



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ IV/2015**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	1 -2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh quý 4 năm 2015	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ quý 4 năm 2015	4 - 5
Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2015 đến 31 tháng 12 năm 2015	6 - 31

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

TẠI NGÀY 31/12/2015

Đơn vị tính : VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		885.629.161.891	1.087.161.226.711
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	16.649.028.618	29.442.228.166
1. Tiền	111		16.649.028.618	4.442.228.166
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	25.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		130.365.379.952	300.924.560.826
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	30.495.235.614	48.799.355.546
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	100.528.147.700	237.154.986.383
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		523.000.000	433.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	3.251.814.759	14.537.218.897
IV. Hàng tồn kho	140	5.5	737.452.100.475	756.231.549.025
1. Hàng tồn kho	141		737.452.100.475	756.231.549.025
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.162.652.846	562.888.694
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.10	1.161.652.846	124.425.635
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	438.463.059
3. Thuế và các khoản khác phải thu NN	153		1.000.000	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		830.847.245.291	323.501.144.277
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		33.970.899.855	29.053.267.775
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.2	9.167.034.734	8.871.566.775
6. Phải thu dài hạn khác	216		20.277.414.000	20.181.701.000
II. Tài sản cố định	220		6.700.432.537	1.001.928.171
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.6	6.613.904.722	1.000.765.295
- Nguyên giá	222		9.514.056.882	3.059.886.365
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.900.152.160)	(2.059.121.070)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.7	86.527.815	1.162.876
- Nguyên giá	228		146.862.000	41.862.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(60.334.185)	(40.699.124)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.8	130.734.118.230	49.578.913
- Nguyên giá	231		130.734.118.230	49.578.913
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.9	231.775.678.603	8.886.308.056
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		231.775.678.603	8.886.308.056
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.10	410.464.589.250	282.086.200.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		372.074.389.250	243.696.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		38.390.200.000	38.390.200.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		17.201.526.816	2.423.861.362
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.11	17.201.526.816	2.423.861.362
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.716.476.407.182	1.410.662.370.988

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 31/12/2015

Đơn vị tính : VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		852.873.926.505	655.676.055.311
I. Nợ ngắn hạn	310		143.454.020.609	44.844.869.196
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	29.178.741.299	4.339.891.115
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		54.702.178.460	9.366.890.478
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	33.392.000.575	3.916.894.291
4. Phải trả người lao động	314		3.623.952.659	1.053.164.947
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		1.506.036.592	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	318		5.454.545	5.000.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	3.980.797.088	132.635.845
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.12	10.200.016.000	25.000.000.000
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.17	6.864.843.391	-
II. Nợ dài hạn	330		709.419.905.896	611.861.578.635
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	332		53.805.823.967	1.046.392.520
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.15	614.206.382.339	570.132.464.525
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.12	41.407.699.590	40.682.721.590
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		863.602.480.677	754.986.315.677
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.18	863.602.480.677	754.986.315.677
1. Vốn điều lệ	411		750.000.000.000	750.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	411a		750.000.000.000	750.000.000.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.426.004.994	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		111.176.475.683	4.986.315.677
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		4.986.315.677	707.675.678
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		106.190.160.006	4.278.639.999
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.716.476.407.182	1.410.662.370.988

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Đồng Nai, ngày 19 tháng 01 năm 2016

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(Người đại diện theo pháp luật)

BÙI ÁI HIỀN

VÕ ĐÌNH BAN

LÊ KỲ PHÙNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý IV năm 2015

Đơn vị tính : VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý IV	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	136.996.848.066	16.827.982.388	294.096.984.874	53.082.791.467
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	4.297.407.468	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		136.996.848.066	16.827.982.388	289.799.577.406	53.082.791.467
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	36.119.062.119	10.814.755.928	95.505.363.321	35.269.323.511
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		100.877.785.947	6.013.226.460	194.294.214.085	17.813.467.956
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	54.519.838	39.066.645	824.365.747	55.857.364
7. Chi phí hoạt động tài chính			31.981.174	-	31.981.174	-
-Trong đó: Lãi vay phải trả			-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	24	6.4	8.320.913.692	2.763.516.548	22.853.814.689	3.970.342.109
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.5	8.281.952.813	3.386.154.156	22.568.531.078	8.086.477.975
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		84.297.458.106	(97.377.599)	149.664.252.891	5.812.505.236
11. Thu nhập khác	31	6.6	209.696.657	21.659.000	744.754.754	26.311.516
12. Chi phí khác	32		36.199.803	114.825.806	109.597.875	114.825.806
13. Lợi nhuận khác	40		173.496.854	(93.166.806)	635.156.879	(88.514.290)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		84.470.954.960	(190.544.405)	150.299.409.770	5.723.990.946
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	18.679.016.723	(258.451.438)	33.277.800.092	1.445.350.947
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	6.10	65.791.938.237	67.907.033	117.021.609.678	4.278.639.999
18. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	70	6.10	871	1	1.451	64

