

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2015**



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8 - 28

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Tập đoàn trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch
Ông Phạm Linh	Thành viên
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên
Ông Trần Việt Anh	Thành viên
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên

Ban kiểm soát

Bà Trần Thị Thủy Trang	Trưởng ban
Bà Trịnh Thị Ngọc Hà	Thành viên
Ông Nguyễn Quốc Vy Liêm	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lương Trí Thìn	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Ngọc Đức	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26/3/2015)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong kỳ phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÔNG TY CP DỊCH VỤ & XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH

Số 27, Đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24,

Q. Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tập đoàn đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



M Lương Trí Thìn

Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 1 năm 2016

Số: 99HN/DFK-HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn") gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 30 tháng 1 năm 2016, từ trang 4 đến trang 28 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

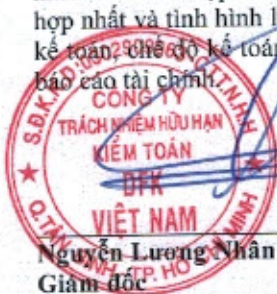
Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

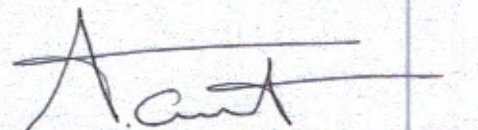
Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Chứng chỉ hành nghề Kiểm toán viên
số 0182-2013-042-101

Thay mặt và đại diện cho:
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM
Ngày 30 tháng 1 năm 2016
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam



Nguyễn Anh Tuấn
Kiểm toán viên
Chứng chỉ hành nghề Kiểm toán viên
số 0985-2013-042-101

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

MẪU B 01-DN
Đơn vị: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	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	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	111		768.362.926.910	622.033.733.751
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	6	925.131.068.005	473.568.496.955
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		172.928.612.418	138.934.334.713
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		106.002.099.245	82.979.710.721
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		14.011.336.802	27.611.336.802
4. Các khoản phải thu khác	136		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	7	1.122.028.633.093	499.214.313.850
1. Hàng tồn kho	141		1.122.028.633.093	499.214.313.850
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		30.073.775.729	6.709.836.645
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		20.514.194.940	3.668.163.751
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		9.533.720.770	3.041.672.894
3. Thuế phải thu Ngân sách Nhà nước	153		25.860.019	-
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		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	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	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	240	10	22.564.045.227	22.784.283.063
Nguyên giá	241		26.289.557.319	26.289.557.319
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(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
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		392.680.741.301	331.279.091.617
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	11	392.680.741.301	331.279.091.617
VI. Tài sản dài hạn khác	260		117.400.355.750	39.637.835.089
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	50.770.457.729	5.409.845.315
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		7.563.564.908	2.159.713.532
3. Tài sản dài hạn khác	268	13	32.068.276.242	32.068.276.242
4. Lợi thế thương mại	269		26.998.056.871	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.573.347.160.681	2.160.452.832.289

Các Thuyết minh kèm theo từ trang 8 đến trang 28 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

MẪU B 01-DN
Đơn vị: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015		01/01/2015	
C. 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	14	134.354.150.614		54.500.269.225	
2. Người mua trả tiền trước	312	15	831.553.698.276		234.289.339.350	
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	69.161.893.168		57.960.293.399	
4. Phải trả công nhân viên	314		14.708.934.877		13.207.183.074	
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	171.732.646.355		160.482.225.421	
6. Doanh thu chưa thực hiện	318		2.098.414.715		-	
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	114.694.436.817		360.835.866.921	
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	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 và 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 dài hạn cho người bán	331		-		522.212.621	
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-		71.635.426.922	
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		2.381.020.177		3.445.409.737	
4. Phải trả dài hạn khác	337		307.369.245		307.369.245	
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	282.586.483.142		119.109.413.376	
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	21	1.771.359.162.636		1.072.227.489.809	
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.771.359.162.636		1.072.227.489.809	
1. Vốn điều lệ	411		1.172.635.700.000		750.000.000.000	
- Cổ phiếu phổ thông	411a		1.172.635.700.000		750.000.000.000	
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		10.867.980.806		10.867.980.806	
3. Cổ phiếu quỹ	415		(580.000.000)		(580.000.000)	
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		18.884.676.055		13.389.194.033	
5. Lợi nhuận chưa phân phối	421		382.014.359.398		229.082.939.263	
- LNST chưa phân phối 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	
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		187.536.446.377		69.467.375.707	
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-		-	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	450		3.573.347.160.681		2.160.452.832.289	

