

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH

27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

TẠI NGÀY 31/12/2015

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.830.689.107.453	1.401.489.914.073
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	648.103.892.821	708.266.611.218
1. Tiền	111		52.155.090.435	114.382.877.467
2. Các khoản tương đương tiền	112		595.948.802.386	593.883.733.751
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		507.194.152.366	382.949.275.476
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	60.935.895.009	55.500.674.596
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	93.433.737.109	80.413.485.626
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	28.695.409.721	27.611.336.802
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	338.968.458.325	228.884.365.250
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(14.839.347.798)	(9.460.586.798)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	5.6	673.886.061.511	310.053.808.695
1. Hàng tồn kho	141		673.886.061.511	310.053.808.695
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.505.000.755	220.218.684
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.10	195.016.339	220.218.684
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.309.984.416	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		992.628.960.756	426.806.053.697
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		712.168.460	800.334.726
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	712.168.460	800.334.726
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		7.616.719.192	3.445.164.553
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	6.962.768.717	2.735.987.728
- Nguyên giá	222		13.967.973.599	8.221.312.489
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.005.204.882)	(5.485.324.761)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.8	653.950.475	709.176.825
- Nguyên giá	228		1.384.249.914	1.180.949.914
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(730.299.439)	(471.773.089)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.9	22.564.045.227	22.784.283.063
- Nguyên giá	231		26.289.557.319	26.289.557.319
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.725.512.092)	(3.505.274.256)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		2.865.747.521	202.724.995
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.865.747.521	202.724.995
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.11	881.322.603.242	366.969.986.003
1. Đầu tư vào công ty con	251		763.798.375.009	249.862.775.009
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		121.516.210.000	3.976.460.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	121.516.210.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.991.981.767)	(8.385.459.006)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		77.547.677.114	32.603.560.357
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.10	40.751.472.643	535.284.115
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.21	4.727.928.229	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268	5.12	32.068.276.242	32.068.276.242
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.823.318.068.209	1.828.295.967.770

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.466.894.656.330	861.819.241.371
I. Nợ ngắn hạn	310		1.168.844.930.650	654.805.299.003
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	93.228.545.068	28.234.891.028
2. Người mua trả tiền trước	312	5.15	740.455.527.704	137.798.939.757
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	8.599.951.116	20.059.837.374
4. Phải trả người lao động	314		3.145.764.243	2.868.963.674
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	61.512.286.565	467.785.780
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		2.025.687.443	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	121.839.951.964	463.709.819.635
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.13	133.283.464.786	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.19	4.753.751.761	1.665.061.755
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		298.049.725.680	207.013.942.368
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.15	-	71.335.788.418
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.20	15.459.873.293	16.261.371.329
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.18	307.369.245	307.369.245
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.13	282.282.483.142	119.109.413.376
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.356.423.411.879	966.476.726.399
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.22	1.356.423.411.879	966.476.726.399
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.172.635.700.000	750.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.172.635.700.000	750.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		10.867.980.806	10.867.980.806
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(580.000.000)	(580.000.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		14.806.138.826	11.449.449.033
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		158.693.592.247	194.739.296.560
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		15.213.457.803	156.373.624.185
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		143.480.134.444	38.365.672.375
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.823.318.068.209	1.828.295.967.770

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trương Minh Chánh

KÊ TOÁN TRƯỞNG

Dinh Thị Lan Phương

Ngày 01 tháng 01 năm 2019

TỔNG GIÁM ĐỐC



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

QUÝ IV NĂM 2015

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý IV	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	269.242.807.145	33.465.189.299	538.283.774.526	151.599.494.978
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	13.681.265.092
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		269.242.807.145	33.465.189.299	538.283.774.526	137.918.229.886
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	200.563.817.888	2.115.065.971	356.544.627.588	44.110.929.038
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		68.678.989.257	31.350.123.328	181.739.146.938	93.807.300.848
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	23.042.851.350	104.374.327.314	82.681.185.862	117.809.479.625
7. Chi phí tài chính	22	6.4	659.575.193	(7.295.888.102)	1.381.152.653	(7.274.304.769)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.103.856.796	-	4.122.399.892	21.583.333
8. Chi phí bán hàng	24	6.7	12.408.095.676	3.349.222.094	26.958.538.374	10.064.354.233
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.7	26.537.950.098	19.204.053.751	68.586.273.078	47.755.311.069
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		52.116.219.640	120.467.062.899	167.494.368.695	161.071.419.940
11. Thu nhập khác	31	6.5	2.377.618.378	35.785.000	6.039.282.202	1.256.926.650
12. Chi phí khác	32	6.6	375.000	-	1.827.339.403	789.565.733
13. Lợi nhuận khác	40		2.377.243.378	35.785.000	4.211.942.799	467.360.917
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		54.493.463.018	120.502.847.899	171.706.311.494	161.538.780.857
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	12.916.529.744	14.106.265.903	31.286.911.583	23.352.195.283
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(669.877.325)	-	(3.060.734.533)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	6.10	42.246.810.599	106.396.581.996	143.480.134.444	138.186.585.574
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		361	1.487	1.331	1.932

NGƯỜI LẬP BIỂU



KẾ TOÁN TRƯỞNG



Ngày tháng năm 2016



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

QUÝ IV NĂM 2015

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		171.706.311.494	161.538.780.857
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.034.073.640	2.112.356.336
- Các khoản dự phòng	03		985.283.761	(7.665.858.559)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(81.043.778.650)	(150.399.022.175)
- Chi phí lãi vay	06		4.122.399.892	21.583.333
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		97.804.290.137	5.607.839.792
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(130.428.924.843)	(43.141.287.611)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(339.327.899.831)	(140.627.280.597)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		573.964.970.281	489.266.202.364
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(40.190.986.183)	180.055.576
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(28.962.422.971)	(9.337.591.982)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(39.325.286.836)	(19.859.180.551)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		48.897.170	2.136.334.242
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(7.493.656.128)	(48.753.113.710)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		86.088.980.796	235.471.977.523

II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(9.038.135.636)	(1.300.386.879)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	404.545.455	1.500.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(19.684.072.919)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	18.600.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(513.935.600.000)	(48.290.728.800)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	2.324.230.000	125.376.665.376
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	78.620.799.355	80.087.668.541
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(442.708.233.745)	157.373.218.238
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	222.003.190.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	354.456.534.552	74.715.413.376
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(58.000.000.000)	(25.000.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	296.456.534.552	271.718.603.376
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(60.162.718.397)	664.563.799.137
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	708.266.611.218	43.702.812.081
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5.1	648.103.892.821
			708.266.611.218

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trương Minh Chánh

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Đinh Thị Lan Phương

Ngày 01 tháng 01 năm 2016

TỔNG GIÁM ĐỐC



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2015

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (dưới đây gọi tắt là Công ty) là công ty cổ phần được thành lập do chuyển đổi từ Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Địa ốc Đất Xanh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 4103008531 ngày 23/11/2007 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 4103008531 ngày 23/11/2007 là 15.000.000.000 đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 4103008531 thay đổi lần thứ 4 ngày 17/01/2008 là 80.000.000.000 đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0303104343 thay đổi lần thứ 9 ngày 20/09/2010 là 160.000.000.000 đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công Ty Cổ Phần số 0303104343 ngày 01/12/2011 là 320.000.000.000 đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công Ty Cổ Phần số 0303104343 ngày 25/12/2012 là 420.000.000.000 đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công Ty Cổ Phần số 0303104343 ngày 03/06/2013 là 524.996.810.000 đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công Ty Cổ Phần số 0303104343 ngày 27/09/2013 là 527.996.810.000 đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công Ty Cổ Phần số 0303104343 ngày 27/02/2014 là 750.000.000.000 đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công Ty Cổ Phần số 0303104343 ngày 21/01/2015 là 1.007.000.000.000 đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công Ty Cổ Phần số 0303104343 ngày 13/04/2015 là 1.062.454.690.000 đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công Ty Cổ Phần số 0303104343 ngày 29/07/2015 là 1.168.635.700.000 đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công Ty Cổ Phần số 0303104343 ngày 10/11/2015 là 1.172.635.700.000 đồng.