NGƯỜI LẬP BIỂU

(Chữ ký)

BÙI ÁI HIỀN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

(Chữ ký)

VÕ ĐÌNH BAN

Đồng Nai, ngày 19 tháng 01 năm 2016

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(Người đại diện theo pháp luật)



LÊ KÝ PHÙNG

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)**

Quý IV năm 2015

Đơn vị tính : VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		150.299.409.770	5.723.990.946
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		860.666.151	216.215.522
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(824.365.747)	(55.857.364)
- Chi phí lãi vay	06		31.981.174	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		150.367.691.348	5.884.349.104
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		166.079.011.853	(117.500.749.860)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		18.779.448.550	34.859.581.859
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		178.830.233.711	22.936.026.165
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(15.814.892.665)	1.086.146.449
- Tiền lãi vay đã trả	14		(31.981.174)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(7.700.000.000)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	955.725.235
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.540.601.287)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		488.968.910.336	(51.778.921.048)
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		(360.133.080.381)	(9.022.086.969)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(20.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		4.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(128.378.389.250)	(188.361.700.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	149.971.500.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		824.365.747	55.857.364
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(487.687.103.884)	(67.356.429.605)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)**

Quý IV năm 2015

Đơn vị tính : VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
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		-	100.000.000.000
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		1.000.000.000	65.682.721.590
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(15.075.006.000)	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(19.998.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(14.075.006.000)	145.684.721.590
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(12.793.199.548)	26.549.370.937
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		29.442.228.166	2.892.857.229
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	5.1	16.649.028.618	29.442.228.166

NGƯỜI LẬP BIỂU

Bùi Ái Hiền

BÙI ÁI HIỀN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Võ Đình Ban

VÕ ĐÌNH BAN

Đồng Nai, ngày 19 tháng 01 năm 2016

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(Người đại diện theo pháp luật)



Lê Kỳ Phùng

LÊ KỲ PHÙNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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 Đầu Tư LDG (tên cũ Công ty Cổ Phần Địa Ốc Long Điền, dưới đây gọi tắt là Công ty) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 3602368420 ngày 19/08/2010 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 3602368420 ngày 19/08/2010 là 50.000.000.000 đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 3602368420 thay đổi lần thứ 4 ngày 22/05/2013 là 227.992.500.000 đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 3602368420 thay đổi lần thứ 5 ngày 14/01/2014 là 700.000.000.000 đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 3602368420 thay đổi lần thứ 8 ngày 02/04/2015 là 750.000.000.000 đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 3602368420 thay đổi lần thứ 9 ngày 09/10/2015 là 750.000.000.000 đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 3602368420 thay đổi lần thứ 10 ngày 20/10/2015 là 750.000.000.000 đồng.

Trụ sở chính được đặt tại số 104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Công ty có 03 công ty con được trình bày tại mục 1.5 dưới đây (cùng với công ty dưới đây gọi chung là Tập đoàn).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Bất động sản.

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa, cây cảnh;
- Trồng cây ăn quả;
- Trồng cây chè;
- Điều hành tua du lịch;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Trồng cây hồ tiêu;
- Trồng cây hàng năm khác;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

- Trồng cây điều;
- Trồng cây cao su;
- Trồng cây cà phê;
- Đại lý du lịch;
- Xây dựng công trình công ích;
- Phá dỡ
- Lắp đặt hệ thống điện (trừ xi mạ)
- 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
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh khu nghỉ dưỡng, khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở, chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm và đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật).

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có các công ty con, liên doanh, liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con:			
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Đại Thịnh Phát (*)	57-59 Hồ Tùng Mậu, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.	95.01%	95.01%
Công Ty CP Du Lịch Giang Điền	104/4 Ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai.	87.68%	87.68%
Công ty CP Đầu Tư Du Lịch Suối Mơ (**)	9 Ấp 6, Xã Trà Cổ, Huyện Tân Phú, Tỉnh Đồng Nai	93.99%	93.99%

(*) Tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Đại Thịnh Phát bao gồm:

- Công ty sở hữu trực tiếp 60,20%;
- Công ty sở hữu gián tiếp 34,81% thông qua Công Ty CP Du Lịch Giang Điền;

(**) Tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty CP Đầu Tư Du Lịch Suối Mơ bao gồm:

- Công ty sở hữu trực tiếp 58,30%;
- Công ty sở hữu gián tiếp 35,69% thông qua Công Ty CP Du Lịch Giang Điền;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2015 gồm:

Tên	Địa chỉ
CN Sản Giao dịch Bất Động Sản LDG	104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
CN Sản Giao dịch Bất Động Sản Biên Hòa	R98 Võ Thị Sáu, Biên Hòa, Đồng Nai
CN Phú Quốc	29 đường Hùng Vương, khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
Văn phòng đại diện tại TP.HCM	63 Phạm Ngọc Thạch, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**2.1. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty từ 01/01 đến 31/12.

