

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ IV NĂM 2015

TẠI NGÀY 31/12/2015

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.986.756.550.457	1.755.831.634.107
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	909.523.073.630	776.338.986.657
1. Tiền	111		141.160.146.720	154.305.252.906
2. Các khoản tương đương tiền	112		768.362.926.910	622.033.733.751
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		925.131.068.005	473.568.496.955
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	172.928.612.418	138.934.334.713
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	106.002.099.245	82.979.710.721
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	14.011.336.802	27.611.336.802
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	650.140.222.743	235.949.558.727
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(17.951.203.203)	(11.906.444.008)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	1.122.028.633.093	499.214.313.850
1. Hàng tồn kho	141		1.122.028.633.093	499.214.313.850
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		30.073.775.729	6.709.836.645
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.11	20.514.194.940	3.668.163.751
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		9.533.720.770	3.041.672.894
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		25.860.019	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ IV NĂM 2015

TẠI NGÀY 31/12/2015

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		586.590.610.224	404.621.198.182
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.012.271.732	712.168.460
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		300.103.272	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	712.168.460	712.168.460
II. Tài sản cố định	220		21.038.297.320	10.005.094.958
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	17.969.619.960	9.295.918.133
- Nguyên giá	222		32.838.605.341	19.137.212.755
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.868.985.381)	(9.841.294.622)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	3.068.677.360	709.176.825
- Nguyên giá	228		4.139.720.768	1.180.949.914
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.071.043.408)	(471.773.089)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.10	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		31.894.898.894	202.724.995
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		31.894.898.894	202.724.995
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	392.680.741.301	331.279.091.617
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		392.680.741.301	331.279.091.617
V. Tài sản dài hạn khác	260		117.400.355.750	39.637.835.089
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.11	50.770.457.729	5.409.845.315
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.20	7.563.564.908	2.159.713.532
3. Tài sản dài hạn khác	268	5.12	32.068.276.242	32.068.276.242
4. Lợi thế thương mại	269	5.11	26.998.056.871	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.573.347.160.681	2.160.452.832.289

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ IV NĂM 2015

TẠI NGÀY 31/12/2015

Đơn vị tính: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.801.987.998.045	1.088.225.342.480
I. Nợ ngắn hạn	310		1.516.713.125.481	893.205.510.579
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	134.354.150.614	54.500.269.225
2. Người mua trả tiền trước	312	5.15	831.553.698.276	234.289.339.350
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	69.161.893.168	57.960.293.399
4. Phải trả người lao động	314		14.708.934.877	13.207.183.074
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	171.732.646.355	160.482.225.421
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	2.098.414.715	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	114.694.436.817	360.835.866.921
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.13	156.027.425.645	1.000.000.000
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		311.933.715	311.933.715
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		22.069.591.299	10.618.399.474
II. Nợ dài hạn	330		285.274.872.564	195.019.831.901
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	522.212.621
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	71.635.426.922
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	5.19	2.381.020.177	3.445.409.737
7. Phải trả dài hạn khác	337		307.369.245	307.369.245
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.13	282.586.483.142	119.109.413.376
9. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
10. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
11. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2015 TẠNGÀY 31/12/2015

Đơn vị tính: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.771.359.162.636	1.072.227.489.809
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.21	1.771.359.162.636	1.072.227.489.809
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. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	415		(580.000.000)	(580.000.000)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		18.884.676.055	13.389.194.033
6. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		382.014.359.398	229.082.939.263
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		43.810.027.123	176.435.868.369
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		338.204.332.275	52.647.070.894
9. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		187.536.446.377	69.467.375.707
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		3.573.347.160.681	2.160.452.832.289

NGƯỜI LẬP BIỂU


TRẦN THỊ PHƯƠNG LOAN

KẾ TOÁN TRƯỞNG


ĐINH THỊ LAN PHƯƠNG

Ngày 01 tháng 02 năm 2016

TÔNG GIÁM ĐỐC


LUƠNG TRÍ THẦN

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ IV NĂM 2015

TẠI NGÀY 31/12/2015

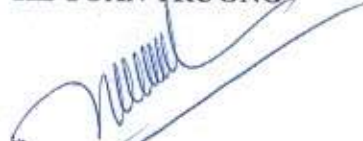
Đơn vị tính: VND

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		486.174.500.260	238.693.197.662	1.396.963.102.468	522.678.876.644
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		849.562.687	-	2.458.324.800	16.498.219.182
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	485.324.937.573	238.693.197.662	1.394.504.777.668	506.180.657.462
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	278.659.887.684	106.952.424.956	735.259.955.275	204.365.448.866
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		206.665.049.889	131.740.772.706	659.244.822.393	301.815.208.596
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	10.579.311.879	72.124.300.191	36.843.777.959	83.903.183.685
7. Chi phí tài chính	22	6.4	3.480.325.475	24.688.063	8.494.992.425	79.290.701
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.480.325.475	24.688.063	4.909.963.431	79.290.701
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		25.238.535.502	15.952.919.726	66.590.908.678	15.644.927.383
9. Chi phí bán hàng	25	6.7	58.532.173.388	24.579.357.634	144.354.646.805	54.302.469.731
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	43.464.330.076	30.561.186.857	125.097.567.013	82.327.576.803
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		137.006.068.331	164.652.760.069	484.732.302.787	264.653.982.429
12. Thu nhập khác	31	6.5	6.281.365.788	361.894.599	65.594.444.012	2.995.435.081
13. Chi phí khác	32	6.6	313.265.934	177.544.677	9.937.008.425	1.280.391.822
14. Lợi nhuận khác	40		5.968.099.854	184.349.922	55.657.435.587	1.715.043.259
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		142.974.168.185	164.837.109.991	540.389.738.374	266.369.025.688
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	28.161.807.709	31.682.863.146	97.933.278.406	55.480.718.716
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.10	(636.787.145)	(2.159.713.532)	(3.160.356.170)	(2.159.713.532)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		115.449.147.621	135.313.960.377	445.616.816.138	213.048.020.504
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	6.11	89.992.345.581	114.219.450.986	336.628.536.350	167.834.489.624
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		25.456.802.040	21.094.509.391	108.988.279.788	45.213.530.880
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.11	769	1.597	3.125	2.346
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.11	769	1.597	3.125	2.346