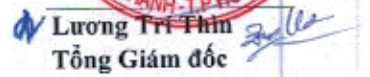


Trần Thị Phương Loan
Người lập
Ngày 30 tháng 01 năm 2016



Đinh Thị Lan Phương
Kế toán trưởng




Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

MẪU B 02-DN
Đơn vị: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2015	2014
1. Doanh thu bán hàng	01		1.396.963.102.468	522.678.876.644
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		2.458.324.800	16.498.219.182
3. Doanh thu thuần bán hàng	10	22	1.394.504.777.668	506.180.657.462
4. Giá vốn hàng bán	11	23	735.259.955.275	204.365.448.866
5. Lợi nhuận gộp	20		659.244.822.393	301.815.208.596
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	36.843.777.959	83.903.183.685
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	25	8.494.992.425	79.290.701
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		4.909.963.431	79.290.701
8. Lợi nhuận công ty liên doanh, liên kết	24		66.590.908.678	15.644.927.383
9. Chi phí bán hàng	24	26	144.354.646.805	54.302.469.731
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	27	125.097.567.013	82.327.576.803
11. Lãi từ hoạt động kinh doanh	30		484.732.302.787	264.653.982.429
12. Thu nhập khác	31		65.594.444.012	2.995.435.081
13. Chi phí khác	32		9.937.008.425	1.280.391.822
14. Lợi nhuận khác	40		55.657.435.587	1.715.043.259
15. Lãi kế toán trước thuế	50		540.389.738.374	266.369.025.688
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		97.933.278.406	55.480.718.716
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	53		(3.160.356.170)	(2.159.713.532)
18. Lãi sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		445.616.816.138	213.048.020.504
<i>Phân bổ cho:</i>				
18.1 Cổ đông của Công ty	61		336.628.536.350	167.834.489.624
18.2 Lợi ích của cổ đông thiểu số	62		108.988.279.788	45.213.530.880
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	3.125	2.346
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		3.125	2.346



Trần Thị Phương Loan
Người lập
Ngày 30 tháng 01 năm 2016



Đinh Thị Lan Phương
Kế toán trưởng


M.S.Đ.N: 0309104343-2.346
CÔNG TY
CỔ PHẦN
DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG
ĐỊA ỐC
ĐẤT XANH
QUẬN BÌNH THẠNH - TP. HỒ CHÍ MINH
Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

MẪU B 03-DN
Đơn vị: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2015	Năm 2014
I, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1, Lãi trước thuế	01	540.389.738.374	266.369.025.688
2, Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	3.618.005.518	3.289.443.663
Các khoản dự phòng	03	5.858.460.077	4.267.825.316
(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
3, Lợi nhuận 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)	(470.288.454.145)
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	(310.328.680.711)	(56.775.371.811)
(Giảm)/Tăng các khoản phải trả	11	624.616.383.740	992.002.050.807
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12	(62.199.204.445)	8.665.899.116
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 cho 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	309.077.893.896
II, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(20.592.663.272)	(3.083.306.879)
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	404.545.455	1.500.000.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(5.000.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác	24	18.600.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(343.293.341.821)	(11.550.728.800)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	2.324.230.000	113.748.884.229
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức nhận được	27	32.556.809.903	23.481.182.689
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(315.000.419.735)	124.096.031.239
III, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp	31	49.440.000.000	235.663.190.000
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	377.653.242.952	75.715.413.376
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(59.148.747.541)	(25.320.000.000)
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 năm	50	133.184.086.973	703.452.696.512
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	776.338.986.657	72.886.290.145
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	909.523.073.630	776.338.986.657



Trần Thị Phương Loan
Người lập
Ngày 30 tháng 01 năm 2016



Đinh Thị Lan Phương
Kế toán trưởng

Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

1. THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303104343, cấp ngày 23/11/2007 và đăng ký thay đổi lần 14 vào ngày 11/10/2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở của Công ty đặt tại số 27 đường Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty con

Stt	Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu	Hoạt động chính
1.	Công ty TNHH Xây Dựng TM DV Hà Thuận Hùng	99,89%	Xây dựng
2.	Công Ty CP Xây Dựng Địa Ốc Long Kim Phát	100%	Xây dựng
3.	Công Ty CP Đầu Tư và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam	51%	Kinh doanh và môi giới BĐS
4.	Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Nam Bộ	51%	Kinh doanh và môi giới BĐS
5.	Công Ty CP Dịch Vụ Và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	51%	Kinh doanh và môi giới BĐS
6.	Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung	55%	Kinh doanh và môi giới BĐS
7.	Công Ty CP Địa Ốc Đồng Bằng Sông Cửu Long	75%	Kinh doanh và môi giới BĐS
8.	Công ty Cổ Phần Xây Dựng ECI	89,26%	Xây dựng
9.	Công ty TNHH Đầu Tư XD TM Xuân Định	99,99%	Kinh doanh và môi giới BĐS
10.	Công ty Cổ Phần Địa Ốc Tâm Thông	98,749%	Kinh doanh và môi giới BĐS
11.	Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp	99,98%	In ấn và kinh doanh BĐS
12.	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Đồng	51%	Kinh doanh và môi giới BĐS
13.	Công ty Cổ phần Địa Ốc Viethomes	51%	Kinh doanh và môi giới BĐS

Công ty liên kết

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 Địa Ốc Long Điền (*)	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%

(*) Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điền 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

Ngoài ra, trong kỳ căn cứ Biên bản họp hội đồng quản trị số 29/2015/BB-HĐQT ngày 21/05/2015 và nghị quyết số 30/2015/NQ-HĐQT, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ vốn cổ phần tại Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Á. Căn cứ Biên bản họp hội đồng quản trị số 30/2015/BB-HĐQT ngày 21/05/2015 và nghị quyết số 30/2015/NQ-HĐQT, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ vốn cổ phần tại Công Ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc. Do đó, đến ngày 30/06/2015 Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Á và Công Ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc không còn là công ty liên kết của Tập đoàn.

Hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng, kinh doanh bất động sản và dịch vụ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 03, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015, Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 (“Thông tư 200”), hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp và Thông tư số 202/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 (“Thông tư 202”), hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 202 thay thế cho phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 “Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con”. Theo đó, một số số liệu của Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 01 tháng 01 năm 2015 đã được phân loại lại để đảm bảo tính so sánh được với số liệu tương ứng của năm 2014 do ảnh hưởng của việc áp dụng các thông tư này trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp và Thông tư số 202/2014/TT-BTC (“Thông tư 202”) hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Các thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 202 thay thế cho phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 “Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con”. Ban Tổng Giám đốc đã áp dụng Thông tư 200 và Thông tư 202 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số liệu thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó. Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của công ty mẹ. 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 (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) 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 phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

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.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con và các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày riêng như một loại tài sản vô hình trên bảng cân đối kế toán.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Lãi từ giao dịch mua rẻ

Lãi từ giao dịch mua rẻ là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con tại ngày phát sinh nghiệp vụ mua công ty so với giá phí hợp nhất kinh doanh. Lãi từ giao dịch mua rẻ được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm phát sinh.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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. Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05
Máy móc và thiết bị	05-10
Thiết bị văn phòng	03-06

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất và nhà của các căn hộ thương mại tại tòa nhà Sunview 1 và 2, Đường Cây Keo, Xã Tam Phú, Quận Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh, do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư. Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 30 năm.

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.

Ghi nhận doanh thu

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty 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;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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.

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).

Thuế

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

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

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2015	01/01/2015
	VNĐ	VNĐ
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
	<u>909.523.073.630</u>	<u>776.338.986.657</u>

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

		31/12/2015	01/01/2015
		VNĐ	VNĐ
Phải thu khách hàng	(1)	172.928.612.418	138.934.334.713
Trả trước cho người bán	(2)	106.002.099.245	82.979.710.721
Phải thu cho vay ngắn hạn		14.011.336.802	27.611.336.802
Phải thu khác	(3)	650.140.222.743	235.949.558.727
		<u>943.082.271.208</u>	<u>485.474.940.963</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn		(17.951.203.203)	(11.906.444.008)
		<u>925.131.068.005</u>	<u>473.568.496.955</u>

(1) Các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng gồm:

		31/12/2015	01/01/2015
		VNĐ	VNĐ
Công ty CP TMDV XD KDN Vạn Thái		22.182.028.715	2.699.614.049
Công ty CP Địa ốc SG Nam Đô		28.437.962.028	-
Công Ty CP Đầu Tư Viethomes		8.088.900.855	2.514.700.669
Công ty TNHH FIVE STAR Kim Giang		13.063.214.215	-
Công ty TNHH TM QC XD Địa Ốc Việt Hân		11.923.113.340	-
Công Ty TNHH ĐT Capitaland - Hoàng Thành		8.115.042.739	-
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 khách hàng khác		61.389.648.362	101.091.143.459
		<u>172.928.612.418</u>	<u>138.934.334.713</u>

(2) Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn gồm:

		31/12/2015	01/01/2015
		VNĐ	VNĐ
Công ty CP PTHT & PTBDS Thái Bình Dương - PPI		64.822.983.313	47.340.283.400
Công ty TNHH TM Xây dựng Điện Động Năng		-	8.372.811.050
Công ty TNHH Xây dựng Võ Đình		-	9.474.084.276
Công ty Cổ Phần C.T- Phương Nam		9.000.000.000	-
Công ty CP XD Công nghiệp Descon		-	6.140.183.428
Các khách hàng khác		32.179.115.932	11.652.348.567
		<u>106.002.099.245</u>	<u>82.979.710.721</u>

(3) Các khoản phải thu khác chi tiết như sau:

		31/12/2015	01/01/2015
		VNĐ	VNĐ
Phải thu tạm ứng		45.082.680.113	8.110.563.656
Ký cược, ký quỹ	(*)	467.444.166.078	176.245.737.154
Phải thu ngắn hạn khác	(**)	137.613.376.552	51.593.257.917
		<u>650.140.222.743</u>	<u>235.949.558.727</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN (tiếp theo)

(*) Chi tiết ký cược, ký quỹ ngắn hạn	31/12/2015	01/01/2015
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai	41.840.844.644	-
Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Nam Đô	22.065.957.754	-
Công ty CP tập đoàn ĐT và TM Thăng Long	136.737.348.000	-
Công ty CP ĐT Và PT Đô Thị Long Giang	32.400.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Sài Gòn - Đà Nẵng	23.171.672.113	-
Công ty CP Đầu Tư Và BĐS Á Âu	57.327.354.435	-
Công ty Cổ Phần VINTEP	22.110.000.000	22.110.000.000
Công ty CP Xây dựng và Thương mại VT	18.120.375.000	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư NNP	-	19.500.000.000
Công ty TNHH TM & Đầu Tư Thiên Lộc	-	18.411.967.640
Công ty TNHH FIVE STAR Kim Giang	-	41.154.050.000
Công ty CP TM DV XD KDNhà Vạn Thái	16.282.018.051	12.026.881.632
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	97.388.596.081	63.042.837.882
	467.444.166.078	176.245.737.154
(**) Các khoản phải thu ngắn hạn khác		
	31/12/2015	01/01/2015
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Công ty CP Đầu Tư và Thương Mại Việt Tin	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
	137.613.376.552	51.593.257.917

7. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2015	01/01/2015
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Nguyên 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 dở dang	1.058.546.325.631	489.887.531.911
+ Dự án KDC Gold Hill	130.986.143.327	175.699.894.171
+ Dự án KDC Sunview Town	467.556.109.180	303.519.454.494
+ Dự án Thế kỷ 21 - Luxcity	146.887.835.894	-
+ Dự án Auris City	144.322.537.322	-
+ Dự án KDC Hiệp Bình Phước Thủ Đức	110.106.580.786	-
+ Dự án Cara	33.529.909.444	-
+ Dự án 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
	1.122.028.633.093	499.214.313.850
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
	1.122.028.633.093	499.214.313.850

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa & vật kiến trúc VNĐ	Máy móc thiết bị VNĐ	Phương tiện vận tải VNĐ	Thiết bị văn phòng VNĐ	Tổng cộng VNĐ
NGUYÊN GIÁ					
Tại 01/01/2015	230.181.818	3.904.992.230	13.142.840.288	1.859.198.419	19.137.212.755
Tăng	3.006.563.333	1.734.199.999	7.995.776.364	1.593.073.110	14.329.612.806
+ 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	-	-	(625.042.720)	-	(625.042.720)
Giảm khác	-	-	-	(3.177.500)	(3.177.500)
Tại 31/12/2015	<u>3.236.745.151</u>	<u>5.639.192.229</u>	<u>20.513.573.932</u>	<u>3.449.094.029</u>	<u>32.838.605.341</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại 01/01/2015	(49.368.111)	(685.447.286)	(8.262.311.717)	(844.167.508)	(9.841.294.622)
Khấu hao:	(2.088.977.289)	(620.324.626)	(2.375.447.212)	(181.439.185)	(5.266.188.312)
+ Trích 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	-	-	235.320.053	-	235.320.053
Giảm khác	-	-	-	3.177.500	3.177.500
Tại 31/12/2015	<u>(2.138.345.400)</u>	<u>(1.305.771.912)</u>	<u>(10.402.438.876)</u>	<u>(1.022.429.193)</u>	<u>(14.868.985.381)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2015	<u>180.813.707</u>	<u>3.219.544.944</u>	<u>4.880.528.571</u>	<u>1.015.030.911</u>	<u>9.295.918.133</u>
Tại 31/12/2015	<u>1.098.399.751</u>	<u>4.333.420.317</u>	<u>10.111.135.056</u>	<u>2.426.664.836</u>	<u>17.969.619.960</u>

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Trang Web VNĐ	Phần mềm máy tính VNĐ	TSCD vô hình khác VNĐ	Tổng cộng VNĐ
NGUYÊN GIÁ				
Tại 01/01/2015	442.166.005	631.349.309	107.434.600	1.180.949.914
Tăng trong năm	-	-	203.300.000	203.300.000
Tăng khác	-	-	2.755.470.854	2.755.470.854
Tại 31/12/2015	<u>442.166.005</u>	<u>631.349.309</u>	<u>3.066.205.454</u>	<u>4.139.720.768</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại 01/01/2015	(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)
Tại 31/12/2015	<u>(356.026.883)</u>	<u>(241.425.466)</u>	<u>(473.591.059)</u>	<u>(1.071.043.408)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2015	<u>166.858.250</u>	<u>542.318.575</u>	<u>-</u>	<u>709.176.825</u>
Tại 31/12/2015	<u>86.139.122</u>	<u>389.923.843</u>	<u>2.592.614.395</u>	<u>3.068.677.360</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà & Quyền sử dụng đất VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2015	26.289.557.319
Tăng	-
Tại 31/12/2015	<u>26.289.557.319</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại ngày 01/01/2015	(3.505.274.256)
Khấu hao trong năm	(220.237.836)
Phân loại lại	-
Tại 31/12/2015	<u>(3.725.512.092)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 01/01/2015	<u>22.784.283.063</u>
Tại 31/12/2015	<u>22.564.045.227</u>

11. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG	391.194.105.714	327.096.898.221
Giá trị đầu tư	311.516.210.000	311.516.210.000
Phần lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư trừ cổ tức được chia	79.677.895.714	15.580.688.221
Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Á	-	1.603.456.812
Giá trị đầu tư	-	1.176.460.000
Phần lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư trừ cổ tức được chia	-	426.996.812
Công ty Cổ phần Đất Xanh Tây Bắc	-	2.578.736.584
Giá trị đầu tư	-	2.800.000.000
Phần (lỗ) phát sinh sau ngày đầu tư trừ cổ tức được chia	-	(221.263.416)
Công ty Cổ phần Queen Land	1.486.635.587	-
Giá trị đầu tư	720.000.000	-
Phần lợi nhuận/(lỗ) phát sinh sau ngày đầu tư trừ cổ tức được chia	766.635.587	-
	<u>392.680.741.301</u>	<u>331.279.091.617</u>

Theo Biên bản Hội đồng Quản trị ngày 21/5/2015 và Nghị quyết số 30/2015/NQ-HĐQT ngày 21/5/2015, các thành viên đã thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn đầu tư của Tập đoàn tại công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tây Bắc và Công ty cổ phần Đất xanh Đông Á.