Trụ sở chính được đặt tại số 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty có 11 công ty con và 01 công ty liên kết và 01 chi nhánh được trình bày tại mục 1.5 dưới đây (cùng với công ty dưới đây gọi chung là Tập đoàn).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Bất động sản.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh nhà;
- Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất;
- Tư vấn bất động sản (trừ các dịch vụ mang tính chất pháp lý);
- Tư vấn đầu tư;
- Xây dựng dân dụng, công nghiệp;
- Sửa chữa nhà;
- Cho thuê nhà ở, xưởng, văn phòng;
- Lập dự án đầu tư (báo cáo tiền khả thi, khả thi);
- San lấp mặt bằng;
- Dịch vụ giao dịch bất động sản;
- Dạy nghề;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2015

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

- Khai thác đá, cát sỏi, đất sét (không hoạt động tại trụ sở);
- In ấn (trừ in tráng bao bì kim loại và in trên các sản phẩm vải, sợi, dệt, may, đan);
- Dịch vụ liên quan đến in;
- Sao chép bản ghi các loại;
- Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao (không hoạt động tại trụ sở);
- Cát tạo dáng và hoàn thiện đá (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất sắt, thép, gang (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất giường, tủ, bàn ghế (không chế biến gỗ, gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi, mạ điện tại trụ sở);
- Xây dựng nhà các loại;
- Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt trong xây dựng;
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác;
- Khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở);
- Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; nhà trọ, phòng trọ và các cơ sở lưu trú tương tự (không hoạt động tại thành phố Hồ Chí Minh);
- Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán);
- Quảng cáo;
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
- Hoạt động nhiếp ảnh;
- Điều hành tua du lịch;
- Vệ sinh chung nhà cửa;
- Vệ sinh chung nhà cửa và các công trình;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Đào tạo cao đẳng; Đại học và sau đại học (không hoạt động tại trụ sở);
- Giáo dục khác: Các khóa dạy về phê bình đánh giá chuyên môn; Đào tạo về sự sống; Đào tạo kỹ năng nói trước công chúng;
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục;
- Hoạt động của các cơ sở thể thao; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường (12 tháng).

Từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2015

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

1.5 Cấu trúc doanh nghiệp

a. Danh sách các công ty con

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ	Quyền biểu quyết của công ty mẹ
1.	Công ty TNHH Xây Dựng TM DV Hà Thuận Hùng	27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	99.89%	99.89%
2.	Công Ty CP Xây Dựng Địa Ốc Long Kim Phát	Lầu 1, 11 Lô C1, Quốc Lộ 51, Phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	100.00%	100.00%
3.	Công Ty CP Đầu Tư và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam	114 Nguyễn Cửu Vân, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	51.00%	51.00%
4.	Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Nam Bộ	Số 11, lô C1, Phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	51.00%	51.00%
5.	Công Ty CP Dịch Vụ Và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	Tầng 18, Tòa nhà Center Building, Dự án Hapulico Complex, số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Thanh Xuân Trung, Thanh Xuân, HN	51.00%	51.00%
6.	Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung	422 Đường 2 tháng 9, Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Đà Nẵng	55.00%	55.00%
7.	Công Ty CP Địa Ốc Đồng Bằng Sông Cửu Long	Số 01 Cây Keo, P. Tam Phú, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	75.00%	75.00%
8.	Công ty Cổ Phần Xây Dựng ECI	27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	82.00%	82.00%
9.	Công ty TNHH Đầu Tư XD TM Xuân Định	27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	99.99%	75.00%
10.	Công ty Cổ Phần Địa Ốc Tâm Thông	27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	98.749%	98.749%
11.	Công ty Cổ Phần In Nông Nghiệp	27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	99.98%	99.98%

b. Danh sách các công ty liên kết, khác.

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1.	Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điền	104/4, Ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai	41.50%	(*) 41.50%

(*) Tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điền bao gồm:

- Công ty sở hữu trực tiếp 16,2%;
- Công ty sở hữu gián tiếp 16% thông qua Công ty TNHH Xây Dựng TM DV Hà Thuận Hùng; và
- Công ty sở hữu gián tiếp 9,3% thông qua Công ty CP Xây Dựng Địa Ốc Long Kim Phát.

c. Danh sách các đơn vị trực thuộc

Công ty CP DV và XD Địa Ốc Đất Xanh - CN Hà Nội	Tầng 16, Tòa nhà Center Building, Số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội
---	---

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2015

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

2 KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Kỳ kế toán năm

Năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01 kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VNĐ).

3 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Doanh nghiệp áp dụng chế độ kế toán Việt Nam theo Thông tư 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

3.2 Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VNĐ), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Các báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

4 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính.

4.1 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Tổng Giám Đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2 Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

4.3 Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính bao gồm:

a. Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh bao gồm các loại chứng khoán theo quy định của pháp luật nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào bán ra để kiếm lời).

Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2015

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

b. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, căn cứ vào kỳ hạn còn lại để trình bày các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn.

c. Các khoản cho vay

Các khoản cho vay bao gồm các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng

khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo khế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

d. Đầu tư vào công ty con

Công ty con là đơn vị có tư cách pháp nhân, hạch toán độc lập, chịu sự kiểm soát của một đơn vị khác (công ty mẹ). Công ty mẹ nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty con nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty con.

Trường hợp Công ty tạm thời nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết tại đơn vị nhưng không dự định thực thi quyền biểu quyết do mục đích đầu tư là mua – bán công cụ vốn để kiếm lời thì không theo dõi khoản đầu tư này là đầu tư vào công ty con.

Công ty nắm giữ ít hơn 50% quyền biểu quyết tại công ty con vẫn được ghi nhận là đầu tư vào công ty con trong các trường hợp sau:

- Các nhà đầu tư khác thoả thuận dành cho công ty mẹ hơn 50% quyền biểu quyết;
- Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động theo quy chế thoả thuận;
- Công ty mẹ có quyền bổ nhiệm hoặc bãi miễn đa số các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương;
- Công ty mẹ có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày theo phương pháp giá gốc trên bảng cân đối kế toán riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

e. Đầu tư vào Công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo nguyên tắc giá gốc trên bảng cân đối kế toán riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

f. Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng doanh nghiệp không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

g. Nguyên tắc lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính trên được phân ánh theo nguyên giá. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi giá thị trường của các khoản đầu tư giảm xuống thấp hơn nguyên giá hoặc nếu công ty nhận đầu tư bị lỗ. Sau khi khoản dự phòng này được lập, nếu giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2015

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

4.4 Nguyên tắc ghi nhận các giao dịch hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập.

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng, trường hợp này kế toán theo bản chất của hợp đồng là thuê tài sản.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, trường hợp này kế toán theo bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí.

4.5 Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới một (1) năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên một (1) năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

Các khoản phải thu được hạch toán theo nguyên tắc giá gốc và các khoản dự phòng.

Tại ngày lập báo cáo tài chính, Công ty xác định các khoản nợ phải thu khó đòi có khả năng không đòi được để trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn trên 3 năm.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

4.6 Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm và sản phẩm dở dang, giá gốc bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung đã được phân bổ.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính, khi có những bằng chứng đáng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho, Công ty tiến hành trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2015

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015.

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

4.7 Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Thời gian khấu hao ước tính cho các nhóm tài sản như sau:

Nhà xưởng và vật kiến trúc	05 năm
Máy móc và thiết bị	05 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	03 – 06 năm

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Giá trị ban đầu của tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, sau khi ghi nhận ban đầu, trong quá trình sử dụng, TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, khấu hao lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự tính.