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

2.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam, theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho giai đoạn từ 01 tháng 10 năm 2015 đến ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Số liệu báo cáo năm 2015 không thể so sánh được với số liệu báo cáo năm 2014 do có sự thay đổi về chế độ kế toán ảnh hưởng bởi sự ra đời Thông tư 200/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 của Bộ Tài chính

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**4.1. Các ước tính kế toán**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay bao gồm các khoản các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo khế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

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.

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:

- Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động theo quy chế thỏa thuận;
- Công ty mẹ có quyền bổ nhiệm hoặc bãi miễn đa số các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương;
- Công ty mẹ có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

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

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

Đầu tư vào Công ty liên kết

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

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

4.4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu***Nguyên tắc ghi nhận***

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.
- 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.

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

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

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm;
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn trên 3 năm

4.5. 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.

Hàng tồn kho được hạch toán theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hạch toán theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

4.6. Tài sản cố định hữu hình***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

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.

Phương pháp khấu hao

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 một số nhóm tài sản như sau:

Năm 2015

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| ▪ Máy móc thiết bị | 05 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 05 – 10 năm |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 – 06 năm |

4.7. Tài sản cố định vô hình

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 cho một số nhóm tài sản như sau:

Năm 2015

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

4.8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất và nhà của các căn hộ, 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.

4.9. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất trả trước,.... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Tiền thuê văn phòng trả trước được phân bổ theo thời hạn thuê.
- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 01 năm đến 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh.
- Chi phí hoa hồng môi giới được phân bổ khi doanh thu tương ứng với chi phí hoa hồng được ghi nhận.

4.10. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

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 được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ.

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

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

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

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

4.13. Chi phí phải trả và dự phòng 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.

4.14. Vốn chủ sở hữu**Vốn đầu tư của chủ sở hữu**

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

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

Quỹ đầu tư và 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

4.15. Doanh thu, thu nhập khác***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.

Doanh thu 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 phân 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 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 phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Thu nhập do khách chuyển nhượng lại hợp đồng
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

4.16. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau và sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh khoản giảm trừ.

4.17. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

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

Chi phí bán hàng là chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, 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 hóa (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, thuê 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...)."

4.19. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

4.20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

4.21. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành 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.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay và các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

Đơn vị tính: VND

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Tiền mặt	227.956.062	527.507
Tiền gửi ngân hàng (*)	16.421.072.556	4.441.700.659
Các khoản tương đương tiền	-	25.000.000.000
Tổng cộng	16.649.028.618	29.442.228.166

(*) Tiền gửi không kỳ hạn tại các ngân hàng sau:

	Tại ngày 31/12/2015
- Ngân hàng Việt Á - Sở Giao dịch TP.HCM	7.952.443
- Ngân hàng BIDV - PGD 27 Đinh Bộ Lĩnh - CN Trường Sơn	9.468.709.342
- Ngân hàng BIDV - PGD Phú Quốc	248.471.916
- Ngân hàng Công Thương Việt Nam - CN Khu Công Nghiệp Biên Hòa	2.300.233.249
- Ngân hàng Công Thương Việt Nam - CN 8 - TP.Hồ Chí Minh	61.773.283
- Ngân hàng Công Thương Việt Nam - CN Thủ Thiêm - TP.Hồ Chí Minh	960.514.772
- Ngân hàng Công Thương Việt Nam - CN TP.Hồ Chí Minh	1.120.084.310
- Ngân hàng Công Thương Việt Nam - CN Kiên Giang	1.001.489
- Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Tân Định - TP.Hồ Chí Minh	1.771.267.861

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

		Tại ngày 31/12/2015	
- Ngân hàng Sacombank - CN Tân Bình		481.063.891	
Tổng cộng		16.421.072.556	
5.2.	Phải thu của khách hàng		
a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn			
		Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Công ty TNHH ĐT PT DL Khang Hưng		26.062.417.493	48.322.871.546
Bà Trương Bích Trân		831.935.756	-
Tổng cộng		26.894.353.249	48.799.355.546
b. Phải thu của khách hàng bên liên quan			
		Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Công ty CP Du Lịch Giang Điền		3.600.882.365	-
c. Phải thu của khách hàng dài hạn			
		Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Công ty CP Xây Lắp Cơ Điện Kim Long		93.633.000	93.633.000
Khách hàng cá nhân mua đất nền dự án The Viva		9.167.034.734	8.777.933.775
Tổng cộng		9.260.667.734	8.871.566.775
5.3.	Trả trước cho người bán		
a. Trả trước cho người bán			
		Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Công ty TNHH Tư Vấn và Xây Dựng Điện Biên		2.354.545.000	2.058.190.000
Công ty TNHH Dưới Số Không		298.199.600	298.199.600
Công ty CP Xây Dựng ECI		4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty CP ĐT Xây Dựng Sài Gòn		78.790.000.000	-
Công ty TNHH TM DV Nam Giang Phát		12.240.000.000	-
Công ty TNHH Vĩnh Hưng Thịnh			1.452.000.000
Công ty Cổ Phần Trang Trí Nội Thất An Nam Đỏ		1.085.624.160	-
Trung tâm kỹ thuật và Phát triển quỹ đất Kiên Giang			3.213.633.728
Công ty TNHH Văn Nga Phát		-	168.600.000
Khác		1.759.778.940	363.313.055
Tổng cộng		100.528.147.700	11.553.936.383

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015
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.Trả trước cho người bán bên liên quan

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Công ty CP DV và XD Địa Ốc Đất Xanh	-	255.000.000
Ông Lê Kỳ Phùng	-	225.346.050.000
- Chuyển nhượng QSDĐ Dự án Xã Đồi 61 - Đồng Nai	-	119.575.000.000
- Chuyển nhượng QSDĐ Dự án Phước Tân - Đồng Nai	-	105.771.050.000
Tổng cộng	-	225.601.050.000

5.4. Phải thu khác

a.Phải thu khác ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Ký quỹ thuê văn phòng tại TP.HCM, TP.Biên Hòa, Phú Quốc	679.646.959	-
Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh	5.086.900	5.086.900
Bà Phạm Nguyễn Thủy An	-	106.195.100
Bà Lý Thị Tố Trinh	-	65.000.000
Công ty CP Asia Holdings	-	71.000.000
Tạm ứng nhân viên mua vật tư, hàng hóa	2.350.996.356	578.354.308
Tạm ứng lương	205.000.000	2.000.000
Các khoản phải thu khác	392.100	43.516.100
Tổng cộng	3.241.122.315	871.152.408

b.Phải thu khác bên liên quan

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Công ty CP ĐT XD Đại Thịnh Phát	4.293.333	3.263.333
Công ty TNHH MTV Địa Ốc Đảo Ngọc	6.399.111	5.219.556
Công ty TNHH DL Phú Lạc	-	13.657.333.600
Tổng cộng	10.692.444	13.665.816.489

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

c. Phải thu khác dài hạn

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Ký quỹ thuê văn phòng tại TP.HCM, TP.Biên Hòa, Phú Quốc	72.414.000	181.701.000
Ký quỹ thực hiện dự án Grand World tại NH BIDV - PGD Phú Quốc	20.000.000.000	20.000.000.000
Ký quỹ khác	205.000.000	-
Tổng cộng	20.277.414.000	20.181.701.000

5.5. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2015		Tại ngày 01/01/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	682.236.547.214	-	713.564.828.445	-
- Dự án khu dân cư The Viva	682.236.547.214	-	713.564.828.445	-
Hàng hóa	55.215.553.261	-	42.666.720.580	-
- 07 Căn hộ TMDV Phú Gia Hưng, Quận Gò Vấp, TP.HCM	26.970.909.090	-	26.970.909.090	-
- 24 nền Khu dân cư Phú An, Trảng Bom, Đồng Nai	15.695.811.490	-	15.695.811.490	-
- 31 nền Khu dân cư Phú An, Trảng Bom, Đồng Nai	12.548.832.681	-	-	-
Tổng cộng	737.452.100.475	-	756.231.549.025	-

5.6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư tại ngày 01/01/2015	121.950.000	2.767.300.001	170.636.364	3.059.886.365
Mua trong kỳ	4.716.818.182	1.500.000.000	237.352.335	6.454.170.517
Số dư tại ngày 31/12/2015	4.838.768.182	4.267.300.001	407.988.699	9.514.056.882
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư tại ngày 01/01/2015	51.936.074	1.850.684.996	156.500.000	2.059.121.070
Khấu hao trong kỳ	549.200.767	270.524.316	21.306.007	841.031.090
Số dư tại ngày 31/12/2015	601.136.841	2.121.209.312	177.806.007	2.900.152.160
Giá trị còn lại				
Số dư tại ngày 01/01/2015	70.013.926	916.615.005	14.136.364	1.000.765.295
Số dư tại ngày 31/12/2015	4.237.631.341	2.146.090.689	230.182.692	6.613.904.722