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG		
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	<u>399.294.341.474</u>	<u>373.807.800.642</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

	2015	2014
	VNĐ	VNĐ
Doanh thu	524.162.824.941	89.118.577.010
Lợi nhuận thuần/(lỗ)	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

	2015	2014
	VNĐ	VNĐ
Doanh thu	9.599.349.643	13.622.132.339
Lợi nhuận thuần/(lỗ)	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 CP ĐT & PT Đất Xanh Tây Bắc

	2015	2014
	VNĐ	VNĐ
Doanh thu	20.280.204.247	6.070.941.450
Lợi nhuận thuần/(lỗ)	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 CP TM&DV BĐS Queen Land

	31/12/2015	01/01/2015
	VNĐ	VNĐ
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	-

	2015	2014
	VNĐ	VNĐ
Doanh thu	17.672.556.643	-
Lợi nhuận thuần/(lỗ)	2.129.543.297	-
Lợi nhuận thuần/(lỗ) của Tập Đoàn trong công ty	766.635.587	-

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2015	01/01/2015
	VNĐ	VNĐ
Chi phí môi giới trả trước cho các dự án	45.527.284.108	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	5.243.173.621	5.409.845.315
	50.770.457.729	5.409.845.315

13. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2015	01/01/2015
	VNĐ	VNĐ
Chi phí đầu tư để phát triển các dự án sau:		
+ Dự án Công ty TNHH Minh Hưng	6.123.320.545	6.123.320.545
+ Dự án Công ty Đầu tư Đông Á	23.115.124.000	23.115.124.000
+ Dự án khác	2.829.831.697	2.829.831.697
	32.068.276.242	32.068.276.242

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2015	01/01/2015
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty CP ĐT XD & TM Đông Tây	-	5.689.430.670
Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Mai Vinh	15.338.938.061	-
Công Ty CP XD Công Nghiệp (Descon)	19.632.246.051	-
Công ty TNHH Xây Dựng Vũng Bền	14.387.384.500	-
Công ty CP Đầu tư và Xây Dựng Hưng Long Phát	6.912.584.740	-
Công Ty TNHH Xây Dựng An Phong	-	6.495.628.797
Công Ty TNHH Xây Dựng Dũng Tiến	-	10.095.491.743
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	28.572.585.516
	<u>134.354.150.614</u>	<u>54.500.269.225</u>

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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

	31/12/2015	01/01/2015
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
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
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG	4.000.000.000	4.255.000.000
Các khách hàng khác	84.995.634.482	24.371.586.642
	<u>831.553.698.276</u>	<u>234.289.339.350</u>

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	31/12/2015	01/01/2015
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Thuế Giá trị gia tăng	12.384.921.656	16.100.175.870
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	50.452.132.019	37.116.075.876
Thuế Thu nhập cá nhân	6.323.589.493	4.609.475.301
Các loại thuế khác	1.250.000	134.566.352
	<u>69.161.893.168</u>	<u>57.960.293.399</u>

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2015	01/01/2015
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí phải trả ước tính để hoàn thành:		
+ Dự án căn hộ Phú Gia Hưng	26.924.835.428	27.629.546.327
+ Dự án KDC Trảng Bom	72.824.229.209	128.762.811.073
+ 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
	<u>171.732.646.355</u>	<u>160.482.225.421</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2015	01/01/2015
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
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
	<u>114.694.436.817</u>	<u>360.835.866.921</u>

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2015	01/01/2015
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Ngân hàng TMCP 3	72.986.344.000	1.000.000.000
Ngân hàng TMCP 2	16.200.000.000	-
Ngân hàng TMCP 1	14.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP 4	6.875.108.400	-
Ngân hàng TMCP 5	1.724.852.459	-
Vay dài hạn đến hạn trả	44.241.120.786	-
- Ngân hàng TMCP 7	144.000.000	-
- Ngân hàng TMCP 8	44.097.120.786	-
	<u>156.027.425.645</u>	<u>1.000.000.000</u>

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2015	01/01/2015
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Ngân hàng TMCP 8	187.782.483.142	119.109.413.376
Ngân hàng TMCP 7	304.000.000	-
Ngân hàng TMCP 1	94.500.000.000	-
	<u>282.586.483.142</u>	<u>119.109.413.376</u>

Khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP 8 theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 09/13/VAB-SGD/HĐTĐTH ngày 01 tháng 10 năm 2013. Khoản vay này được giải ngân bằng VNĐ với hạn mức là 310.000.000.000 VNĐ dùng để đầu tư dự án Chung cư Sunview Town thuộc một phần Dự án Khu Nhà ở Hiệp Bình Phước – Tam Bình, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh. Khoản vay này sẽ đáo hạn vào ngày 30/9/2018. Lãi suất vay áp dụng theo quy định của VAB tại thời điểm giải ngân và sẽ thay đổi 06 tháng/lần. Khoản vay này được đảm bảo bằng giá trị các căn hộ chung cư hình thành trong tương lai thuộc Block B dự án Sunview Town, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

Khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP 1 theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 089/2015-HĐTĐDA/NHCT903-DATXANH ngày 21/7/2015. Khoản vay này được giải ngân bằng VNĐ với hạn mức là 339.000.000.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng, lãi suất vay theo từng lần giải ngân, mục đích vay: đầu tư thực hiện dự Cao ốc văn phòng và căn hộ Thế kỷ 21, tài sản đảm bảo: theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 130/2015-HĐTC/NHCT903-DATXANH, giá trị tài sản thế chấp là 135.000.000.000 đồng.