Thời gian khấu hao ước tính như sau:

Phần mềm, website và tài sản vô hình khác	03 - 06 năm
---	-------------

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất và nhà của các căn hộ thương mại tại tòa nhà Sunview 1 và 2, Đường Cây Keo, Xã Tam Phú, Quận Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh, do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 30 năm.

4.8 Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả.

Cơ sở tính thuế thu nhập của tài sản là giá trị sẽ được trừ khỏi thu nhập chịu thuế khi thu hồi giá trị ghi sổ của tài sản. Cơ sở tính thuế của nợ phải trả là giá trị ghi sổ của nó trừ đi giá trị sẽ được khấu trừ vào thu nhập chịu thuế khi thanh toán nợ phải trả trong các kỳ tương lai.

Chênh lệch tạm thời được khấu trừ là các khoản chênh lệch tạm thời làm phát sinh các khoản được khấu trừ khi xác định thu nhập chịu thuế trong tương lai khi giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản được thu hồi hoặc nợ phải trả được thanh toán.

Thuế suất áp dụng khi tính thuế thu nhập hoãn lại là mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán hoặc kỳ báo cáo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2015

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

4.9 Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm khoản trả trước tiền thuê văn phòng, chi phí thành lập và các khoản chi phí trả trước khác.

Tiền thuê văn phòng thể hiện số tiền thuê văn phòng đã được trả trước. Tiền thuê văn phòng trả trước được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Chi phí thành lập bao gồm các chi phí phát sinh trong quá trình thành lập các Công ty trước ngày có Giấy chứng nhận đầu tư và được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Chi phí thành lập được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm kể từ ngày các Công ty chính thức đi vào hoạt động.

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, các chi phí quảng cáo phát sinh trong giai đoạn trước khi các Công ty đi vào hoạt động chính thức và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho các Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

4.10 Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới một (1) năm (hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên một (1) năm (hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là nợ dài hạn.

Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp

- Bảo hiểm xã hội được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 18% và trừ lương cán bộ công nhân viên 8%.
- Bảo hiểm y tế được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 3% và trừ lương cán bộ công nhân viên 1,5%.
- Bảo hiểm thất nghiệp được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 1% và trừ lương cán bộ công nhân viên 1%.

Theo luật Bảo hiểm xã hội và Bảo hiểm y tế, mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng tỷ lệ như đã nêu trên của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung đối với BHXH, BHYT và 20 lần mức lương tối thiểu vùng đối với BHTN.

4.11 Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

Số dư nợ thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

4.12 Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận là một khoản chi phí trong kỳ khi chi phí này phát sinh.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay và chi phí lãi vay phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa và ghi nhận vào nguyên giá của các tài sản này.

4.13 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo và các khoản phải trả cho người lao động trong kỳ như phải trả về tiền lương nghỉ phép và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo phải trích trước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2015

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

4.14 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ báo cáo

Các khoản dự phòng phải trả bao gồm:

- Dự phòng phải trả tái cơ cấu doanh nghiệp;
- Dự phòng phải trả bảo hành sản phẩm;
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;
- Dự phòng phải trả khác.

4.15 Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; Khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; Và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: Khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

4.16 Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Ghi nhận cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Nguyên tắc trích lập các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế

Quỹ đầu tư phát triển; Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích lập theo nghị quyết Đại hội cổ đông dựa trên lợi nhuận sau thuế trước khi chia cổ tức cho cổ đông theo tỷ lệ góp vốn.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

4.17 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Doanh nghiệp sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của

Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2015

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Thu nhập khác

Thu nhập khác là khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, bao gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Chênh lệch giữa giá trị hợp lý tài sản được chia từ BCC cao hơn chi phí đầu tư xây dựng tài sản đồng kiểm soát;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn;
- Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất;
- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;
- Các khoản tiền thưởng của khách hàng liên quan đến tiêu thụ hàng hóa, sản phẩm, dịch vụ không tính trong doanh thu;
- Thu nhập quà biếu, quà tặng bằng tiền, hiện vật của các tổ chức, cá nhân tặng cho doanh nghiệp;
- Giá trị số hàng khuyến mại không phải trả lại;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

4.18 Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, không bao gồm các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, được điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo;

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì được ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

4.19 Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm:

- Trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư;
- Giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ;
- Chi phí khấu hao, chi phí sửa chữa, chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động;
- Chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2015

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

4.20 Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

4.21 Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng là chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển, ...

Chi phí quản lý doanh nghiệp là chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

4.22 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất là 22%.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

4.23 Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2015

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

4.24 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu và trình bày

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 hướng dẫn áp dụng chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay và các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả kinh doanh, các khoản nợ phải trả được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan đến việc phát hành.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ và các khoản vay ngân hàng.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

5 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

5.1 Tiền	Đơn vị tính: VND	
	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Tiền mặt	222.568.454	503.733.478
Tiền gửi ngân hàng	51.932.521.981	113.879.143.989
Các khoản tương đương tiền	595.948.802.386 (*)	593.883.733.751
Tổng cộng	648.103.892.821	708.266.611.218

(*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng tại các ngân hàng.

5.2 Phải thu của khách hàng		
	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Phải thu khách hàng bán sản phẩm dự án	20.705.689.256	16.503.546.804
Phải thu khách hàng dịch vụ môi giới	40.230.205.753 (*)	38.997.127.792
Tổng cộng	60.935.895.009	55.500.674.596

(*) Các khoản phải thu khách hàng dịch vụ môi giới như sau:

Công Ty CP Đầu Tư và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam	8.519.745.659	7.062.016.395
Công ty Cổ Phần Xây Dựng ECI	-	15.012.236.331
Công Ty CP Đầu tư và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc	8.088.900.855	2.514.700.669
Công Ty TNHH Thương Mại và Đầu Tư Thiên Lộc	-	12.063.364.780
Công Ty CP Dịch Vụ Và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	9.175.287.655	943.281.686
Công Ty CP Xây dựng địa ốc Long Kim Phát	134.087.071	-
Công Ty CP Đất Xanh Miền Trung	6.143.600.053	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2015

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

Công Ty CP Đầu Tư LDG	745.000.000	-
Công Ty CP Bất Động Sản UNIHOMES	547.572.424	-
Công Ty CP DV và ĐT Đất Xanh Đông Nam Bộ	132.872.056	-
Công Ty TNHH Tư Vấn Và Kinh Doanh Nhà Đạt Gia	6.605.125.379	-
Các khoản phải thu khách hàng/dịch vụ môi giới khác	138.014.601	1.401.527.931
Tổng cộng	40.230.205.753	38.997.127.792
b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan		
Công Ty CP Đầu Tư và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam	8.519.745.659	7.062.016.395
Công ty Cổ Phần Xây Dựng ECI	-	15.012.236.331
Công Ty CP Xây Dựng Địa Ốc Long Kim Phát	134.087.071	-
Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Nam Bộ	132.872.056	-
Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung	6.143.600.053	-
Công Ty CP Dịch Vụ Và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	9.175.287.655	943.281.686
Tổng cộng	24.105.592.494	23.017.534.412
5.3 Trả trước người bán		
	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2015	01/01/2015
Trả trước người bán xây dựng dự án	77.126.966.467 ⁽¹⁾	79.743.122.641
Trả trước người bán cung cấp dịch vụ, hàng hóa	16.306.770.642 ⁽²⁾	670.362.985
Tổng cộng	93.433.737.109	80.413.485.626
(1) Các khoản trả trước người bán xây dựng dự án như sau:		
Cty CP TV Xây Dựng Ánh Sáng Phương Nam	119.200.000	220.000.000
Cty TNHH TM DV XD Thiên Lý Lan	300.000.000	300.000.000
Cty CP BĐS KT XD Thái Bình Dương	126.000.000	126.000.000
Cty CP KT TM DV Kỹ Nghệ Việt	1.119.418.322	-
Cty TNHH Cảnh Quan Đồng Xanh	2.457.094.320	-
Cty CP Phát Triển Hạ Tầng & Phát Triển Bất Động Sản Thái Bình Dương - PPI	64.822.983.313	47.340.283.400
Cty CP Xây Dựng Điện Kiến Hùng	940.000.000	-
Cty CP Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	-	4.450.000.000
Công Ty CP XD Công Nghiệp (Descon)	-	6.140.183.428
Công Ty CP thẩm định giá và dịch vụ tài chính Sài Gòn	500.000.000	-
Cty TNHH TMV Cảnh Quan Xanh	160.062.691	160.062.691
Cty TNHH TV XD SINO PACIFIC	437.229.039	-
Công ty TNHH Schindler Việt Nam	3.375.000.000	900.000.000
Cty TNHH TM Xây Dựng Điện Động Năng	-	8.372.811.050
Cty TNHH Xây Dựng Võ Đình	-	9.474.084.276