NGƯỜI LẬP BIỂU


TRẦN THỊ PHƯƠNG LOAN

KÊ TOÁN TRƯỞNG


ĐINH THỊ LAN PHƯƠNG

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

TỔNG GIÁM ĐỐC


LƯƠNG TRI THÌN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)
 QUÝ IV NĂM 2015

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý IV	
			Năm 2015	Năm 2014
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		540.389.738.374	266.369.025.688
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3.618.005.518	3.289.443.663
Các khoản dự phòng	03		5.858.460.077	4.267.825.316
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		(154.069.402.604)	(135.734.338.242)
Chi phí lãi vay	06		4.909.963.431	79.290.701
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		400.706.764.796	138.271.247.126
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(403.028.507.191)	(470.288.454.144)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(310.328.680.711)	(56.775.371.811)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		624.616.383.740	992.002.050.807
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(62.199.204.445)	8.665.899.117
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(29.749.986.510)	(9.395.299.350)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(86.840.717.469)	(54.661.549.400)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		48.897.170	110.995.202.647
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(21.123.618.083)	(349.735.831.094)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		112.101.331.297	309.077.893.898
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		(20.592.663.272)	(3.083.306.879)
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		(5.000.000.000)	-
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		(343.293.341.821)	(11.550.728.800)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.324.230.000	113.748.884.228
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		32.556.809.903	23.481.182.689
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(315.000.419.735)	124.096.031.238

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP) QUÝ IV NĂM 2015

Đơn vị tính: VND

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	49.440.000.000	235.663.190.000
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	377.653.242.952	75.715.413.376
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(59.148.747.541)	(25.320.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(31.861.320.000)	(15.779.832.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	336.083.175.411	270.278.771.376
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	133.184.086.973	703.452.696.512
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	776.338.986.657	72.886.290.145
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	909.523.073.630	776.338.986.657
		5.1	

Ngày 01 tháng 01 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU

TRẦN THỊ PHƯƠNG LOAN
KẾ TOÁN TRƯỞNG

ĐINH THỊ LAN PHƯƠNG
TỔNG GIÁM ĐỐC

LƯƠNG TRÍ THÌN

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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 23/11/2015 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 13 công ty con và 02 công ty liên kết 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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

1.3. 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;
- 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);
- Cắt 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;

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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

- 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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Tập đoàn là 12 tháng.

1.5. Cấu trúc tập đoàn

a. Thông tin về số lượng công ty con được hợp nhất, không được hợp nhất và tái cấu trúc tập đoàn

Tập đoàn có 13 công ty con được hợp nhất và không có công ty con nào không được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2015.

Danh sách các công ty con được hợp nhất

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, TP 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, TP Hà Nội	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%

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ	Quyền biểu quyết của công ty mẹ
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	89,26%	89,26%
9.	Công ty Cổ phần Địa Ốc Tâm Thông	27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	98,75%	98,75%
10.	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%	99,99%
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%
12.	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Đồng (**)	Phố Sài Đồng, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội	26,01%	51,00%
13.	Công ty Cổ phần Địa Ốc Viethomes (**)	Tầng 12 tòa nhà Việt Á, lô C1B cụm TTCN, phố Duy Tân, P. Dịch Vọng Hậu, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội	26,01%	51,00%

(*) Căn cứ Nghị quyết số 54/2015/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị, Công ty mua lại 99,98% phần vốn góp của Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp. Do đó, đến ngày 31/12/2015, Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp là công ty con của Tập đoàn.

(**) Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Đồng và Công ty Cổ phần Địa Ốc Viethomes là sở hữu gián tiếp thông qua Công ty CP Dịch Vụ Và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc.

b. Danh sách các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ	Quyền biểu quyết của công ty mẹ
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (*)	104/4, Ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai	41,50%	41,50%
2.	Công ty Cổ phần TM và DV Bất động sản Queen Land (**)	Tầng 2, Tower 1, Khu đô thị Times City, 458 Minh Khai, P. Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	18,40%	36,00%

(*) Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty Cổ phần Đầu tư LDG bao gồm:

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

(**) Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty Cổ phần TM và DV Bất động sản Queen Land là sở hữu gián tiếp thông qua Công ty CP Dịch Vụ Và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH, 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 và 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

Tập đoàn 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 hợp nhất 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 Tập đoàn áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính.

4.1. 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.

4.2. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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 các khoản cho vay theo kế 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 kế 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.

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.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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

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. Phương pháp ghi nhận và lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính trên được phản 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.

4.3. 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.

4.4. 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, Tập đoàn 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 sáu (6) tháng đến dưới một (1) năm;
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ một (1) năm đến dưới hai (2) năm;
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ hai (2) năm đến dưới ba (3) năm;
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn trên ba (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.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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

4.5. 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

Tập đoàn 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, Tập đoàn tiến hành trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

4.6. 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
---	-------------

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Tập đoàn là giá trị quyền sử dụng đất và nhà của các căn hộ thương mại tại tòa nhà Sunview 1 và 2, 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.

Tập đoàn không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì đánh giá giảm nguyên giá và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán.

4.7. 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 thời điểm dự kiến sẽ hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

4.8. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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 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 bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và 20 lần mức lương tối thiểu vùng đối với bảo hiểm thất nghiệp.

4.10. 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.

4.11. 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.

4.12. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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

4.13. 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.

4.14. 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...

4.15. 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.

4.16. 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:

- 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;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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 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:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- 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 Tập Đoàn được ghi nhận theo chính sách kế toán của Tập Đoàn về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

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 Tập Đoàn 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;

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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

- 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.