CÔNG TY CP DỊCH VỤ & XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANHSố 27, Đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24,
Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015**MẪU B 09-DN****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn điều lệ VNĐ	Thặng dư vốn cổ phần VNĐ	Cổ phiếu quỹ VNĐ	Quỹ Đầu tư & Phát triển VNĐ	Lợi nhuận chưa phân phối VNĐ	Lợi ích của cổ đồng thiểu số VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Tại ngày 01/01/2014	527.996.810.000	10.982.380.806	-	10.116.638.110	84.037.165.732	30.481.793.032	663.614.787.680
Tăng vốn trong năm	222.003.190.000	-	(580.000.000)	-	-	25.916.400.000	247.339.590.000
Lợi nhuận	-	-	-	-	167.834.489.625	45.213.530.880	213.048.020.505
Trích quỹ	-	-	-	3.272.555.923	(3.272.555.923)	-	-
Trích quỹ khen thưởng	-	-	-	-	(18.739.876.643)	-	(18.739.876.643)
Cổ tức	-	-	-	-	-	(35.017.700.000)	(35.017.700.000)
Điều chỉnh khác	-	(114.400.000)	-	-	(776.283.528)	2.873.351.795	1.982.668.267
Tại ngày 31/12/2014	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
Lợi nhuận	-	-	-	-	336.628.536.350	108.988.279.788	445.616.816.138
Trích quỹ	-	-	-	5.495.482.022	(27.794.363.973)	(10.226.273.662)	(32.525.155.613)
Cổ tức	-	-	-	-	-	(47.418.820.000)	(47.418.820.000)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	9.732.947.758	2.585.884.544	12.318.832.302
Tại ngày 31/12/2015	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

Trong kỳ, Công ty đã tiến hành tăng vốn điều lệ, chi tiết như sau:

Lần 1, căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/5/2014 và Nghị Quyết của Hội đồng Quản trị số 41/2014/NQ-HĐQT ngày 02/12/2014, Công ty đã tiến hành tăng vốn từ 750.000.000.000 VNĐ lên 1.007.000.000.000 VNĐ vào ngày 21/1/2015. Hình thức tăng vốn là chào bán riêng lẻ 25.700.000 cổ phần.

Lần 2, căn cứ vào Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 11/2015/NQ-HĐQT ngày 12/3/2015 về trả cổ tức bằng cổ phiếu và tiếp tục thực hiện theo Nghị quyết số 01/2013/NQ-HĐQT về phát hành cổ phiếu ESOP, Công ty tăng vốn từ 1.007.000.000.000 VNĐ lên 1.062.454.690.000 VNĐ vào ngày 13/4/2015.

Lần 3, Công ty tiến hành tăng vốn từ 1.062.454.690.000 VNĐ lên 1.168.635.700.000 VNĐ, 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.

Lần 4, Công ty tiến hành tăng vốn từ 1.168.635.700.000 VNĐ lên 1.172.635.700.000 VNĐ, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

Cổ phiếu	31/12/2015	01/01/2015
	<u>Cổ phiếu</u>	<u>Cổ phiếu</u>
Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	117.263.570	75.000.000
Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng	117.263.570	75.000.000
- Cổ phần phổ thông	117.263.570	75.000.000
- Cổ phần ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(58.000)	(58.000)
- Cổ phần phổ thông	(58.000)	(58.000)
- Cổ phần ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	117.205.570	74.942.000
- Cổ phần phổ thông	117.205.570	74.942.000
- Cổ phần ưu đãi	-	-
Mệnh giá: 10.000 VND/Cổ phần		
22. DOANH THU THUẦN		
	2015	2014
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu dịch vụ	752.944.546.175	307.224.944.862
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	153.350.371.750	44.457.045.098
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	490.668.184.543	170.996.886.684
	1.396.963.102.468	522.678.876.644
Các khoản giảm trừ		
- Hàng bán bị trả lại	(2.458.324.800)	(16.498.219.182)
	1.394.504.777.668	506.180.657.462
23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN		
	2015	2014
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn hàng bán và dịch vụ:		
- Dịch vụ và môi giới bất động sản	209.233.354.011	73.885.016.265
- Hoạt động xây dựng	145.519.974.444	39.706.286.825
- Kinh doanh bất động sản	380.506.626.820	90.774.145.776
	735.259.955.275	204.365.448.866
24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
	2015	2014
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	36.843.777.959	16.485.096.578
Khác	-	67.418.087.107
	36.843.777.959	83.903.183.685
25. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
	2015	2014
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí lãi vay	4.909.963.431	79.290.701
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư	3.585.028.994	-
	8.494.992.425	79.290.701

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2015	2014
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Chi phí tiền lương nhân viên	54.436.794.293	26.008.325.246
Chi phí vật liệu, dụng cụ, đồ dùng	1.315.427.332	288.981.943
Chi phí khấu hao	133.292.992	79.047.941
Chi phí dịch vụ mua ngoài	83.181.199.641	27.095.546.165
Chi phí khác bằng tiền	5.287.932.547	830.568.436
	<u>144.354.646.805</u>	<u>54.302.469.731</u>