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2015

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

Cty Cp Kiến Trúc TWOG	236.500.000	-
Cty CP Xây Dựng Đông Tàu Hoàng Phúc	436.187.057	-
Cty TNHH Phát Triển KHKT Gia Thịnh	218.240.000	-
Cty TNHH TM và ĐT Xây Dựng Minh Phước - Lâm Xuân Hoàng Lan	250.000.000	-
Công ty TNHH TV ĐT và XD Quốc Tế	477.272.727	-
Công ty TNHH Đoàn Bu	-	406.521.000
Công ty TV ĐT XD Kiểm Định Liên Toàn Cầu	717.792.777	767.777.777
Trung Tâm Đo Dạc Bản Đồ	-	215.990.479
Các khoản trả trước người bán xây dựng dự án khác	433.986.221	869.408.540
Tổng cộng	77.126.966.467	79.743.122.641
(2) Các khoản trả trước người bán cung cấp dịch vụ, hàng hóa như sau:		
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hapulico	110.963.520	-
Công ty TNHH Fiden	-	232.680.000
Công ty TNHH TM DV TV Song Anh	168.602.500	-
Công ty CP Du Lịch & TT GTVT Việt Nam - Vietravel	459.390.480	-
Công ty TNHH Tài Nguyên Trí Thức Việt Năng	-	219.617.526
Công ty TNHH Mô Hình Kiến Trúc Đông Nam Á	149.776.000	219.617.526
Công ty CP Dịch vụ SGD Địa Ốc Thăng Long	787.298.451	-
Công ty CP Đầu Tư G20	561.770.290	-
Công ty CP PQC Hospitality	150.000.000	-
Công ty TNHH DV Nhà Đất Tài Lộc	113.911.715	-
Công ty CP ĐT Và PT Công Nghệ Bước Nhảy Việt	159.505.251	-
Công ty TNHH TMV Ứng Dụng Công Nghệ Và Dịch Vụ Truyền Thông Âu Lạc	206.650.000	-
Công ty CP Đầu Tư Việt Tin	362.183.355	-
Công ty CP Tập Đoàn Quốc Tế Năm Sao	2.748.900.000	-
Công ty Cổ Phần C.T Phương Nam	9.000.000.000	-
Các khoản trả trước người bán cung cấp dịch vụ, hàng hóa khác	1.327.819.080	1.552.067
Tổng cộng	16.306.770.642	670.362.985
5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2015	01/01/2015
Công ty cổ phần Địa Ốc LDG	10.000.000.000	25.000.000.000
Công ty cổ phần Bất Động Sản UNIHOMES	2.000.000.000	-
Công ty cổ phần Đầu tư và phát Triển Tp.HCM	2.011.336.802	2.011.336.802
Công ty cổ phần Địa Ốc Tâm Thông	4.684.072.919	-
Công ty cổ phần DV và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	10.000.000.000	-
Công ty TNHH XD Võ Đình	-	600.000.000
Tổng cộng	28.695.409.721	27.611.336.802

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2015

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

5.5	Phải thu khác	Tại ngày 31/12/2015		Tại ngày 01/01/2015	
a.	Phải thu ngắn hạn khác	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	Phải thu tạm ứng	11.768.551.258	-	2.103.720.930	-
	Ký cược, ký quỹ	22.760.561.152	5.167.074.000	69.204.921.458	5.167.074.000
	Phải thu các Công ty con (Chi hỗ, tài trợ vốn, mượn)	196.125.447.111	-	106.597.250.404	-
	Phải thu các Công ty liên kết	6.359.812.500	-	9.729.895.944	-
	Phải thu các giấy ủy quyền đứng tên hợp đồng mua	-	-	9.603.978.630	-
	Phải thu ngắn hạn khác	101.954.086.304	1.200.000.000	31.644.597.884	1.450.000.000
	Tổng cộng	338.968.458.325	6.367.074.000	228.884.365.250	6.617.074.000
b.	Phải thu dài hạn khác	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	Ký cược, ký quỹ, khác	712.168.460	-	800.334.726	-
	Tổng cộng	712.168.460	-	800.334.726	-
	Chi tiết các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn bao gồm:				
	Khoản đặt cọc thuê văn phòng làm việc			707.168.460	707.168.460
	Các khoản khác			5.000.000	93.166.266
	Tổng cộng			712.168.460	800.334.726
5.6	Hàng tồn kho	Tại ngày 31/12/2015		Tại ngày 01/01/2015	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang DA SunviewTown và Dự Án LuxCity	614.443.945.074	-	304.239.261.293	-
	Hàng hóa	6.366.391.718	-	5.266.859.213	-
	Thành phẩm - Dự án căn hộ SunviewTown Block A2, A3	53.075.724.719	-	547.688.189	-
	Tổng cộng	673.886.061.511	-	310.053.808.695	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2015

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

5.7 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư tại ngày 01/01/2015	-	-	7.526.642.861	694.669.628	8.221.312.489
Mua trong kỳ	-	-	4.717.740.000	1.454.073.110	6.171.813.110
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(425.152.000)	-	(425.152.000)
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2015	-	-	11.819.230.861	2.148.742.738	13.967.973.599
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư tại ngày 01/01/2015	-	-	4.975.024.932	510.299.829	5.485.324.761
Khấu hao trong kỳ	-	-	1.410.783.712	144.525.742	1.555.309.454
Tăng khác	-	-	-	-	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(35.429.333)	-	(35.429.333)
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2015	-	-	6.350.379.311	654.825.571	7.005.204.882
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình					
Số dư tại ngày 01/01/2015	-	-	2.551.617.929	184.369.799	2.735.987.728
Số dư tại ngày 31/12/2015	-	-	5.468.851.550	1.493.917.167	6.962.768.717

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2015

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

5.8 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Trang web	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình				
Số dư tại ngày 01/01/2015	442.166.005	631.349.309	107.434.600	1.180.949.914
Mua trong kỳ	-	-	203.300.000	203.300.000
Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp	-	-	-	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2015	442.166.005	631.349.309	310.734.600	1.384.249.914
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư tại ngày 01/01/2015	275.307.755	89.030.734	107.434.600	471.773.089
Khấu hao trong kỳ	80.719.128	152.394.732	25.412.490	258.526.350
Tăng khác	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2015	356.026.883	241.425.466	132.847.090	730.299.439
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình				
Số dư tại ngày 01/01/2015	166.858.250	542.318.575	-	709.176.825
Số dư tại ngày 31/12/2015	86.139.122	389.923.843	177.887.510	653.950.475

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ IV NĂM 2015

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

5.9 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số dư tại ngày 01/01/2015	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số dư tại ngày 31/12/2015
Nguyên giá	26.289.557.319	-	-	26.289.557.319
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà	-	-	-	-
Nhà và quyền sử dụng đất	26.289.557.319	-	-	26.289.557.319
Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	3.505.274.256	220.237.836	-	3.725.512.092
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà	-	-	-	-
Nhà và quyền sử dụng đất	3.505.274.256	220.237.836	-	3.725.512.092
Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại	22.784.283.063	(220.237.836)	-	22.564.045.227
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà	-	-	-	-
Nhà và quyền sử dụng đất	22.784.283.063	(220.237.836)	-	22.564.045.227
Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

Tại ngày 31/12/2015, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản bất động sản đầu tư do Công ty không có ý định bán hay chuyển nhượng trong tương lai gần.

5.10 Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
a. Chi phí trả trước ngắn hạn		
Các khoản chi phí mua đồ dùng văn phòng	195.016.339	220.218.684
b. Chi phí trả trước dài hạn		
Chi phí hoa hồng, môi giới, marketing cho dự án	37.608.414.573	-
Công cụ và đồ dùng văn phòng	1.868.554.516	452.383.546
Chi phí trả trước khác	1.274.503.554	82.900.569
Tổng cộng	40.751.472.643	535.284.115

5.11 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Đầu tư vào công ty con	763.798.375.009 ⁽¹⁾	249.862.775.009
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	121.516.210.000 ⁽²⁾	3.976.460.000
Góp vốn vào đơn vị khác	- ⁽³⁾	121.516.210.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(3.991.981.767)	(8.385.459.006)
Tổng cộng	881.322.603.242	366.969.986.003

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ IV NĂM 2015

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

(1) Đầu tư vào công ty con

	Tại ngày 31/12/2015		Tại ngày 01/01/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH XD TM DV Hà Thuận Hùng	235.740.000.000	-	125.740.000.000	-
Công ty CP XD Địa Ốc Long Kim Phát	99.839.000.000	-	53.839.000.000	-
Công ty CP Đất Xanh Miền Trung	38.500.000.000	-	17.600.000.000	-
Công ty CP Đất Xanh Đông Nam Bộ	3.060.000.000	-	3.060.000.000	(1.595.099.778)
Công ty CP DV và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	40.209.100.009	-	24.909.100.009	-
Công ty CP ĐT và DV Đất Xanh Miền Nam	17.850.000.000	-	5.100.000.000	-
Công ty CP Địa Ốc Đồng Bằng Sông Cửu Long	2.700.000.000	(2.666.042.016)	2.700.000.000	(2.666.042.016)
Công ty CP Xây Dựng ECI	31.914.675.000	(1.325.939.751)	16.914.675.000	(2.175.121.576)
Công ty TNHH ĐT XD TM Xuân Định	70.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Địa Ốc Tâm Thông	152.000.000.000	-	-	-
Công ty CP In Nông Nghiệp	71.985.600.000	-	-	-
Tổng cộng	763.798.375.009	(3.991.981.767)	249.862.775.009	(6.436.263.370)

(2) Đầu tư vào công ty liên kết

	Tại ngày 31/12/2015		Tại ngày 01/01/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điền	121.516.210.000	-	-	-
Công ty CP ĐT và PT Đất Xanh Tây Bắc	-	-	2.800.000.000	(1.691.561.529)
Công ty CP Đất Xanh Đồng Á	-	-	1.176.460.000	(257.634.107)
Tổng cộng	121.516.210.000	-	3.976.460.000	(1.949.195.636)

(3) Đầu tư vào đơn vị khác

	Tại ngày 31/12/2015		Tại ngày 01/01/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điền	-	-	121.516.210.000	-
Tổng cộng	-	-	121.516.210.000	-

5.12 Tài sản dài hạn khác

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Dự Án Công ty TNHH Minh Hưng	6.123.320.545	6.123.320.545
Dự Án Công ty Đầu tư Đông Á	23.115.124.000	23.115.124.000
Dự Án khu nhà ở CC, Biệt thự cao cấp tại P10, Vũng Tàu	909.090.909	909.090.909
Dự Án khu dân cư Đất Xanh 19,8 ha, Long phước Bình Dương	79.849.091	79.849.091
Dự Án khu dân cư Đất Xanh 30 ha, Nhơn Trạch, Đồng Nai	310.994.969	310.994.969
Dự Án khác	1.529.896.728	1.529.896.728
Tổng cộng	32.068.276.242	32.068.276.242

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2015

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

5.13 Vay và nợ thuê tài chính

	Tại ngày 31/12/2015		Phát sinh trong kỳ		Tại ngày 01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn (1)	133.283.464.786	133.283.464.786	133.283.464.786	13.878.800.000	-	-
Vay dài hạn (2)	282.282.483.142	282.282.483.142	221.173.069.766	44.121.200.000	119.109.413.376	119.109.413.376
Tổng cộng	415.565.947.928	415.565.947.928	354.456.534.552	58.000.000.000	119.109.413.376	119.109.413.376

(1) Vay ngắn hạn:

+ Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số HĐ số 053/2015-HĐTDHM/NHCT903-DATXANH

Thời hạn vay: Từ ngày 15/06/2015 đến 22/04/2016.

Mục đích vay: Vay để sử dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Số dư nợ vay tại 31/12/2015: 72.986.344.000 VND.

+ Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số HĐ số 080/2015/HĐHM/CMB

Thời hạn vay: Từ ngày 12/06/2015 đến 12/06/2016.

Mục đích vay: Vay để sử dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Số dư nợ vay tại 31/12/2015: 16.200.000.000 VND.

+ Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số HĐ số 09/13/VAB-SGD/HĐTDTH ngày 01/10/2013.

Mục đích vay: Đầu tư dự án chung cư Sunview Town thuộc một phần dự án khu nhà ở Hiệp Bình Phước – Tam Bình, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

Số dư nợ vay tại 31/12/2015: 44.097.120.786 VND.

(2) Vay dài hạn:

+ Khoản vay theo hợp đồng tín dụng trung hạn số 09/13/VAB-SGD/HĐTDTH ngày 01/10/2013.

Thời hạn vay: 60 tháng

Mục đích vay: Đầu tư dự án chung cư Sunview Town thuộc một phần dự án khu nhà ở Hiệp Bình Phước – Tam Bình, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

Số dư nợ vay tại 31/12/2015: 187.782.483.142 VND.

+ Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số HĐ số 089/2015-HĐTDHM/NHCT903-DATXANH

Mục đích vay: Vay để sử dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Số dư nợ vay tại 31/12/2015: 94.500.000.000 VND.

5.14 Phải trả người bán

a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
CTY TNHH XD - ĐT & KD Địa Ốc Tân Vũ Minh	2.594.909.432	2.594.909.432
CTY CP Sản Xuất Xây Dựng Hưng Long Phước	1.004.787.341	593.335.518
Công ty Cổ Phần Đầu Tư VIETHOMES	2.782.979.906	2.876.864.999
Công Ty CP XD Công nghiệp DESCON	19.632.246.051	-
Công Ty TNHH Xây Dựng Dững Tiễn	2.983.265.657	10.095.491.743
Công ty CP Đất Xanh Đông Nam Bộ	1.273.321.716	1.589.835.478
Công ty TNHH Xây Dựng An Phong	4.718.785.095	6.495.628.797
Công ty TNHH TM Xây Dựng Điện Động Năng	4.145.601.831	-
Công ty Đầu Tư Và Xây Dựng Hưng Long Phát	6.912.584.740	-
Công ty TNHH XD TM DV An Thiên Phú	3.491.320.197	-
Công ty TNHH XD TM Mai Vinh	15.338.938.061	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2015