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015
Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.371.991.819 đồng

5.7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Website	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư tại ngày 01/01/2015	-	41.862.000	41.862.000
Mua trong kỳ	70.000.000	35.000.000	105.000.000
Số dư tại ngày 31/12/2015	70.000.000	76.862.000	146.862.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư tại ngày 01/01/2015	-	40.699.124	40.699.124
Khấu hao trong kỳ	13.611.108	6.023.986	19.635.094
Số dư tại ngày 31/12/2015	13.611.108	46.723.110	60.334.218
Giá trị còn lại			
Số dư tại ngày 01/01/2015	-	1.162.876	1.162.876
Số dư tại ngày 31/12/2015	56.388.892	30.138.890	86.527.782

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 41.862.000 đồng

5.8. Bất động sản đầu tư

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Dự án Xã Đồi 61 - Đồng Nai	65.648.837.217	-
Dự án Phước Tân - Đồng Nai	65.085.281.013	49.578.913
Tổng cộng	130.734.118.230	49.578.913

5.9. Chi phí xây dựng dở dang dài hạn

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Dự án Grand World - Phú Quốc	231.775.678.603	8.886.308.056

5.10. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

a. Đầu tư vào công ty con

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Công ty Cổ Phần Du Lịch Giang Điền	239.157.000.000	198.243.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Đại Thịnh Phát	45.453.000.000	45.453.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Du Lịch Suối Mơ	87.464.389.250	-
Tổng cộng	372.074.389.250	243.696.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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.Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Công ty Cổ Phần King Land	38.390.200.000	38.390.200.000

5.11. Chi phí trả trước

a.Chi phí trả trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	442.024.930	124.425.635
Chi phí trả trước ngắn hạn	719.627.916	
Tổng cộng	1.161.652.846	124.425.635

b.Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Chi phí môi giới, hoa hồng dự án The Viva, Sakura	10.518.164.303	1.920.485.213
Chi phí trả trước dự án Grand World	4.826.833.987	-
Chi phí trả trước	1.357.395.475	309.924.001
Chi phí trả trước công cụ dụng cụ, thiết bị văn phòng	499.133.051	193.452.148
Tổng cộng	17.201.526.816	2.423.861.362

5.12. Vay và nợ thuê tài chính

	Tại ngày 01/01/2015		Phát sinh trong kỳ		Tại ngày 31/12/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	25.000.000.000	25.000.000.000	-	15.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Vay dài hạn	40.682.721.590	40.682.721.590	1.000.000.000	75.006.000	41.607.715.590	41.607.715.590
Tổng cộng	65.682.721.590	65.682.721.590	1.000.000.000	15.075.006.000	51.607.715.590	51.607.715.590

	Tại ngày 31/12/2015
- Vay ngắn hạn bên liên quan Công ty CP DV và XD Địa Ốc Đất Xanh	10.000.000.000
- Vay dài hạn ngân hàng Sacombank - CN Tân Bình	924.994.000
- Vay dài hạn ngân hàng TMCP Việt Á - Sở Giao dịch TP.HCM	40.682.721.590
Tổng cộng	51.607.715.590

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

5.13. Phải trả người bán

a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Công ty TNHH Archetype Việt Nam CN TP.HCM	-	477.114.000
Công ty TNHH XD TM DV Thành Trí	200.000.000	531.811.072
Công ty CP Xây Dựng Phước Thành	7.145.454.545	-
Cty TNHH Văn Nga Phát	5.305.214.940	-
Công ty CP Hồng Ngọc Dương Đông	1.403.606.000	-
Công ty TNHH PTW Việt Nam	1.825.527.000	-
DNTN Thiên Thuận Phú Quốc	1.388.527.150	-
Công ty CP Tư vấn Đầu Tư và Xây dựng Kiên Giang	540.000.000	-
Công ty CP Tổ chức Sự kiện Khải Hoàn	645.073.544	-
Công Ty TNHH MTV Châu Huân	551.332.050	-
Công ty TNHH TM Công nghiệp Dầu Khí Đại Thành Phú Quốc	627.137.250	-
Khác	2.409.556.320	538.341.043
Tổng cộng	22.041.428.799	1.547.266.115

b. Phải trả người bán là các bên liên quan

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Công ty CP DV và XD Địa Ốc Đất Xanh	7.104.812.500	2.792.625.000
Công ty CP Du Lịch Giang Điền	32.500.000	-
Tổng cộng	7.137.312.500	2.792.625.000

5.14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Tại ngày 01/01/2015	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Tại ngày 31/12/2015
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	164.234.189	9.120.452.204	6.227.632.791	3.057.053.602
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.625.277.122	33.277.800.092	7.700.000.000	29.203.077.214
Thuế thu nhập cá nhân	127.382.980	2.649.929.236	1.645.442.457	1.131.869.759
Tổng cộng	3.916.894.291	45.048.181.532	15.573.075.248	33.392.000.575

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

5.15. Chi phí phải trả

a. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Trích trước lương tháng 13	1.506.036.592	-

b. Chi phí phải trả dài hạn

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Chi phí phải trả ước tính để hoàn thành dự án đất nền The Viva	614.206.382.339	570.132.464.525

5.16. Phải trả khác

a. Phải trả khác ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Kinh phí công đoàn	39.234.765	6.970.035
Bảo hiểm xã hội	1.717.173	103.665.810
Thu hộ, chi hộ	2.504.401.555	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn dự án Viva; Grand World; Khác	533.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	902.443.595	11.000.000
Tổng cộng	3.980.797.088	121.635.845

b. Phải trả khác dài hạn

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn khác	11.000.000	11.000.000

5.17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Số dư đầu năm	-	-
Trích lập trong năm	8.405.444.678	-
Sử dụng trong năm	1.540.601.287	-
Số dư cuối năm	6.864.843.391	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015
Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

5.18. Vốn chủ sở hữu

5.18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Năm 2014				
Số dư tại ngày 01/01/2014	227.992.250.000	-	7.547.675.678	235.539.925.678
- Tăng vốn trong năm trước	522.007.750.000	-	-	522.007.750.000
- Lãi/(lỗ) trong năm trước	-	-	4,278,639,999	4,278,639,999
- Chia cổ tức	-	-	(6.840.000.000)	(6.840.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2014	750.000.000.000	-	4,986,315,677	754,986,315,677
Năm 2015				
Số dư tại ngày 01/01/2015	750.000.000.000	-	4.986.315.677	754.986.315.677
- Lãi/(lỗ) trong năm nay	-	-	117.021.609.678	117.021.609.678
- Trích quỹ đầu tư phát triển	-	2.426.004.994	(2.426.004.994)	-
- Trích khen thưởng, phúc lợi	-	-	(8.405.444.678)	(8.405.444.678)
Số dư tại ngày 30/09/2015	750.000.000.000	2.426.004.994	111.176.475.683	863.602.480.677

5.18.2. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:		
Vốn góp đầu năm	750.000.000.000	750.000.000.000
Vốn góp cuối năm	750.000.000.000	750.000.000.000

5.18.3. Cổ phiếu

	Cuối năm	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	75.000.000	75.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng:	75.000.000	75.000.000
Cổ phiếu phổ thông	75.000.000	75.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	75.000.000	75.000.000
Cổ phiếu phổ thông	75.000.000	75.000.000

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần

5.18.4. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển
Số dư tại ngày 01/01/2015	-
Trích trong năm	2.426.004.994
Chi trong năm	-
Số dư tại ngày 31/12/2015	2.426.004.994

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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 TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

a. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	125.940.492.876	15.765.635.515	280.765.141.110	52.020.444.594
Doanh thu cung cấp dịch vụ và môi giới bất động sản	5.329.312.987	724.269.118	5.469.073.271	-
Tổng cộng	131.269.805.863	16.489.904.633	286.234.214.381	52.020.444.594

b. Doanh thu các bên liên quan

	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Doanh thu cung cấp dịch vụ Công ty CP DV và XD Địa Ốc Đất Xanh	-	338.077.755	144.066.870	1.062.346.873
Doanh thu cung cấp dịch vụ Công ty CP DL Giang Điền	5.727.042.209	-	7.718.703.623	-
Tổng cộng	5.727.042.209	338.077.755	7.862.770.493	1.062.346.873

6.2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Hàng bán bị trả lại	-	-	4.297.407.468	-

6.3. Giá vốn hàng bán

	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	29.121.433.262	10.714.750.975	86.695.054.500	34.859.581.859
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.997.628.857	100.004.953	8.810.308.821	409.741.652
Tổng cộng	36.119.062.119	10.814.755.928	95.505.363.321	35.269.323.511

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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. Doanh thu hoạt động tài chính

a. 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	43.827.394	30.583.756	559.589.081	47.374.475
Tiền lãi cho các bên liên quan vay	10.692.444	8.482.889	264.776.666	8.482.889
Tổng cộng	54.519.838	39.066.645	824.365.747	55.857.364

b. Doanh thu hoạt động tài chính các bên liên quan

	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Tiền lãi cho vay Công ty CP Đầu Tư XD Đại Thịnh Phát	4.293.333	3.263.333	12.888.888	3.263.333
Tiền lãi cho vay Công ty TNHH MTV Địa Ốc Đảo Ngọc	6.399.111	5.219.556	25.387.778	5.219.556
Tiền lãi cho vay Công ty TNHH Du Lịch Phú Lạc	-	-	226.500.000	-
Tổng cộng	10.692.444	8.482.889	264.776.666	8.482.889

6.5. Chi phí bán hàng

	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Chi phí nhân viên	6.566.784.827	917.508.919	16.802.553.950	1.443.506.576
Chi phí vật liệu	-	85.090.000	32.540.000	88.532.000
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	146.726.547	76.521.000	1.100.781.837	85.603.500
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	25.855.280	1.050.000.424	61.900.980
Chi phí bằng tiền khác	1.607.402.318	1.658.541.349	3.867.938.478	2.290.799.053
Tổng cộng	8.320.913.692	2.763.516.548	22.853.814.689	3.970.342.109

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Chi phí nhân viên	4.352.989.065	1.423.698.318	12.735.686.968	3.650.916.658
Chi phí vật liệu	-	18.045.046	67.726.360	39.911.225
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	477.640.673	92.079.508	1.100.397.822	270.749.221
Chi phí khấu hao TSCĐ	119.709.132	71.388.604	311.465.384	214.165.812
Chi phí dịch vụ mua ngoài	126.885.964	72.538.629	418.332.274	326.287.676
Phí và lệ phí	-	-	-	5.000.000
Chi phí bằng tiền khác	3.204.727.979	1.708.404.051	7.934.922.270	3.579.447.383
Tổng cộng	8.281.952.813	3.386.154.156	22.568.531.078	8.086.477.975

6.7. Thu nhập khác

	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Tiền phạt thu được	103.047.451	-	541.719.312	-
Các khoản khác	106.649.206	21.659.000	203.035.442	26.311.516
Tổng cộng	209.696.657	21.659.000	744.754.754	26.311.516

6.8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	103.135.046	100.266.360	128.443.225
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	624.367.220	168.600.508	2.201.179.659	356.352.721
Chi phí nhân viên	10.919.773.892	2.341.207.237	29.538.240.918	5.094.423.234
Chi phí khấu hao TSCĐ	119.709.132	71.388.604	311.465.384	214.165.812
Chi phí dịch vụ mua ngoài	126.885.964	98.393.909	1.468.332.698	388.188.656
Chi phí bằng tiền khác	4.812.130.297	3.366.945.400	11.802.860.748	5.875.246.436
Tổng cộng	16.602.866.505	6.149.670.704	45.422.345.767	12.056.820.084

6.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	18.679.016.723	(258.451.438)	33.277.800.092	1.445.350.947

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

6.10. Lợi nhuận sau thuế TNDN và lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014
Lợi nhuận sau thuế TNDN (*)	65.791.938.237	67.907.033
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	75.000.000	67.100.888

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

871

1

(*) Lợi nhuận sau thuế TNDN Quý IV/2015 tăng hơn 969 lần so với Quý IV/2014. Biến động này chủ yếu là doanh thu hoạt động chuyển nhượng bất động sản - Dự án The Viva.

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

7.1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu	-	422.007.750.000
Các giao dịch phi tiền tệ khác	1.000.000.000	-

7.2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng

	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Tiền ký quỹ thực hiện dự án Grand World tại NH BIDV PGD Phú Quốc	20.000.000.000	20.000.000.000

7.3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Lũy kế năm 2015	Lũy kế năm 2014
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	-	65.682.721.590

8. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Căn cứ giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số : 3602368420 đăng ký thay đổi lần thứ 9 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai, cấp ngày 09 tháng 10 năm 2015 đổi tên Công ty Cổ Phần Địa Ốc Long Điền thành Công ty Cổ Phần Đầu Tư LDG.

Người đại diện pháp luật của công ty : Ông Lê Kỳ Phụng.

Chức danh : Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty.

8.2. Thông tin về các bên liên quan

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

Danh sách các bên liên quan

	Mối quan hệ
1. Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Đại Thịnh Phát	Công ty con
2. Công ty Cổ phần Du Lịch Giang Điền	Công ty con
3. Công ty TNHH MTV Địa Ốc Đảo Ngọc	Công ty con gián tiếp
4. Công ty TNHH Du Lịch Phú Lạc	Công ty liên kết
5. Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây Dựng Địa ốc Đất Xanh	Công ty liên kết
6. Công ty Cổ phần Đầu Tư Du Lịch Suối Mơ	Công ty con
7. Ông Lê Kỳ Phụng	Chủ tịch HĐQT
8. Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó chủ tịch HĐQT kiêm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015
Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

9 Ông Bùi Đắc Tuấn	Tổng Giám đốc
10 Ông Thạch Mạnh Sang	Thành viên HĐQT
11 Ông Vũ Kim Điền	Thành viên HĐQT
	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
12 Ông Nguyễn Cao Cường	Phó Tổng Giám đốc

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

	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
Phải thu khách hàng	3,600,882,365	-
Phải thu khác	-	3,600,882,365
Trả trước cho người bán	-	225.601.050.000
Phải thu khác	-	13.657.333.600
Phải thu lãi tài trợ vốn	10,692,444	8.482.889
Phải thu cho vay	523.000.000	433.000.000
Vay	10.000.000.000	25.000.000.000
Phải trả người bán	7,137,312,500	2.792.625.000

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

	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014
Phải thu dịch vụ môi giới, khác	5,727,042,209	338,077,755
Phải thu lãi tài trợ vốn	10,692,444	8,482,889
Phải thu cho vay	-	-

Thủ lao Hội đồng Quản trị và thu nhập của Ban Tổng Giám đốc

	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014
Thủ lao Hội đồng quản trị	273.000.000	45.000.000
Thu nhập Ban Tổng Giám Đốc	525.000.000	317.000.000

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

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

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

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

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Công ty chịu ảnh hưởng của rủi ro liên

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

quan đến giá thị trường là rủi ro lãi suất. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Rủi ro lãi suất

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

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

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

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015
Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

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

	Đơn vị tính : nghìn đồng			
	Bất kỳ thời điểm nào	Dưới 1 năm	Từ 1 – 5 năm	Tổng cộng
Tại ngày 31/12/2015				
Các khoản vay và nợ	-	10.200.016	41.407.700	51.607.716
Phải trả nhà cung cấp	-	29.178.741	-	29.178.741
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	-	614.206.382	-	614.206.382
Các khoản phải trả khác	-	3.980.797	-	3.980.797
Cộng	-	657.565.936	41.407.700	698.973.636
Tại ngày 01/01/2015				
Các khoản vay và nợ	-	25.000.000	40.682.722	65.682.722
Phải trả nhà cung cấp	-	4.339.891	-	4.339.891
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	-	570.132.465	-	570.132.465
Các khoản phải trả khác	-	121.636	11.000	132.636
Cộng	-	599.593.991	40.693.722	640.287.713

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

Tài sản đảm bảo

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

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

Công ty sử dụng phương pháp và 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, Công ty 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

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

	Đơn vị tính : nghìn đồng					
	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	16.649.029		25.000.000		16.649.029	25.000.000
Phải thu khách hàng	39.755.903		57.670.922		39.755.903	57.670.922
Phải thu khác	23.529.229		35.151.670		23.529.229	35.151.670
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	-		38.390.200		-	38.390.200
Tiền	16.649.029		4.442.228		16.649.029	4.442.228
Cộng	96.583.190	-	160.655.020		96.583.190	160.655.020
Nợ phải trả						
Vay	51.607.716	-	65.682.722	-	51.607.716	65.682.722
Phải trả nhà cung cấp	29.178.741	-	4.339.891	-	29.178.741	4.339.891
Chi phí phải trả		-	570.132.465	-		570.132.465
	614.206.382				614.206.382	
Phải trả khác	3.980.797	-	132.636	-	3.980.797	132.636
Cộng	698.973.636	-	640.287.713		698.973.636	640.287.713

8.4. Các sự kiện quan trọng trong kỳ

Căn cứ giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số : 3603237639 thay đổi lần thứ 4, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06 tháng 08 năm 2015 chuyển đổi loại hình từ Công ty TNHH Đầu Tư Du Lịch Suối Mơ thành Công ty Cổ Phần Đầu Tư Du Lịch Suối Mơ.

Căn cứ Biên bản họp số : 02/2015/BB-ĐHĐCĐ và Nghị quyết số : 02/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 31/12/2015 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ Phần Địa Ốc Long Điền thông qua việc thay đổi như sau :

- Tên công ty : Công ty Cổ Phần Địa Ốc Long Điền thành Công ty Cổ Phần Đầu Tư LDG
- Thay đổi người đại diện theo pháp luật;
- Chính sửa Điều lệ công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2015 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.**8.5. Những thông tin khác**

Báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2015 được Chủ tịch Hội đồng quản trị phê duyệt và phát hành vào ngày 19 tháng 01 năm 2016

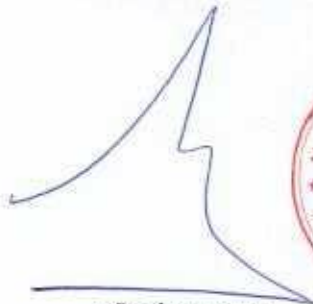
Đồng Nai, ngày 19 tháng 01 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(Người đại diện theo pháp luật)



BÙI ÁI HIỀN

VÕ ĐÌNH BAN

LÊ KỲ PHÙNG