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2015	2014
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Chi phí Nhân viên quản lý	76.249.526.700	43.059.326.155
Chi phí dự phòng	5.858.460.077	13.449.887.263
Chi phí đồ dùng văn phòng	5.170.978.015	1.935.977.314
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.655.201.694	1.879.303.238
Thuế, phí và lệ phí	(6.127.029.343)	4.771.869.759
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.469.653.325	5.469.993.351
Chi phí khác	17.820.776.545	9.252.946.759
Lợi thế thương mại	-	2.508.272.964
	<u>125.097.567.013</u>	<u>82.327.576.803</u>

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2015	2014
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Chi phí Nguyên vật liệu	6.486.405.347	2.224.959.257
Chi phí nhân công	130.686.320.993	69.067.651.401
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.618.005.518	3.289.443.663
Giá vốn hàng bán và dịch vụ	735.259.955.275	204.365.448.866
Chi phí dịch vụ mua ngoài	106.650.852.966	32.565.539.516
Chi phí khác	22.010.628.994	29.482.452.697
	<u>1.004.712.169.093</u>	<u>340.995.495.400</u>

29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	2015	2014
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	336.628.536.350	167.834.489.624
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	336.628.536.350	167.834.489.624
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	107.708.900	71.533.101
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>3.125</u>	<u>2.346</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

30. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	2015
	VNĐ
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
ESOP	7.000.000.000
	<u><u>437.335.700.000</u></u>

Giao dịch các khoản vay

	2015	2014
	VNĐ	VNĐ
Tiền vay nhận được trong năm	377.653.242.952	75.715.413.376
Tiền vay đã trả trong năm	(59.148.747.541)	(25.320.000.000)
	<u><u>318.504.495.411</u></u>	<u><u>50.395.413.376</u></u>

31. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	31/12/2015	01/01/2015
	VNĐ	VNĐ
Trong vòng một năm	1.910.017.848	3.618.283.848
Trong năm thứ hai	201.751.848	1.910.017.848
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	-	201.751.848
Sau năm năm	-	-
	<u><u>2.111.769.696</u></u>	<u><u>5.730.053.544</u></u>

Hợp đồng thuê văn phòng Công ty số 20/2011/HĐ-NMN ngày 31/1/2011 với Công ty CP Quản lý & Phát triển Nhà Dầu khí Miền Nam (PVSBD) và Phụ lục số 03 ngày 29/9/2014, với thời hạn thuê 5 năm từ 01/02/2011 đến 30/6/2016. Giá thuê là 284.711.000 VND/tháng.

Hợp đồng thuê văn phòng Chi nhánh Miền Bắc số 65/2014/HĐ-HABULICO ngày 31/12/2014 với Công ty CP Đầu tư Bất động sản HABULICO, với thời hạn thuê 3 năm từ 01/01/2015 đến 31/12/2017. Giá thuê là 16.812.654 VND/tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

32. THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Tên bên liên quan

Công ty Cổ Phần Đầu tư LDG
Ông Lương Trí Thìn
Ông Phạm Linh
Ông Nguyễn Khánh Hưng
Ông Trần Việt Anh
Ông Lương Trí Thảo
Ông Lương Trí Tú

Mối quan hệ

Công ty liên kết
Chủ tịch HĐQT/ Tổng Giám Đốc
Phó Chủ tịch HĐQT
Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám Đốc
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT
Cố đồng kiểm thủ quỹ

Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch sau với các bên liên quan:

	2015	2014
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
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 TGD và các thành viên chủ chốt của toàn Tập đoàn	32.659.953.129	14.585.920.609

33. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Tập đoàn được chia thành 3 bộ phận hoạt động kinh doanh như sau:

Bộ phận dịch vụ môi giới bất động sản	- môi giới sản phẩm cho khách hàng.
Bộ phận xây dựng	- xây dựng công trình theo hợp đồng
Bộ phận đầu tư bất động sản	- đầu tư kinh doanh bất động sản.

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Tập đoàn như sau:

MẪU B 09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

	Dịch vụ môi giới bất động sản		Đầu tư bất động sản		Xây dựng		Tổng cộng	
	31/12/2015	01/01/2015	31/12/2015	01/01/2015	31/12/2015	01/01/2015	31/12/2015	01/01/2015
Tài sản								
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	3.573.347.160.681	2.160.452.832.289
Tổng tài sản hợp nhất	-	-	-	-	-	-	3.573.347.160.681	2.160.452.832.289
Nợ phải trả								
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	1.801.987.998.045	1.088.225.342.480
Tổng nợ phải trả hợp nhất	-	-	-	-	-	-	1.801.987.998.045	1.088.225.342.480