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

Công ty TNHH XD Vũng Bền	14.387.384.500	-
Công ty TNHH Đông Tàu Lưu Gia	1.343.200.000	-
Công ty TNHH Xây Dựng Võ Đình	1.296.306.475	-
Công ty TNHH Xây Dựng Giao Thông Phú Sơn	883.946.947	-
Công ty TNHH TK TM Điện Minh Thành	831.253.030	-
Công ty CP Cây Xanh Sài Gòn	706.842.145	-
Công ty CP TM và TTNT Hoà Phong	505.640.297	-
Công ty CP Bất Động Sản UNIHOMES	5.353.147.438	1.756.139.057
Các khoản phải trả người bán khác	3.042.084.209	2.232.686.004
Tổng cộng	93.228.545.068	28.234.891.028
b. Các khoản phải trả người bán là các bên liên quan		
Công ty Cổ Phần DV và ĐT Đất Xanh Đông Nam Bộ	1.273.321.716	1.589.835.478
5.15 Các khoản người mua ứng trước tiền	Tại ngày	Tại ngày
Người mua ứng trước tiền trước ngắn hạn	31/12/2015 740.455.527.704	01/01/2015 137.798.939.757
Người mua ứng trước tiền trước dài hạn	-	71.335.788.418
Tổng cộng	740.455.527.704	209.134.728.175
Khoản tiền người mua trả trước chủ yếu là của khách hàng trả trước tiền mua dự án Sunview Town.		
5.16 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Tại ngày	Tại ngày
	01/01/2015	31/12/2015
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	6.422.090.226	25.748.852.322
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.801.615.190	32.954.105.279
Thuế thu nhập cá nhân	836.131.958	5.746.605.331
Các khoản thuế khác	-	4.000.000
Tổng cộng	20.059.837.374	64.453.562.932
5.17 Chi phí phải trả	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2015	01/01/2015
Chi phí phải trả ngắn hạn	61.512.286.565	467.785.780
Chi phí phải trả dài hạn	-	-
Tổng cộng	61.512.286.565	467.785.780
5.18 Phải trả khác	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2015	01/01/2015
a. Phải trả ngắn hạn khác		
Kinh phí công đoàn	774.314.669	534.644.314
Bảo hiểm xã hội	137.200.797	-
Bảo hiểm y tế	1.035.000	-
Bảo hiểm thất nghiệp	-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	120.927.401.498 (*)	463.175.175.321
Tổng cộng	121.839.951.964	463.709.819.635

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ IV NĂM 2015

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

b. Phải trả dài hạn khác

Ký quỹ, ký cược dài hạn	307.369.245	307.369.245
Tổng cộng	307.369.245	307.369.245
(*) Là các khoản thu hộ tiền bán căn hộ, đất nền và các khoản phải trả khác, chi tiết gồm:		
Phải trả tiền thu hộ Công ty TNHH XD - TM - DV Hà Thuận Hùng	47.960.621.494	57.649.383.714
Phải trả tiền thu hộ Công ty CP XD & Địa Ốc Long Kim Phát	32.356.155.919	33.360.502.708
Phải trả tiền thu hộ Công ty TNHH TM ĐT Thiên Lộc	-	17.698.198.884
Phải hoàn trả tiền mua căn hộ Sunview 1,2 cho khách hàng	642.119.345	9.117.045.525
Phải hoàn trả tiền mua căn hộ Sunview Town	-	-
Phải trả phí bảo trì thu hộ	16.106.086.728	852.500.000
Phải trả tiền cọc Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	417.147.545	417.147.545
Phải trả tiền cổ phiếu phát hành thêm	-	257.000.000.000
Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung	-	85.000.000.000
Phải trả tiền thu hộ Công ty Xây dựng Thành Trường Lộc	2.253.499.339	979.916.000
Phải trả tiền hợp tác KD Cty Cp Bất Động Sản UNIHOMES	4.000.000.000	-
Phải trả tiền thu hộ Ngô Thị Thông - Công ty Tâm Thông	406.551.337	-
Phải trả tiền thu hộ Công ty CP In Nông Nghiệp	4.985.600.000	-
Các khoản phải trả khác	11.799.619.791	1.100.480.945
Tổng cộng	120.927.401.498	463.175.175.321
5.19 Quỹ khen thưởng, phúc lợi		
	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2015	01/01/2015
Số dư đầu năm	1.665.061.755	-
Trích lập trong năm	10.582.346.134	7.069.878.915
Sử dụng trong năm	(7.493.656.128)	(5.404.817.160)
Số dư cuối năm	4.753.751.761	1.665.061.755

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2015

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
5.20 Doanh thu chưa thực hiện		
Doanh thu nhận trước	15.459.873.293	16.261.371.329
Tổng cộng	15.459.873.293	16.261.371.329
5.21 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản thuế TNDN tạm nộp 1%	4.727.928.229	-

5.22 Vốn chủ sở hữu
a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Năm 2014						
Số dư tại ngày 01/01/2014	527.996.810.000	10.982.380.806	-580.000.000	9.794.169.161	65.643.671.762	613.837.031.729
- Tăng vốn trong năm trước	222.003.190.000					222.003.190.000
- Lãi/(lỗ) trong năm trước					138.186.585.574	138.186.585.574
- Phân phối quỹ				2.385.000.000	(9.090.960.776)	(6.705.960.776)
- Tăng khác						-
- Giảm khác		(114.400.000)		(729.720.128)		(844.120.128)
Số dư tại ngày 31/12/2014	750.000.000.000	10.867.980.806	-580.000.000	11.449.449.033	194.739.296.560	966.476.726.399
Năm 2015						
Số dư tại ngày 01/01/2015	750.000.000.000	10.867.980.806	(580.000.000)	11.449.449.033	194.739.296.560	966.476.726.399
- Tăng vốn trong năm nay	422.635.700.000				(161.635.700.000)	261.000.000.000
- Lãi/(lỗ) trong năm nay					143.480.134.444	143.480.134.444
- Tăng khác						-
- Phân phối quỹ trong kỳ				3.356.689.793	(13.890.138.757)	(10.533.448.964)
- Giảm khác					(4.000.000.000)	(4.000.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2015	1.172.635.700.000	10.867.980.806	(580.000.000)	14.806.138.826	158.693.592.247	1.356.423.411.879

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2015

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1.172.635.700.000	750.000.000.000
+ Vốn góp đầu năm	750.000.000.000	750.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	422.635.700.000	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	1.172.635.700.000	750.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	158.635.700.000	-
c. Cổ phiếu	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	117.263.570	75.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	117.263.570	75.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	117.263.570	75.000.000
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(58.000)	(58.000)
+ Cổ phiếu phổ thông	(58.000)	(58.000)
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	117.205.570	74.942.000
+ Cổ phiếu phổ thông	117.205.570	74.942.000
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000
d. Các quỹ của doanh nghiệp	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
- Quỹ đầu tư phát triển	14.806.138.826	11.449.449.033

6 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

6.1 Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Doanh thu cung cấp dịch vụ và môi giới BĐS	24.135.680.717	33.465.189.299	99.289.638.271	81.391.270.195
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	245.107.126.428	-	438.994.136.255	70.208.224.783
Doanh thu khác	-	-	-	-
Tổng cộng	269.242.807.145	33.465.189.299	538.283.774.526	151.599.494.978

6.2 Giá vốn hàng bán

	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.504.184.656	2.115.065.971	9.445.422.474	8.629.789.621
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	194.059.633.232	-	347.099.205.114	35.481.139.417
Tổng cộng	200.563.817.888	2.115.065.971	356.544.627.588	44.110.929.038

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Tiền thu từ lãi tiền gửi, cho vay	8.566.851.350	4.214.421.314	29.888.405.862	14.297.973.625
Lãi bán các khoản đầu tư	-	43.478.706.000	-	43.478.706.000
Cổ tức lợi nhuận được chia	14.476.000.000	56.681.200.000	52.792.780.000	60.032.800.000
Tổng cộng	23.042.851.350	104.374.327.314	82.681.185.862	117.809.479.625

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2015

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

6.4 Chi phí tài chính	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Lãi tiền vay	3.103.856.796	-	4.122.399.892	21.583.333
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	-	1.652.230.000	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(2.444.281.603)	(1.195.621.383)	(4.393.477.239)	(1.195.621.383)
Chi phí tài chính khác	-	(6.100.266.719)	-	(6.100.266.719)
Tổng cộng	659.575.193	(7.295.888.102)	1.381.152.653	(7.274.304.769)
6.5 Thu nhập khác	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-	404.545.455	-
Tiền phạt thu được	1.900.000.000	-	1.904.585.869	1.221.141.650
Các khoản khác	477.618.378	35.785.000	3.730.150.878	35.785.000
Tổng cộng	2.377.618.378	35.785.000	6.039.282.202	1.256.926.650
6.6 Chi phí khác	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-	389.722.667	-
Các khoản bị phạt	373.350	-	1.371.481.550	-
Các khoản khác	1.650	-	66.135.186	789.565.733
Tổng cộng	375.000	-	1.827.339.403	789.565.733
6.7 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ				
Chi phí nhân viên quản lý	14.886.590.116	5.946.496.638	42.735.887.722	23.097.634.862
Chi phí vật liệu quản lý	1.587.348.740	72.695.800	1.700.317.481	150.730.654
Chi phí đồ dùng văn phòng	329.639.134	127.679.847	989.687.679	451.936.444
Chi phí khấu hao TSCĐ	544.762.649	302.840.796	1.672.078.570	1.156.989.831
Thuế, phí và lệ phí	(4.771.479.860)	20.156.728	(6.318.048.513)	855.097.159
Chi phí dự phòng	5.828.746.000	3.448.936.390	5.378.761.000	3.448.936.390
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.860.927.988	8.192.971.805	15.095.238.811	12.149.932.601
Chi phí bằng tiền khác	2.271.415.331	1.092.275.747	7.332.350.328	6.444.053.128
Tổng cộng	26.537.950.098	19.204.053.751	68.586.273.078	47.755.311.069
b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ				
Chi phí nhân viên bán hàng	3.808.459.058	2.348.301.625	11.102.002.194	6.924.189.921
Chi phí khấu hao TSCĐ	38.335.743	30.095.541	133.292.992	79.047.941
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.463.429.875	920.596.139	15.524.220.000	2.975.834.917
Chi phí bằng tiền khác	97.871.000	50.228.789	199.023.188	85.281.454
Tổng cộng	12.408.095.676	3.349.222.094	26.958.538.374	10.064.354.233

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2015

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

6.8 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.587.348.740	200.375.647	1.840.258.301	408.317.631
Chi phí nhân công	20.709.567.378	11.356.421.821	56.913.202.993	48.581.235.746
Khấu hao tài sản cố định	583.098.392	552.015.978	1.805.371.562	2.921.677.151
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.900.111.223	10.345.230.850	24.511.473.682	63.159.522.555
Giá vốn của hàng hóa BĐS	176.322.792.007	-	176.870.480.196	35.088.011.600
Chi phí công trình	41.000.417.870	-	193.032.392.315	16.196.682.905
Lãi vay vốn hóa	6.327.730.251	-	24.504.352.985	-
Chi phí khác bằng tiền	8.613.205.831	5.165.644.708	14.084.757.636	16.127.056.672
Tổng cộng	265.044.271.692	27.619.689.004	493.562.289.670	182.482.504.260
6.9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỹ hiện hành	12.246.652.419	14.106.265.903	28.226.177.050	23.352.195.283
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành	-	-	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	12.246.652.419	14.106.265.903	28.226.177.050	23.352.195.283
6.10 Lợi nhuận sau thuế và lãi cơ bản trên cổ phiếu	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	42.246.810.599 (*)	106.396.581.996	143.480.134.444	138.186.585.574
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	117.027.309	71.551.165	107.779.311	71.525.148
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	361	1.487	1.331	1.932

(*) Lợi nhuận sau thuế Quý IV năm 2015 giảm 60% so với quý IV năm 2014, biến động lợi nhuận này là do năm 2015 công ty ghi nhận doanh thu một phần Block A2, A3 dự án SunviewTown, còn năm 2014 ghi nhận từ các chuyển nhượng cổ phần và lợi ích từ đầu tư vốn.

7 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
7.1 Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai		
ESOP	7.000.000.000	-
Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu	257.000.000.000	-
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	158.635.700.000	-
Tổng cộng	422.635.700.000	-
7.2 Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	354.456.534.552	25.000.000.000
Tổng cộng	354.456.534.552	25.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2015

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

	Năm 2015	Năm 2014
7.3 Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	58.000.000.000	25.000.000.000
Tổng cộng	58.000.000.000	25.000.000.000

8 NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

8.1 Cam kết thuê hoạt động

Hợp đồng thuê văn phòng Công ty Đất Xanh số 20/2011/HĐ-NMN ngày 31/01/2011 với Cty CP Quản lý & Phát Triển Nhà Dầu Khí Miền Nam (PVSBD) thời hạn thuê 03 năm từ ngày 01/02/2011 đến 30/06/2014.

Phụ lục số 01 của hợp đồng thuê văn phòng Công ty Đất Xanh số 20/2011/HĐ-NMN ngày 01/02/2012 với Cty CP Quản lý & Phát Triển Nhà Dầu Khí Miền Nam (PVSBD)/v điều chỉnh bổ sung các điều khoản của hợp đồng thuê văn phòng và thời gian thuê từ ngày 01/02/2012 đến 30/06/2014.

Phụ lục số 02 của hợp đồng thuê văn phòng Công ty Đất Xanh số 20/2011/HĐ-NMN ngày 02/01/2013 với Cty CP Quản lý & Phát Triển Nhà Dầu Khí Miền Nam (PVSBD)/v điều chỉnh bổ sung các điều khoản của hợp đồng thuê văn phòng và thời gian thuê từ ngày 01/07/2014 đến 30/06/2016.

Phụ lục số 03 của hợp đồng thuê văn phòng Công ty Đất Xanh số 20/2011/HĐ-NMN ngày 29/09/2014 với Cty CP Quản lý & Phát Triển Nhà Dầu Khí Miền Nam (PVSBD)/v điều chỉnh bổ sung các điều khoản của hợp đồng thuê văn phòng và thời gian thuê từ ngày 01/10/2014 đến 30/06/2016.

Hợp đồng thuê văn phòng Chi Nhánh Miền Bắc Công ty Đất Xanh số 65/2014/HĐKT-HABULICO ngày 31/12/2014 với Cty CP Đầu Tư BĐS HABULICO thời hạn thuê 03 năm từ ngày 01/01/2015 đến 31/12/2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2015

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

8.2 Thông tin về các bên liên quan

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, các đơn vị và các cá nhân sau đây được xem là các bên có liên quan với Công ty:

Tên bên liên quan

Mối quan hệ

Công ty TNHH Xây Dựng - Thương Mại - Dịch Vụ Hà Thuận Hùng	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty CP Xây Dựng Địa Ốc Long Kim Phát	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty Cổ Phần Xây Dựng ECI	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công Ty CP Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Đồng Bằng Sông Cửu Long	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty TNHH Đầu Tư XD TM Xuân Định	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Tâm Thông	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty Cổ Phần In Nông Nghiệp	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Long Điền	Công ty liên kết
Ông Lương Tri Thìn	Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị, kiêm Tổng Giám Đốc
Ông Phạm Linh	Phó Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên Hội Đồng Quản Trị, kiêm Phó Tổng Giám Đốc
Ông Trần Việt Anh	Thành viên Hội Đồng Quản Trị
Ông Lương Tri Thảo	Thành viên Hội Đồng Quản Trị
Ông Lương Tri Từ	Cố đồng, kiêm Thủ Quỹ

Tại ngày lập bảng Cân đối kế toán, các số dư với các bên có liên quan như sau:

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Phải thu theo giấy ủy quyền đứng tên hợp đồng quyền sử dụng đất	4.940.706.762	9.603.978.630
Phải thu	437.568.510.556	143.132.621.643
Phải thu lãi tài trợ vốn	9.874.633.698	6.836.821.087
Phải thu tạm ứng	9.578.095.230	13.415.670
Phải thu cho vay	16.511.336.802	27.011.336.802

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2015

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

Bản chất các giao dịch với các bên liên quan và giá trị giao dịch trong Quý IV năm 2015 như sau:

Nội dung nghiệp vụ	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014
Góp vốn vào công ty con	148.135.600.000	36.740.000.000
Cho công ty con, cty liên kết vay	14.684.072.919	326.100.000
Tạm ứng phải thu	1.204.322.600	476.754.212
Tạm ứng đã thu	-	5.153.111.522
Phí môi giới phải trả	6.438.698.253	2.927.160.012
Phí môi giới đã trả	3.157.141.982	4.313.038.791
Thu hộ - phải trả	116.684.135.510	(22.721.078.912)
Thu hộ - đã trả	(124.043.934.520)	(60.588.650.025)
Phải thu dịch vụ môi giới, khác	22.853.511.649	34.916.970.445
Cổ tức được chia	14.476.000.000	56.681.200.000

8.4 Mục đích và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay dài hạn, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám Đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám Đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Công ty chịu ảnh hưởng của rủi ro liên quan đến giá thị trường là rủi ro lãi suất. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích Công ty và nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan, bao gồm thị trường tiền tệ và kinh tế trong nước và quốc tế. Trên cơ sở đó, Công ty dự tính và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính cũng như chiến lược tài chính theo tình hình hiện tại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2015

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được và tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng. Đối với các khách hàng lớn, công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không bị tập trung đáng kể vào khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận kế toán của Công ty và các công ty con theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong thuyết minh số 5.1. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với ngân hàng là thấp.

Các công cụ tài chính khác

Ban Tổng Giám Đốc đánh giá rằng tất cả các tài sản chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu sau đây được coi là quá hạn và đã lập dự phòng nợ phải thu khó đòi như đã nêu tại mục 5.5 trên đây.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2015

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngắn hạn ở mức mà Ban Tổng Giám Đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa chiết khấu:

	Bất kỳ thời điểm nào	Dưới 1 năm	Từ 1 – 5 năm	Tổng cộng
Tại ngày 31/12/2015				
Các khoản vay và nợ	-	133.283.464.786	282.282.483.142	415.565.947.928
Phải trả nhà cung cấp	-	93.228.545.068	-	93.228.545.068
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	-	61.512.286.565	-	61.512.286.565
Các khoản phải trả khác	-	121.839.951.964	307.369.245	122.147.321.209
Cộng	-	409.864.248.383	282.589.852.387	692.454.100.770
Tại ngày 01/01/2015				
Các khoản vay và nợ	-	-	119.109.413.376	119.109.413.376
Phải trả nhà cung cấp	-	28.234.891.028	-	28.234.891.028
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	-	467.785.780	-	467.785.780
Các khoản phải trả khác	-	463.709.819.635	307.369.245	464.017.188.880
Cộng	-	492.412.496.443	119.416.782.621	611.829.279.064

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tiếp tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31/12/2015.

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giá định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản vay và nợ ngắn hạn, các khoản phải trả người bán, và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn;
- Các khoản vay ngắn hạn được ghi nhận theo phương pháp chiết khấu sử dụng tỷ lệ lãi suất thực tế. Việc xác định giá trị chiết khấu có tính đến các chiết khấu hoặc phụ trội cũng như các khoản phí hoặc chi phí khác là một phần không thể tách rời của lãi suất thực tế. Tại ngày 31/12/2015, Công ty đánh giá rằng giá trị hợp lý của các khoản vay ngắn hạn và trái phiếu doanh nghiệp tương đương với giá trị ghi sổ do các khoản mục này có mức lãi suất thả nổi tương đương với lãi suất thị trường; và
- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ, ngoại trừ các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong các báo cáo tài chính kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 của Công ty:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ IV NĂM 2015

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

	Giá trị ghi số				Giá trị hợp lý	
	31/12/2015		01/01/2015		31/12/2015	01/01/2015
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
Tiền gửi ngắn hạn	595.948.802.386		593.883.733.751		595.948.802.386	593.883.733.751
Phải thu khách hàng	60.935.895.009	(1.775.735.021)	55.500.674.596	(1.775.735.021)	59.160.159.988	53.724.939.575
Phải thu khác	1.043.054.930.312	(6.367.074.000)	497.564.807.973	(6.617.074.000)	1.036.687.856.312	490.947.733.973
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	913.390.879.484	(3.991.981.767)	399.038.262.245	(8.385.459.006)	909.398.897.717	390.652.803.239
Tiền	52.155.090.435		114.382.877.467		52.155.090.435	114.382.877.467
Tổng cộng	2.665.485.597.626	(12.134.790.788)	1.660.370.356.032	(16.778.268.027)	2.653.350.806.838	1.643.592.088.005
Nợ phải trả tài chính						
Vay và nợ ngắn hạn	133.283.464.786	-	-	-	133.283.464.786	-
Vay và nợ thuê tài chính	282.282.483.142	-	119.109.413.376	-	282.282.483.142	119.109.413.376
Phải trả nhà cung cấp	93.228.545.068	-	28.234.891.028	-	93.228.545.068	28.234.891.028
Chi phí phải trả	61.512.286.565	-	467.785.780	-	61.512.286.565	467.785.780
Phải trả khác	122.147.321.209	-	464.017.188.880	-	122.147.321.209	464.017.188.880
Tổng cộng	692.454.100.770	-	611.829.279.064	-	692.454.100.770	611.829.279.064

8.5 Các sự kiện quan trọng trong năm

Quý I năm 2015, Công ty tiến hành tăng vốn từ 750.000.000.000 VND lên 1.007.000.000.000 VND, căn cứ Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 01/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/05/2014 của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
 Hình thức tăng vốn là chào bán riêng lẻ 25.700.000 cổ phần cho đối tác chiến lược dựa trên tiêu chí lựa chọn theo Nghị quyết hội đồng quản trị số 41/2014/NQ-HĐQT ngày 02/12/2014.

Công ty đã chào bán 25.700.000 cổ phần cho các đối tác chiến lược căn cứ Nghị quyết hội đồng quản trị số 43/2014/NQ-HĐQT ngày 12/12/2014 và đã hoàn tất thủ tục tăng vốn.

Quý II năm 2015, Công ty tiến hành tăng vốn từ 1.007.000.000.000 VND lên 1.062.454.690.000 VND, căn cứ Nghị quyết đại hội đồng quản trị số 22/2015/NQ-HĐQT ngày 29/04/2015 của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
 Hình thức tăng vốn là phát hành cổ phiếu trả cổ tức và ESOP năm 2015 theo Nghị quyết hội đồng quản trị số 22/2015/NQ-HĐQT ngày 29/04/2015.

Quý III năm 2015, Công ty tiến hành tăng vốn từ 1.062.454.690.000 VND lên 1.168.635.700.000 VND, căn cứ Nghị quyết đại hội đồng quản trị số 37/2015/NQ-HĐQT ngày 03/07/2015 của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh

Quý IV năm 2015, Công ty tiến hành tăng vốn từ 1.168.635.700.000 VND lên 1.172.635.700.000 VND, căn cứ Nghị quyết đại hội đồng quản trị số 48/2015/NQ-HĐQT ngày 12/10/2015 của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh

8.6 Những thông tin khác

Báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2015 được Tổng Giám đốc phê duyệt và phát hành vào ngày 01 tháng 01 năm 2016.

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 01 năm 2016

TÓNG GIÁM ĐỐC

TRƯƠNG MINH CHÁNH

ĐINH THỊ LAN PHƯƠNG

LƯƠNG TRI THÚY