4.17. 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 hóa, 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 hóa, 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.

4.18. 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.

Chủ đầu tư kinh doanh bất động sản, khi chưa tập hợp được đầy đủ hồ sơ, chứng từ về các khoản chi phí liên quan trực tiếp tới việc đầu tư, xây dựng bất động sản nhưng đã phát sinh doanh thu nhượng bán bất động sản được trích trước một phần chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán theo nguyên tắc:

- Trích trước vào giá vốn hàng bán đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành, được xác định là đã bán trong kỳ và đủ tiêu chuẩn ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước được tạm tính và số chi phí thực tế phát sinh được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản được xác định là đã bán (được xác định theo diện tích).

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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

4.19. 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...

4.20. 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...).

4.21. 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.

Tập Đoàn 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 chỉ 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 Tập Đoàn 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 Tập Đoàn có dự định thanh toán thuế hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Tập Đoàn 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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

4.22. Lãi trên cổ phiếu

Tập đoàn trình bày lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Tập đoàn chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách điều chỉnh lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân đang lưu hành có tính đến các ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông tiềm năng, bao gồm trái phiếu có thể chuyển đổi và quyền mua cổ phiếu.

4.23. Các nguyên tắc và phương pháp lập BCTC hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty Cổ Phần Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh (Công ty hay Công ty mẹ) và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập tại ngày 31/12/2015. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày công ty mẹ thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của các công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

Phương pháp kế toán ghi nhận lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

Trường hợp công ty mẹ thoái một phần vốn tại công ty con nhưng vẫn giữ quyền kiểm soát, công ty mẹ vẫn hợp nhất Báo cáo tài chính của công ty con và ghi nhận kết quả của việc thoái vốn vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Trường hợp công ty mẹ thoái toàn bộ vốn hoặc một phần vốn tại công ty con mà sau khi thoái vốn công ty mẹ mất quyền kiểm soát thì ghi nhận kết quả của việc thoái vốn vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ chủ sở hữu, nếu tỷ lệ vốn góp thêm của các bên không tương ứng với tỷ lệ hiện hành thì ghi nhận phần tăng thêm của công ty mẹ trong tài sản thuần của công ty con chênh lệch với số vốn của công ty mẹ góp thêm vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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

Phương pháp ghi nhận lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể thực hiện được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm quyền kiểm soát công ty con).

Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều và thời gian phân bổ không quá 10 năm kể từ ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát. Lãi từ giao dịch mua rẻ được ghi nhận một lần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ công ty mẹ nắm quyền kiểm soát.

Phương pháp loại trừ các giao dịch nội bộ

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán phát sinh từ các giao dịch giữa các đơn vị trong cùng Tập Đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

4.24. Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu và trình bày****Tài sản tài chính**

Theo Thông tư 210, 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. Tập Đoàn 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 Tập Đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác.

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. Tập Đoàn 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 Tập Đoàn 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bảng 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. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VNĐ

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Tiền mặt	1.271.931.279	1.369.713.396
Tiền gửi ngân hàng	139.888.215.441	152.935.539.510
Các khoản tương đương tiền (*)	768.362.926.910	622.033.733.751
Tổng cộng	909.523.073.630	776.338.986.657

(*) Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới ba (03) tháng tại các ngân hàng.

5.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư vào công ty liên kết

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG	391.194.105.714	327.096.898.221
<i>Giá trị đầu tư</i>	<i>311.516.210.000</i>	<i>311.516.210.000</i>
<i>Phần lợi nhuận/(lỗ) phát sinh sau ngày đầu tư (trừ cổ tức được chia)</i>	<i>79.677.895.714</i>	<i>15.580.688.221</i>
Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Á	-	1.603.456.812
<i>Giá trị đầu tư</i>	-	<i>1.176.460.000</i>
<i>Phần lợi nhuận/(lỗ) phát sinh sau ngày đầu tư (trừ cổ tức được chia)</i>	-	<i>426.996.812</i>
Công ty Cổ phần ĐT & PT Đất Xanh Tây Bắc	-	2.578.736.584
<i>Giá trị đầu tư</i>	-	<i>2.800.000.000</i>
<i>Phần lợi nhuận/(lỗ) phát sinh sau ngày đầu tư (trừ cổ tức được chia)</i>	-	<i>(221.263.416)</i>
Công ty CP TM và DV Bất động sản Queen Land	1.486.635.587	-
<i>Giá trị đầu tư</i>	<i>720.000.000</i>	-
<i>Phần lợi nhuận/(lỗ) phát sinh sau ngày đầu tư (trừ cổ tức được chia)</i>	<i>766.635.587</i>	-
Tổng cộng	392.680.741.301	331.279.091.617

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

 Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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. Tình hình hoạt động của các công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Tổng tài sản	2.314.636.487.429	2.119.621.571.137
Tổng công nợ	1.312.519.838.935	1.218.879.882.842
Tài sản thuần	1.002.116.648.494	900.741.688.295
Phần tài sản thuần Tập đoàn đầu tư vào công ty	399.294.341.474	373.807.800.642
	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Doanh thu	524.162.824.941	89.118.577.010
Lợi nhuận	154.319.114.307	37.202.877.077
Lợi nhuận thuần/(lỗ) của Tập đoàn trong công ty	64.044.527.665	15.439.193.987

Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Á

	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Doanh thu	9.599.349.643	13.622.132.339
Lợi nhuận	710.611.399	1.186.093.383
Lợi nhuận thuần/(lỗ) của Tập đoàn trong công ty	255.822.017	426.996.812

Công ty Cổ phần ĐT & PT Đất Xanh Tây Bắc

	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Doanh thu	20.280.204.247	6.070.941.450
Lợi nhuận	3.812.097.208	(573.309.315)
Lợi nhuận thuần/(lỗ) của Tập đoàn trong công ty	1.471.243.581	(221.263.416)

Công ty Cổ phần TM và DV Bất Động Sản Queen Land

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Tổng tài sản	7.335.852.218	-
Tổng công nợ	3.206.308.921	-
Tài sản thuần	4.129.543.297	-
Phần tài sản thuần Tập đoàn đầu tư vào công ty	1.486.635.587	-
	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Doanh thu	17.672.556.643	-
Lợi nhuận	2.129.543.297	-
Lợi nhuận thuần/(lỗ) của Tập đoàn trong công ty	766.635.587	-

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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

5.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Công ty CP Địa Ốc SG Nam Đô	28.437.962.028	-
Công ty CP TMDV XD KDN Vạn Thái	22.182.028.715	2.699.614.049
Công ty TNHH FIVE STAR Kim Giang	13.063.214.215	-
Công ty TNHH TM Quảng Cáo XD Địa Ốc Việt Hân	11.923.113.340	-
Công Ty TNHH Đầu tư Capitaland - Hoàng Thành	8.115.042.739	-
Công Ty CP Đầu Tư Viethomes	8.088.900.855	2.514.700.669
Khách hàng mua dự án Gold hill	12.635.678.468	22.348.517.625
Khách hàng mua dự án Phú Gia Hưng	7.093.023.696	10.280.358.911
Các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng khác	61.389.648.362	101.091.143.459
Tổng cộng	172.928.612.418	138.934.334.713

5.4. Trả trước cho người bán

Trả trước cho người bán ngắn hạn chủ yếu là các khoản trả trước chi phí xây dựng công trình cho các nhà thầu, bao gồm:

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Cty CP ĐT và PT DA Hạ Tầng Thái Bình Dương	64.822.983.313	47.340.283.400
Công ty Cổ Phần C.T- Phương Nam	9.000.000.000	-
Các khoản trả trước cho nhà cung cấp khác	32.179.115.932	35.639.427.321
Tổng cộng	106.002.099.245	82.979.710.721

5.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 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 TNHH XD Võ Đình	-	600.000.000
Tổng cộng	14.011.336.802	27.611.336.802

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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

5.6. Phải thu khác

a. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2015		Tại ngày 01/01/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Phải thu tạm ứng	45.082.680.113	-	8.110.563.656	-
Ký cược, ký quỹ ^(*)	467.444.166.078	6.095.820.000	176.245.737.154	5.167.074.000
Phải thu ngắn hạn khác ^(**)	137.613.376.552	1.050.000.000	51.593.257.917	1.450.000.000
Tổng cộng	650.140.222.743	7.145.820.000	235.949.558.727	6.617.074.000

(*) Các khoản ký cược, ký quỹ ngắn hạn bao gồm:

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Công ty CP tập đoàn DT và TM Thăng Long	136.737.348.000	-
Công ty CP Đầu Tư Và BĐS Á Âu	57.327.354.435	-
Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai	41.840.844.644	-
Công ty CP ĐT Và PT Đô Thị Long Giang	32.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang	28.246.609.751	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Sài Gòn - Đà Nẵng	23.171.672.113	-
Công ty Cổ Phần VINTEP	22.110.000.000	22.110.000.000
Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Nam Đô	22.065.957.754	-
Công ty CP Xây dựng và Thương mại VT	18.120.375.000	-
Công ty CP TM DV XD KDNhà Vạn Thái	16.282.018.051	12.026.881.632
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	69.141.986.330	142.108.855.522
Tổng cộng	467.444.166.078	176.245.737.154

(**) Các khoản phải thu ngắn hạn khác bao gồm:

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Công ty CP Đầu Tư và Thương Mại Việt Tín	48.600.000.000	-
Công ty CP Đầu Tư BiVi	10.164.481.686	-
Phải thu của các đối tượng khác	78.848.894.866	51.593.257.917
Tổng cộng	137.613.376.552	51.593.257.917

Các khoản phải thu ngắn hạn khác của bên liên quan:

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Công Ty Cổ phần Đầu tư LDG	6.359.812.500	2.792.625.000
Ông Lương Trí Tú	5.423.737.866	7.345.623.638

b. Phải thu dài hạn khác

Là khoản tiền đặt cọc thuê văn phòng.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

 Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2015		Tại ngày 01/01/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	3.525.647.521	-	2.425.182.150	-
Công cụ, dụng cụ	491.058.504	-	1.069.042.387	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.058.546.325.631	-	489.887.531.911	-
- DA Sunview Town, Q. Thủ Đức	467.556.109.180	-	303.519.454.494	-
- DA Thế kỷ 21 (Luxcity)	146.887.835.894	-	-	-
- DA Auris City	144.322.537.322	-	-	-
- DA KDC Hiệp Bình Phước Thủ Đức	110.106.580.786	-	-	-
- DA KDC Tráng Bom (Gold hill)	130.986.143.327	-	175.699.894.171	-
- DA Cara	33.529.909.444	-	-	-
- DA xây dựng khác	25.157.209.678	-	10.668.183.246	-
Thành phẩm	53.075.724.719	-	547.688.189	-
Hàng hóa	6.389.876.718	-	5.284.869.213	-
Tổng cộng	1.122.028.633.093	-	499.214.313.850	-

5.8. 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					
Số dư đầu năm	230.181.818	3.904.992.230	13.142.840.288	1.859.198.419	19.137.212.755
Mua trong năm	-	1.656.199.999	7.995.776.364	1.593.073.110	11.245.049.473
Tăng khác	3.006.563.333	78.000.000	-	-	3.084.563.333
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(625.042.720)	-	(625.042.720)
Giảm khác	-	-	-	(3.177.500)	(3.177.500)
Số dư cuối năm	3.236.745.151	5.639.192.229	20.513.573.932	3.449.094.029	32.838.605.341
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	49.368.111	685.447.286	8.262.311.717	844.167.508	9.841.294.622
Khấu hao trong năm	40.030.309	542.324.626	2.375.447.212	181.439.185	3.139.241.332
Tăng khác	2.048.946.980	78.000.000	-	-	2.126.946.980
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(235.320.053)	-	(235.320.053)
Giảm khác	-	-	-	(3.177.500)	(3.177.500)
Số dư cuối năm	2.138.345.400	1.305.771.912	10.402.438.876	1.022.429.193	14.868.985.381
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	180.813.707	3.219.544.944	4.880.528.571	1.015.030.911	9.295.918.133
Số dư cuối năm	1.098.399.751	4.333.420.317	10.111.135.056	2.426.664.836	17.969.619.960

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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 tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Trang web	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	442.166.005	631.349.309	107.434.600	1.180.949.914
Mua trong năm	-	-	203.300.000	203.300.000
Tăng khác	-	-	2.755.470.854	2.755.470.854
Số dư cuối năm	442.166.005	631.349.309	3.066.205.454	4.139.720.768
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	275.307.755	89.030.734	107.434.600	471.773.089
Khấu hao trong năm	80.719.128	152.394.732	25.412.490	258.526.350
Tăng khác	-	-	340.743.969	340.743.969
Số dư cuối năm	356.026.883	241.425.466	473.591.059	1.071.043.408
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	166.858.250	542.318.575	-	709.176.825
Số dư cuối năm	86.139.122	389.923.843	2.592.614.395	3.068.677.360

5.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số dư đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số dư cuối năm
Nguyên giá	26.289.557.319	143.424.141.314	143.424.141.314	26.289.557.319
Quyền sử dụng đất	-	143.424.141.314	143.424.141.314	-
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	143.203.903.478	143.424.141.314	22.564.045.227
Quyền sử dụng đất	-	143.424.141.314	143.424.141.314	-
Nhà	-	-	-	-
Nhà và quyền sử dụng đất	22.784.283.063	(220.237.836)	-	22.564.045.227
Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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

5.11. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	20.514.194.940	3.668.163.751
b. Chi phí trả trước dài hạn	50.770.457.729	5.409.845.315
<i>Chi phí môi giới trả trước cho các dự án</i>	45.527.284.108	-
<i>Chi phí trả trước dài hạn khác</i>	5.243.173.621	5.409.845.315
c. Lợi thế thương mại	26.998.056.871	-
Tổng cộng	98.282.709.540	9.078.009.066

5.12. Tài sản dài hạn khác

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Dự án công ty Đầu tư Đông Á	23.115.124.000	23.115.124.000
Dự án công ty TNHH Minh Hưng	6.123.320.545	6.123.320.545
Dự án khác	2.829.831.697	2.829.831.697
Tổng cộng	32.068.276.242	32.068.276.242

5.13. Vay và nợ thuê tài chính

	Tại ngày 31/12/2015	Phát sinh trong năm		Tại ngày 01/01/2015
		Tăng	Giảm	
Vay ngắn hạn	156.027.425.645	156.176.173.186	1.148.747.541	1.000.000.000
Vay dài hạn	282.586.483.142	231.420.152.444	67.943.082.678	119.109.413.376
Tổng cộng	438.613.908.787	387.596.325.630	69.091.830.219	120.109.413.376

Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2015 bao gồm các hợp đồng sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 21-1215/GNN/HBT ngày 12/12/2015

Hạn mức vay được duyệt: 10.000.000.000 VNĐ

Số dư tại ngày 31/12/2015: 1.724.852.459 VNĐ

2. Hợp đồng tín dụng từng lần số 01/2015/NHNTBD ngày 16/06/2015

Hạn mức vay được duyệt: 5.000.000.000 VNĐ

Số dư tại ngày 31/12/2015: 4.000.000.000 VNĐ

3. Hợp đồng tín dụng số 02/2015/NHNTBD ngày 28/07/2015

Hạn mức vay được duyệt: 10.000.000.000 VNĐ

Số dư tại ngày 31/12/2015: 10.000.000.000 VNĐ

4. Hợp đồng tín dụng số 15.76.0023-HDTDDA/NHCT922-ĐXMN ngày 26/02/2015

Hạn mức vay được duyệt: 568.000.000 VNĐ

Số dư tại ngày 31/12/2015: 448.000.000 VNĐ

5. Hợp đồng tín dụng số 080/2015/HDHM/CMB

Hạn mức vay được duyệt: 100.000.000.000 VNĐ

Số dư tại ngày 31/12/2015: 16.200.000.000 VNĐ

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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. Hợp đồng tín dụng số 053/2015-HỆTDHM/NHCT903-DATXANH
 Hạn mức vay được duyệt: 100.000.000.000 VNĐ
 Số dư tại ngày 31/12/2015: 72.986.344.000 VNĐ

7. Hợp đồng tín dụng trung hạn số 089/2015-HỆTDDA/NHCT903-DATXANH
 Hạn mức vay được duyệt: 339.000.000.000 VNĐ
 Số dư tại ngày 31/12/2015: 94.500.000.000 VNĐ

8. Hợp đồng tín dụng trung hạn số 09/13/VAB-SGD/HỆTDTH ngày 01/10/2013
 Hạn mức vay được duyệt: 310.000.000.000 VNĐ
 Số dư tại ngày 31/12/2015: 231.879.603.928 VNĐ

9. Hợp đồng tín dụng số 0048/2015/HỆTD-DN ngày 30/12/2015
 Hạn mức vay được duyệt: 10.000.000.000 VNĐ
 Số dư tại ngày 31/12/2015: 6.875.108.400 VNĐ

5.14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Công Nghiệp	19.632.246.051	-
Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Mai Vinh	15.338.938.061	-
Công ty TNHH Xây Dựng Vững Bền	14.387.384.500	-
Công ty CP Đầu tư và Xây Dựng Hưng Long Phát	6.912.584.740	-
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng Thế Giới Nhà	6.034.037.000	3.647.132.499
Các khoản phải trả người bán khác	72.048.960.262	50.853.136.726
Tổng cộng	134.354.150.614	54.500.269.225

5.15. Người mua trả tiền trước

a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Người mua trả tiền trước là các khoản khách hàng ứng trước tiền mua các căn hộ và các dự án khác.

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Dự án Sunview Town tại Quận Thủ Đức	665.575.409.816	136.013.123.199
Dự án khu dân cư Trảng Bom – Gold hill	76.982.653.978	69.649.629.509
Các khoản trả trước khác	88.995.634.482	28.626.586.642
Tổng cộng	831.553.698.276	234.289.339.350

b. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư LDG	4.000.000.000	4.255.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2015
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bảng 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

5.16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Tại ngày 01/01/2015	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Tại ngày 31/12/2015
Thuế giá trị gia tăng	16.100.175.870	183.054.585.277	186.769.839.491	12.384.921.656
Thuế thu nhập doanh nghiệp	37.116.075.876	100.176.773.612	86.840.717.469	50.452.132.019
Thuế thu nhập cá nhân	4.609.475.301	23.471.432.267	21.757.318.075	6.323.589.493
Các loại thuế khác	134.566.352	397.184.326	530.500.678	1.250.000
Tổng cộng	57.960.293.399	307.099.975.482	295.898.375.713	69.161.893.168

5.17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Chi phí phải trả ước tính để hoàn thành dự án căn hộ Phú Gia Hưng	26.924.835.428	27.629.546.327
Chi phí phải trả ước tính để hoàn thành dự án Khu dân cư Trảng Bom	72.824.229.209	128.762.811.073
Chi phí phải trả ước tính để hoàn thành dự án căn hộ Sunview Town	61.406.023.876	-
Trích trước chi phí lãi vay	-	335.670.094
Chi phí phải trả khác	10.577.557.842	3.754.197.927
Tổng cộng	171.732.646.355	160.482.225.421

5.18. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Kinh phí công đoàn	1.229.581.300	862.450.333
Bảo hiểm xã hội	420.467.606	139.429.461
Bảo hiểm y tế	71.262.754	47.989.766
Bảo hiểm thất nghiệp	28.478.618	25.153.720
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.332.142.110	13.582.420.868
Các khoản phải trả, phải nộp khác	110.612.504.429	346.178.422.773
Tổng cộng	114.694.436.817	360.835.866.921

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

 Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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

5.19. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Doanh thu nhận trước ngắn hạn	2.098.414.715	-
Doanh thu nhận trước dài hạn	2.381.020.177	3.445.409.737
Tổng cộng	4.479.434.892	3.445.409.737

5.20. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị TS thuế thu nhập hoãn lại	20%	22%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.875.427.649	4.004.514.513
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại trên doanh thu thu được tiền của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	5.486.533.612	-
Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(798.396.353)	(1.844.800.981)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	7.563.564.908	2.159.713.532

b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	22%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	798.396.353	1.844.800.981
Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(798.396.353)	(1.844.800.981)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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

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

Đơn vị tính: VND

Nội dung	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	527.996.810.000	10.982.380.806	-	10.116.638.110	84.037.165.733	30.481.793.032	663.614.787.681
Tăng vốn trong năm	222.003.190.000	-	-	-	-	33.260.000.000	255.263.190.000
Lãi/(lỗ) trong năm	-	-	-	-	167.834.489.625	45.213.530.880	213.048.020.505
Tăng khác	-	-	(580.000.000)	-	-	2.873.351.795	2.293.351.795
Trích quỹ trong năm	-	-	-	3.272.555.923	(22.012.432.566)	-	(18.739.876.643)
Chi cổ tức trong năm	-	-	-	-	-	(35.017.700.000)	(35.017.700.000)
Giảm khác	-	(114.400.000)	-	-	(776.283.529)	(7.343.600.000)	(8.234.283.529)
Số dư đầu năm nay	750.000.000.000	10.867.980.806	(580.000.000)	13.389.194.033	229.082.939.263	69.467.375.707	1.072.227.489.809
Tăng vốn trong năm	422.635.700.000	-	-	-	(165.635.700.000)	64.140.000.000	321.140.000.000
Lãi/(lỗ) trong năm	-	-	-	-	336.628.536.350	108.988.279.788	445.616.816.138
Tăng/giảm do mua công ty con	-	-	-	-	9.997.457.369	2.585.884.544	12.583.341.913
Trích quỹ trong năm	-	-	-	5.495.482.022	(27.794.363.973)	(10.226.273.662)	(32.525.155.613)
Chi cổ tức trong năm	-	-	-	-	-	(47.418.820.000)	(47.418.820.000)
Giảm khác	-	-	-	-	(264.509.611)	-	(264.509.611)
Số dư cuối năm	1.172.635.700.000	10.867.980.806	(580.000.000)	18.884.676.055	382.014.359.398	187.536.446.377	1.771.359.162.636

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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

	Năm 2015	Năm 2014
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	750.000.000.000	527.996.810.000
+ Vốn góp tăng trong năm	422.635.700.000	222.003.190.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	1.172.635.700.000	750.000.000.000

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
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	117.263.570	75.000.000
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	58.000	58.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	58.000	58.000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	117.205.570	74.942.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	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	18.884.676.055	13.389.194.033
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

6.1. Doanh thu thuần về 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	196.576.576.645	130.391.160.818	752.944.546.175	307.224.944.862
Doanh thu hoạt động xây dựng	34.225.328.156	34.711.662.773	153.350.371.750	44.457.045.098
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	255.372.595.459	73.590.374.071	490.668.184.543	170.996.886.684
Các khoản giảm trừ doanh thu	(849.562.687)	-	(2.458.324.800)	(16.498.219.182)
Tổng cộng	485.324.937.573	238.693.197.662	1.394.504.777.668	506.180.657.462

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	47.725.546.332	32.053.781.159	209.233.354.011	73.885.016.265
Giá vốn xây dựng	30.293.707.107	31.710.387.354	145.519.974.444	39.706.286.825
Giá vốn chuyển nhượng BĐS	200.640.634.245	43.188.256.443	380.506.626.820	90.774.145.776
Tổng cộng	278.659.887.684	106.952.424.956	735.259.955.275	204.365.448.866

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	10.579.311.879	5.434.089.996	36.843.777.959	16.485.096.578
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	66.690.210.195	-	67.418.087.107
Tổng cộng	10.579.311.879	72.124.300.191	36.843.777.959	83.903.183.685

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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	3.480.325.475	24.688.063	4.909.963.431	79.290.701
Thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	-	3.585.028.994	-
Tổng cộng	3.480.325.475	24.688.063	8.494.992.425	79.290.701

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	3.090.909
Lãi phát sinh tại ngày nắm quyền kiểm soát công ty con	-	-	54.204.922.173	-
Tiền phạt thu được	4.943.688.020	25.500.355	6.015.991.889	2.061.229.129
Các khoản khác	1.337.677.768	336.394.244	4.968.984.495	931.115.043
Tổng cộng	6.281.365.788	361.894.599	65.594.444.012	2.995.435.081

6.6. Chi phí khác

	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-	389.722.667	-
Chi phí phạt, bồi thường, hành chính	34.192.825	67.948.685	9.074.033.377	1.045.232.441
Các khoản khác	279.073.109	109.595.992	473.252.381	235.159.381
Tổng cộng	313.265.934	177.544.677	9.937.008.425	1.280.391.822

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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

6.7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ

	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Chi phí nhân viên quản lý	24.959.469.738	12.485.614.894	76.249.526.700	43.059.326.155
Chi phí vật liệu quản lý	2.705.519.307	615.324.070	5.170.978.015	1.935.977.314
Chi phí khấu hao TSCĐ	810.620.252	467.313.954	2.655.201.694	1.879.303.238
Thuế, phí và lệ phí	(4.705.840.418)	4.354.636.399	(6.127.029.343)	4.771.869.759
Chi phí dự phòng	6.223.383.388	3.512.731.535	5.858.460.077	13.449.887.263
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.636.321.545	4.535.217.573	23.469.653.325	5.469.993.351
Chi phí bằng tiền khác	4.834.856.264	3.963.280.191	17.820.776.545	9.252.946.759
Lợi thế thương mại	-	627.068.241	-	2.508.272.964
Tổng cộng	43.464.330.076	30.561.186.857	125.097.567.013	82.327.576.803

b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ

	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Chi phí nhân viên bán hàng	18.556.851.039	9.134.730.612	54.436.794.293	26.008.325.246
Chi phí vật liệu, đồ dùng	457.963.729	115.554.464	1.315.427.332	288.981.943
Chi phí khấu hao TSCĐ	38.335.743	30.095.541	133.292.992	79.047.941
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.462.611.085	14.953.118.961	83.181.199.641	27.095.546.165
Chi phí bằng tiền khác	3.016.411.792	345.858.056	5.287.932.547	830.568.436
Tổng cộng	58.532.173.388	24.579.357.634	144.354.646.805	54.302.469.731

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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 nhân công	62.123.483.644	70.510.825.663	205.785.834.659	146.791.219.165
Chi phí vật liệu	3.163.483.036	15.165.346.208	6.486.405.347	21.404.636.394
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.074.364.099	1.454.760.229	3.618.005.518	4.542.634.193
Thuế, phí và lệ phí	(4.705.840.418)	-	(6.127.029.343)	-
Chi phí dự phòng	6.223.383.388	3.520.766.535	5.858.460.077	4.863.267.927
Chi phí DV mua ngoài	160.377.438.664	108.681.086.030	857.118.310.042	148.644.849.160
Chi phí khác bằng tiền	7.851.268.056	10.355.629.769	23.108.709.092	27.339.417.356
Lợi thế thương mại	-	627.068.241	-	2.508.272.964
Vốn hóa lãi vay	6.327.730.251	2.803.358.369	24.504.352.985	9.651.678.743
Chi phí xây dựng	30.293.707.107	92.168.175.394	145.519.974.444	193.389.936.297
Tổng cộng	272.729.017.827	305.287.016.438	1.265.873.022.821	559.135.912.199

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 TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	27.216.228.405	31.682.863.146	94.872.543.873	55.480.718.716
Chi phí thuế TNDN tính trên doanh thu thu tiền của hoạt động chuyển nhượng BĐS	945.579.304	-	3.060.734.533	-
Tổng cộng	28.161.807.709	31.682.863.146	97.933.278.406	55.480.718.716

6.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Chi phí thuế TNDNHL từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	1.844.800.981	-	1.844.800.981
Chi phí thuế TNDNHL từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	745.925.287	-	1.795.406.291	-
Thu nhập thuế TNDNHL từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(765.130.844)	(4.004.514.513)	(3.909.357.833)	(4.004.514.513)
Thu nhập thuế TNDNHL từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(617.581.588)	-	(1.046.404.628)	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(636.787.145)	(2.159.713.532)	(3.160.356.170)	(2.159.713.532)

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

 Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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

6.11. 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 (*)	89.992.345.581	114.219.450.986	336.628.536.350	167.834.489.624
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	117.027.309	71.533.101	107.708.900	71.533.101
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	769	1.597	3.125	2.346
Cổ phiếu tiềm năng	-	-	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	769	1.597	3.215	2.346

(*) Lợi nhuận sau thuế thuộc cổ đông công ty mẹ Quý IV năm 2015 giảm 21% so với cùng kỳ năm 2014 chủ yếu do doanh thu tài chính ở quý IV năm 2015 giảm 85% so với quý IV năm 2014. Tuy nhiên, do việc ghi nhận doanh thu Dự án Sunview Town - Block A2, A3 nên lợi nhuận gộp của quý IV năm 2015 tăng 57% so với cùng kỳ.

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

7.1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu	257.000.000.000	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	158.635.700.000	-
Cổ đông không kiểm soát góp vốn bằng công nợ	14.700.000.000	-
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty (ESOP)	7.000.000.000	-
Tổng cộng	437.335.700.000	-

7.2. Số tiền đi vay trong năm

	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	377.653.242.952	75.715.413.376
Tổng cộng	377.653.242.952	75.715.413.376

7.3. Số tiền đã trả gốc vay trong năm

	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	59.148.747.541	25.320.000.000
Tổng cộng	59.148.747.541	25.320.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

8.1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Tập đoàn và kết quả hoạt động của Tập đoàn sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

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 Tập Đoàn:

Tên bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG	Công ty liên kết
Công ty CP TM và DV Bất động sản Queen Land	Công ty liên kết
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Phạm Linh	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Việt Anh	Thành viên HĐQT
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT
Ông Lương Trí Tú	Cố đồng kiêm Thủ Quỹ

Ngoài các số dư với bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, trong năm Tập đoàn có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

	Năm 2015	Năm 2014
Góp vốn vào công ty liên kết	720.000.000	-
Cho vay tài trợ vốn	-	25.000.000.000
Thu hồi nợ gốc vay	15.000.000.000	-
Doanh thu dịch vụ phát sinh	909.090.909	-
Lãi vay phát sinh	3.567.187.500	2.792.625.000
Thu tạm ứng	1.224.831.104	1.221.020.785
Chi tạm ứng	1.454.322.600	1.031.932.198
Thù lao Hội đồng quản trị	428.000.000	832.000.000
Thu nhập của các Tổng Giám Đốc và cán bộ chủ chốt của toàn Tập đoàn	32.659.953.129	14.585.920.609

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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

8.3. Mục đích và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn 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 Tập đoàn. Tập đoàn 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 Tập đoàn. Tập đoàn 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 Tập đoàn 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn. 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.

Tập đoàn 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 Tập đoàn và nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Tập đoàn 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, Tập đoàn dự tính và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính cũng như chiến lược tài chính theo tình hình hiện tại.

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

Tập đoàn 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 Tập đoàn có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không bị tập trung đáng kể vào khách hàng nhất định.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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

Tiền gửi ngân hàng

Tập đoàn 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 Tập đoàn. Rủi ro tín dụng tối đa của Tập đoàn đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo tài chính hợp nhất là giá trị ghi sổ như trình bày trong thuyết minh số 5.1. Tập đoàn 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 được coi là quá hạn và đã lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn 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.

Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám Đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn 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 Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa chiết khấu:

	Dưới 1 năm	Từ 1 – 5 năm	Tổng cộng
Tại ngày 31/12/2015			
Các khoản vay và nợ	156.027.425.645	282.586.483.142	438.613.908.787
Phải trả nhà cung cấp	134.354.150.614	-	134.354.150.614
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	171.732.646.355	-	171.732.646.355
Các khoản phải trả khác	115.006.370.532	307.369.245	115.313.739.777
Cộng	577.120.593.146	282.893.852.387	860.014.445.533
Tại ngày 01/01/2015			
Các khoản vay và nợ	1.000.000.000	119.109.413.376	120.109.413.376
Phải trả nhà cung cấp	54.500.269.225	522.212.621	55.022.481.846
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	160.482.225.421	-	160.482.225.421
Các khoản phải trả khác	361.147.800.636	307.369.245	361.455.169.881
Cộng	577.130.295.282	119.938.995.242	697.069.290.524

Tập đoàn cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Tập đoàn 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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

Tài sản đảm bảo

Tập đoàn 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.

Tập đoàn sử dụng phương pháp và giả 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 ngân hàng 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, Tập đoàn đánh giá rằng giá trị hợp lý của các khoản vay ngân hàng 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 hợp nhất kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 của Tập đoàn:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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 sổ				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	768.362.926.910	-	622.033.733.751	-	768.362.926.910	622.033.733.751
Phải thu khách hàng	172.928.612.418	(9.787.590.426)	138.934.334.713	(4.221.592.231)	163.141.021.992	134.712.742.482
Phải thu khác	650.852.391.203	(7.145.820.000)	236.661.727.187	(6.617.074.000)	643.706.571.203	230.044.653.187
Tài sản khác	46.079.613.044	-	59.679.613.044	-	46.079.613.044	59.679.613.044
Tiền	141.160.146.720	-	154.305.252.906	-	141.160.146.720	154.305.252.906
Tổng cộng	1.779.383.690.295	(16.933.410.426)	1.211.614.661.601	(10.838.666.231)	1.762.450.279.869	1.199.708.217.593
Nợ phải trả tài chính						
Vay và nợ ngắn hạn	156.027.425.645	-	1.000.000.000	-	156.027.425.645	1.000.000.000
Vay và nợ dài hạn	282.586.483.142	-	119.109.413.376	-	282.586.483.142	119.109.413.376
Phải trả nhà cung cấp	134.354.150.614	-	55.022.481.846	-	134.354.150.614	55.022.481.846
Chi phí phải trả	171.732.646.355	-	160.482.225.421	-	171.732.646.355	160.482.225.421
Phải trả khác	115.313.739.777	-	361.455.169.881	-	115.313.739.777	361.455.169.881
Tổng cộng	860.014.445.533	-	697.069.290.524	-	860.014.445.533	710.276.473.598

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến 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

8.4. 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 III 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.

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.

Hình thức tăng vốn là phát hành cổ phiếu trả cổ tức. Công ty đã hoàn tất thủ tục tăng vốn ngày 29/07/2015.

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.

Hình thức tăng vốn là phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của công ty. Công ty đã hoàn tất thủ tục tăng vốn ngày 10/11/2015.

8.5. Những thông tin khác

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 02 năm 2016

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 02 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU



TRẦN THỊ PHƯƠNG LOAN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



ĐINH THỊ LAN PHƯƠNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



LƯƠNG TRÍ THÌN