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

	Dịch vụ môi giới bất động sản		Đầu tư bất động sản		Xây dựng		Tổng cộng	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Doanh thu thuần								
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	1.191.833.186.066	299.563.413.858	49.321.219.852	162.044.152.701	153.350.371.750	44.573.090.903	1.394.504.777.668	506.180.657.462
Doanh thu thuần từ các bộ phận khác							-	-
Tổng doanh thu	1.191.833.186.066	299.563.413.858	49.321.219.852	162.044.152.701	153.350.371.750	44.573.090.903	1.394.504.777.668	506.180.657.462
Kết quả hoạt động kinh doanh								
Kết quả kinh doanh bộ phận	635.500.626.941	216.390.710.740	15.913.798.146	72.974.233.844	7.830.397.306	12.450.264.012	659.244.822.393	301.815.208.597
(-) Chi phí không phân bổ							269.452.213.818	136.630.046.534
Lợi nhuận từ HĐKD							389.792.608.575	165.185.162.063
Phần LN trong công ty liên kết							66.590.908.678	15.644.927.383
Doanh thu tài chính							36.843.777.959	83.903.183.685
(-) Chi phí tài chính							8.494.992.425	79.290.701
Lãi (lỗ) khác							55.657.435.587	1.715.043.259
Lợi nhuận trước thuế							540.389.738.374	266.369.025.689
(-) Chi phí thuế TNDN							97.933.278.406	55.480.718.716
(-) Chi phí thuế TNDN hoãn lại							(3.160.356.170)	(2.159.713.532)
Lợi nhuận trong năm							445.616.816.138	213.048.020.505
(-) Lợi ích CĐ không kiểm soát							108.988.279.788	45.213.530.880
Thu nhập thuần							336.628.536.350	167.834.489.625

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

MẪU B 09-DN

Bộ phận theo khu vực địa lý

Tập đoàn hoạt động tại ba khu vực: Miền Nam, Miền Trung và Miền Bắc. Hoạt động dịch vụ môi giới bất động sản được đặt tại cả 3 khu vực. Bộ phận xây dựng và đầu tư bất động sản được thực hiện tại Miền Nam.

Dưới đây là phân tích doanh thu của Tập đoàn theo khu vực địa lý:

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2015

	Miền Nam	Miền Bắc	Miền Trung	Điều chỉnh hợp nhất	Tổng cộng
Tài sản					
Tài sản bộ phận	3.891.533.158.307	375.734.156.974	200.088.681.672	(1.286.636.897.745)	3.180.719.099.208
Đầu tư vào Công ty liên kết	311.516.210.000	720.000.000	-	80.391.851.473	392.628.061.473
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-
Tổng tài sản hợp nhất	4.203.049.368.307	376.454.156.974	200.088.681.672	(1.206.245.046.272)	3.573.347.160.681
Nợ phải trả					
Nợ phải trả bộ phận	1.797.003.784.016	231.544.693.935	104.064.948.783	(330.625.428.689)	1.801.987.998.045
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-
Tổng nợ phải trả hợp nhất	1.797.003.784.016	231.544.693.935	104.064.948.783	(330.625.428.689)	1.801.987.998.045

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

	Miền Nam	Miền Bắc	Miền Trung	Điều chỉnh hợp nhất	Tổng cộng
Doanh thu thuần					
Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh	933.071.850.720	409.877.584.606	138.294.896.167	(86.739.553.825)	1.394.504.777.668
Doanh thu thuần từ các bộ phận khác	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu	933.071.850.720	409.877.584.606	138.294.896.167	(86.739.553.825)	1.394.504.777.668
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Kết quả kinh doanh bộ phận	318.083.056.072	225.857.028.368	112.327.702.469	2.977.035.484	659.244.822.393
Doanh thu tài chính	85.885.209.467	1.242.052.901	2.052.222.917	(52.335.707.326)	36.843.777.959
(-) Chi phí tài chính	5.226.481.801	818.901.057	-	2.449.609.567	8.494.992.425
(-) Chi phí bán hàng	62.683.270.531	76.437.960.810	8.545.794.547	(3.312.379.083)	144.354.646.805
(-) Chi phí quản lý doanh nghiệp	93.604.905.001	24.599.102.957	7.636.450.579	(742.891.524)	125.097.567.013
(-) Chi phí không phân bổ	-	-	-	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	242.453.608.206	125.243.116.445	98.197.680.260	(50.662.398,00)	418.141.394.109
Phần lợi nhuận trong các công ty liên kết	-	-	-	66.590.908.678	66.590.908.678
Lãi (lỗ) khác	3.312.009.424	(4.200.621.383)	2.279.924.473	54.266.123.073	55.657.435.587
Lợi nhuận trước thuế	245.765.617.630	121.042.495.062	100.477.604.733	73.051.341.121	540.389.738.374
(-) Chi phí thuế TNDN	48.963.365.318	26.747.861.693	22.222.051.395	-	97.933.278.406
(-) Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(3.243.038.406)	-	-	82.682.236	(3.160.356.170)
Lợi nhuận trong năm	200.045.290.718	94.294.633.369	78.255.553.338	72.968.658.885	445.616.816.138
(-) Lợi ích cổ đông thiểu số	-	-	-	108.988.279.788	108.988.279.788
Thu nhập thuần	200.045.290.718	94.294.633.369	78.255.553.338	(36.019.620.903)	336.628.536.350

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

34. THÔNG TIN SO SÁNH

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 03, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015, Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"), hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp và Thông tư số 202/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 202"), hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Theo đó, một số số liệu của Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 01 tháng 01 năm 2015 đã được phân loại lại để đảm bảo tính so sánh được với số liệu tương ứng của năm 2014 do ảnh hưởng của việc áp dụng các thông tư này trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Trần Thị Phương Loan
Người lập
Ngày 30 tháng 01 năm 2016



Đinh Thị Lan Phương
Kế toán trưởng



Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc