

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

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



**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	8 - 25

## **CÔNG TY CP DV & XD ĐỊA ỐC ĐẤT XANH**

Số 27, Đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24,

Q. Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh

---

### **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 riêng đã được kiểm toán của Công ty 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 Công ty đã điều hành Công ty 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 Thùy 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)
Bà Đinh Thị Lan Phương	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 18/3/2015)

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty 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 Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số 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 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 Công ty 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 DV & XD 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 Công ty 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,



 **Lương Trí Thìn**  
**Tổng Giám đốc**  
Ngày 30 tháng 1 năm 2016



Số: 099R/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 riêng kèm theo của Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (gọi tắt là "Công ty") gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng và Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 30 tháng 1 năm 2016, từ trang 4 đến trang 25 kèm theo.

### *Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc*

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty. 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.

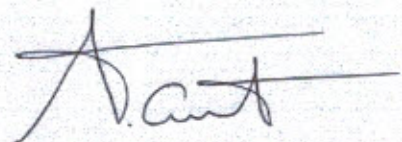
### *Ý kiến của kiểm toán viên*

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.



**Nguyễn Lương Nhân**  
**Giám đốc**  
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 RIÊNG**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

**MẪU B 01-DN**  
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.830.689.107.453</b>	<b>1.401.489.914.073</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>648.103.892.821</b>	<b>708.266.611.218</b>
1. Tiền	111		52.155.090.435	114.382.877.467
2. Các khoản tương đương tiền	112		595.948.802.386	593.883.733.751
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>6</b>	<b>507.194.152.366</b>	<b>382.949.275.476</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		60.935.895.009	55.500.674.596
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		93.433.737.109	80.413.485.626
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		28.695.409.721	27.611.336.802
4. Các khoản phải thu khác	136		338.968.458.325	228.884.365.250
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(14.839.347.798)	(9.460.586.798)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>7</b>	<b>673.886.061.511</b>	<b>310.053.808.695</b>
1. Hàng tồn kho	141		673.886.061.511	310.053.808.695
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.505.000.755</b>	<b>220.218.684</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		195.016.339	220.218.684
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.309.984.416	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>992.628.960.756</b>	<b>426.806.053.697</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>712.168.460</b>	<b>800.334.726</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216		712.168.460	800.334.726
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>7.616.719.192</b>	<b>3.445.164.553</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	<b>8</b>	6.962.768.717	2.735.987.728
Nguyên giá	222		13.967.973.599	8.221.312.489
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.005.204.882)	(5.485.324.761)
2. Tài sản cố định vô hình	227	<b>9</b>	653.950.475	709.176.825
Nguyên giá	228		1.384.249.914	1.180.949.914
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(730.299.439)	(471.773.089)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>10</b>	<b>22.564.045.227</b>	<b>22.784.283.063</b>
Nguyên giá	231		26.289.557.319	26.289.557.319
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.725.512.092)	(3.505.274.256)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>2.865.747.521</b>	<b>202.724.995</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.865.747.521	202.724.995
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>11</b>	<b>881.322.603.242</b>	<b>366.969.986.003</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		763.798.375.009	249.862.775.009
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		121.516.210.000	3.976.460.000
3. Đầu tư dài hạn khác	253		-	121.516.210.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	254		(3.991.981.767)	(8.385.459.006)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>77.547.677.114</b>	<b>32.603.560.357</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		40.751.472.643	535.284.115
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		4.727.928.229	-
3. Tài sản dài hạn khác	268	<b>12</b>	32.068.276.242	32.068.276.242
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.823.318.068.209</b>	<b>1.828.295.967.770</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.466.894.656.330</b>	<b>861.819.241.371</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.168.844.930.650</b>	<b>654.805.299.003</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	93.228.545.068	28.234.891.028
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	740.455.527.704	137.798.939.757
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	8.599.951.116	20.059.837.374
4. Phải trả công nhân viên	314		3.145.764.243	2.868.963.674
5. Chi phí phải trả	315		61.512.286.565	467.785.780
6. Doanh thu chưa thực hiện	318		2.025.687.443	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	16	121.839.951.964	463.709.819.635
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		133.283.464.786	-
9. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		4.753.751.761	1.665.061.755
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>298.049.725.680</b>	<b>207.013.942.368</b>
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	14	-	71.335.788.418
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		15.459.873.293	16.261.371.329
3. Phải trả dài hạn khác	337		307.369.245	307.369.245
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	17	282.282.483.142	119.109.413.376
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.356.423.411.879</b>	<b>966.476.726.399</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>18</b>	<b>1.356.423.411.879</b>	<b>966.476.726.399</b>
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		14.806.138.826	11.449.449.033
5. Lợi nhuận chưa phân phối	421		158.693.592.247	194.739.296.560
- LNST chưa phân phối lũy kế đến ck trước	421a		15.213.457.803	156.373.624.185
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		143.480.134.444	38.365.672.375
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.823.318.068.209</b>	<b>1.828.295.967.770</b>

Trương Minh Chánh  
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 RIÊNG**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**MẪU B 02-DN**  
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2015	2014
1. Doanh thu bán hàng	01		538.283.774.526	151.599.494.978
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	(13.681.265.092)
3. Doanh thu thuần bán hàng	10	19	538.283.774.526	137.918.229.886
4. Giá vốn hàng bán	11	20	356.544.627.588	44.110.929.038
<b>5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>181.739.146.938</b>	<b>93.807.300.848</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	82.681.185.862	117.809.479.625
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	22	1.381.152.653	(7.274.304.769)
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		14.133.519	(7.274.304.769)
8. Chi phí bán hàng	24	23	26.958.538.374	10.064.354.233
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	24	68.586.273.078	47.755.311.069
<b>10. Lãi từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>167.494.368.695</b>	<b>161.071.419.940</b>
11. Thu nhập khác	31		6.039.282.202	1.256.926.650
12. Chi phí khác	32		1.827.339.403	789.565.733
13. Lợi nhuận khác	40	25	4.211.942.799	467.360.917
<b>14. Lãi kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>171.706.311.494</b>	<b>161.538.780.857</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	31.286.911.583	23.352.195.283
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(3.060.734.533)	-
<b>17. Lãi sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>143.480.134.444</b>	<b>138.186.585.574</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	61	27	1.331	1.932
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		1.331	1.932

  
Trương Minh Chánh  
Người lập  
Ngày 30 tháng 01 năm 2016

  
Đinh Thị Lan Phương  
Kế toán trưởng

  
Lương Trí Thìn  
Tổng Giám đốc





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

**MẪU B 03-DN**  
Đơn vị: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	2015	2014
<b>I, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1, Lãi trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>171.706.311.494</b>	<b>161.538.780.857</b>
<b>2, Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định	02	2.034.073.640	2.112.356.336
Các khoản dự phòng	03	985.283.761	(7.665.858.559)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(81.043.778.650)	(150.399.022.175)
Chi phí lãi vay	06	4.122.399.892	21.583.333
<b>3, Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>97.804.290.137</b>	<b>5.607.839.792</b>
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	(130.428.924.843)	(43.141.287.611)
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	(339.327.899.831)	(140.627.280.597)
(Giảm)/Tăng các khoản phải trả	11	573.964.970.281	489.266.202.364
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12	(40.190.986.183)	180.055.576
Tiền lãi vay đã trả	14	(28.962.422.971)	(9.337.591.982)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(39.325.286.836)	(19.859.180.551)
Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh	16	48.897.170	2.136.334.242
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(7.493.656.128)	(48.753.113.710)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>86.088.980.796</b>	<b>235.471.977.523</b>
<b>II, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1, Tiền chi để mua sắm TSCĐ và các TSDH khác	21	(9.038.135.636)	(1.300.386.879)
2, Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	404.545.455	1.500.000.000
3, Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(19.684.072.919)	-
4, Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	18.600.000.000	-
5, Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(513.935.600.000)	(48.290.728.800)
6, Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	2.324.230.000	125.376.665.376
7, Tiền thu lãi cho vay, cổ tức nhận được	27	78.620.799.355	80.087.668.541
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(442.708.233.745)</b>	<b>157.373.218.238</b>
<b>III, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1, Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp	31	-	222.003.190.000
3, Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	354.456.534.552	74.715.413.376
4, Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(58.000.000.000)	(25.000.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>296.456.534.552</b>	<b>271.718.603.376</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>(60.162.718.397)</b>	<b>664.563.799.137</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>708.266.611.218</b>	<b>43.702.812.081</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>648.103.892.821</b>	<b>708.266.611.218</b>

Trương Minh Chánh  
Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2016

Đinh Thị Lan Phương  
Kế toán trưởng

Lương Trí Thuận  
Tổng Giám đốc





**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****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***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 10/11/2015 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 có 11 công ty con, chi tiết như sau:

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 BDS
4.	Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Nam Bộ	51%	Kinh doanh và môi giới BDS
5.	Công Ty CP Dịch Vụ Và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	51%	Kinh doanh và môi giới BDS
6.	Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung	55%	Kinh doanh và môi giới BDS
7.	Công Ty CP Địa Ốc Đồng Bằng Sông Cửu Long	75%	Kinh doanh và môi giới BDS
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 BDS
10.	Công ty Cổ Phần Địa Ốc Tâm Thông	98,749%	Kinh doanh và môi giới BDS
11.	Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp	99,98%	In ấn và kinh doanh BDS

**Hoạt động chính**

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 381 Người (năm 2014: 234 người)

**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. 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. Theo đó, một số số liệu của Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 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 Thông tư 200 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VNĐ), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các chuẩn mực kế toán, 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.



### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**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*

#### **3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI**

##### **Hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp**

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. 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. Ban Tổng Giám đốc đã áp dụng Thông tư 200 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 riêng:

##### **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.

##### **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.

##### **Dự phòng phải thu khó đòi**

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản 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
Phương tiện vận tải	7-8
Thiết bị quản lý	3-5



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****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***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 hoặc chờ tăng giá, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí liên quan trực tiếp. Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 30 năm.

**Đầu tư tài chính dài hạn**

Đầu tư tài chính dài hạn bao gồm các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào các công ty liên kết và các khoản đầu tư dài hạn khác được hạch toán theo giá gốc ban đầu bao gồm giá trị vốn và các chi phí liên quan trực tiếp đến khoản đầu tư. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản đầu tư được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư.

Công ty con là công ty do Công ty kiểm soát cho đến ngày lập báo cáo hàng kỳ. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Các khoản góp vốn vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp 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 các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tồn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp", Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

**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.

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.

**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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****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***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.

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
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Tiền mặt	222.568.454	503.733.478
Tiền gửi ngân hàng	51.932.521.981	113.879.143.989
Các khoản tương đương tiền	595.948.802.386	593.883.733.751
	<u><b>648.103.892.821</b></u>	<u><b>708.266.611.218</b></u>

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN**

	31/12/2015	01/01/2015
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Phải thu khách hàng	60.935.895.009	55.500.674.596
Trả trước cho người bán	(1) 93.433.737.109	80.413.485.626
Phải thu về cho vay ngắn hạn	(2) 28.695.409.721	27.611.336.802
Phải thu khác	(3) 338.968.458.325	228.884.365.250
	<u><b>522.033.500.164</b></u>	<u><b>392.409.862.274</b></u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn	(4) (14.839.347.798)	(9.460.586.798)
	<u><b>507.194.152.366</b></u>	<u><b>382.949.275.476</b></u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**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*

**CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN (tiếp theo)**

	31/12/2015	01/01/2015
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>(1) Khoản trả trước cho người bán chi tiết như sau:</b>		
Công ty CP PTHT & PTBDS Thái Bình Dương - PPI	64.822.983.313	47.340.283.400
Công ty CP Công trình Phương Nam	9.000.000.000	-
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 CP Tập đoàn Quốc tế Năm Sao	2.748.900.000	-
Công ty TNHH Schindler Việt Nam	3.375.000.000	900.000.000
Công ty CP XD Công nghiệp Descon	-	6.140.183.428
Các khách hàng khác	13.486.853.796	8.186.123.472
	<u>93.433.737.109</u>	<u>80.413.485.626</u>
<b>(2) Khoản phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
	31/12/2015	01/01/2015
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG	10.000.000.000	25.000.000.000
Công ty CPDV và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tp HCM	2.011.336.802	2.011.336.802
Công ty CP Địa Ốc Tâm Thông	4.684.072.919	-
Công ty CP BDS UNIHOMES	2.000.000.000	-
Công ty TNHH XD Võ Đình	-	600.000.000
	<u>28.695.409.721</u>	<u>27.611.336.802</u>
<b>(3) Các khoản phải thu khác chi tiết như sau:</b>		
	31/12/2015	01/01/2015
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Phải thu tạm ứng	11.768.551.258	2.103.720.930
Ký cược, ký quỹ	22.760.561.152	69.204.921.458
Phải thu các công ty con	196.125.447.111	106.597.250.404
Phải thu các công ty liên kết	6.359.812.500	9.729.895.944
Phải thu ngắn hạn khác	101.954.086.304	41.248.576.514
	<u>338.968.458.325</u>	<u>228.884.365.250</u>
<b>(4) Dự phòng các khoản phải thu khó đòi như sau:</b>		
	31/12/2015	01/01/2015
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Bà Dương Thị Thục	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty CP TVĐT XD Kiểm Định Liên Toàn Cầu	717.792.777	767.777.777
Công ty CP ĐT&PT Đất Xanh Tây Bắc	1.775.735.021	1.775.735.021
Ông Lưu Tấn Tiến	1.050.000.000	1.050.000.000
Công ty TNHH Thiên Lý Lan	300.000.000	300.000.000
Công ty TNHH Địa Ốc Gia Phú	3.095.820.000	2.167.074.000
Công ty TNHH ĐT Địa ốc Minh Thành	-	400.000.000
DNTN XD TM DV Minh Hưng	4.900.000.000	-
	<u>14.839.347.798</u>	<u>9.460.586.798</u>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**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

**7. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2015	01/01/2015
	VNĐ	VNĐ
Chi phí sản xuất kinh doanh Dự án:	614.443.945.074	304.239.261.293
+ Sunview Towner (*)	467.556.109.180	304.239.261.293
+ Dự án TK21	146.887.835.894	-
Thành phẩm	53.075.724.719	547.688.189
Hàng hóa bất động sản	6.366.391.718	5.266.859.213
	<b>673.886.061.511</b>	<b>310.053.808.695</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-

(\*) Chi phí Dự án Sunview Town bao gồm:

	31/12/2015	01/01/2015
	VNĐ	VNĐ
Chi phí quyền sử dụng đất	86.338.739.908	145.942.954.500
Chi phí xây dựng	336.526.297.258	117.399.726.429
Chi phí tư vấn thiết kế, giám sát	1.513.600.511	3.627.781.417
Chi phí ban quản lý dự án	5.219.628.655	2.800.514.859
Chi phí khác	719.465.687	1.187.153.026
Chi phí chung	18.184.997.521	22.747.570.236
Chi phí lãi vay	19.053.379.640	10.533.560.826
	<b>467.556.109.180</b>	<b>304.239.261.293</b>

**8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Phương tiện		Thiết bị
	vận tải	văn phòng	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Tại ngày 01/01/2015	7.526.642.861	694.669.628	8.221.312.489
Tăng trong năm	4.717.740.000	1.454.073.110	6.171.813.110
Giảm trong năm	(425.152.000)	-	(425.152.000)
- Thanh lý	(425.152.000)	-	(425.152.000)
Tại ngày 31/12/2015	<b>11.819.230.861</b>	<b>2.148.742.738</b>	<b>13.967.973.599</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2015	(4.975.024.932)	(510.299.829)	(5.485.324.761)
Khấu hao trong năm	(1.410.783.712)	(144.525.742)	(1.555.309.454)
Giảm trong năm	35.429.333	-	35.429.333
- Thanh lý	(6.350.379.311)	(654.825.571)	(7.005.204.882)
Tại ngày 31/12/2015	<b>2.551.617.929</b>	<b>184.369.799</b>	<b>2.735.987.728</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2015	<b>2.551.617.929</b>	<b>184.369.799</b>	<b>2.735.987.728</b>
Tại ngày 31/12/2015	<b>5.468.851.550</b>	<b>1.493.917.167</b>	<b>6.962.768.717</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**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*

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Phân mềm kế toán	Trang Web	Khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Tại ngày 01/01/2015	631.349.309	442.166.005	107.434.600	1.180.949.914
Tăng	-	-	203.300.000	203.300.000
Tại ngày 31/12/2015	631.349.309	442.166.005	310.734.600	1.384.249.914
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Tại ngày 01/01/2015	(89.030.734)	(275.307.755)	(107.434.600)	(471.773.089)
Khấu hao trong năm	(152.394.732)	(80.719.128)	(25.412.490)	(258.526.350)
Phân loại lại	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2015	(241.425.466)	(356.026.883)	(132.847.090)	(730.299.439)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày 01/01/2015	<u>542.318.575</u>	<u>166.858.250</u>	<u>-</u>	<u>709.176.825</u>
Tại ngày 31/12/2015	<u>389.923.843</u>	<u>86.139.122</u>	<u>177.887.510</u>	<u>653.950.475</u>

**10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

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

**11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

		31/12/2015	01/01/2015
		VND	VND
Đầu tư vào công ty con	(1)	763.798.375.009	249.862.775.009
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	(2)	121.516.210.000	3.976.460.000
Đầu tư dài hạn khác		0	121.516.210.000
		<u>885.314.585.009</u>	<u>375.355.445.009</u>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(3.991.981.767)	(8.385.459.006)
		<u>881.322.603.242</u>	<u>366.969.986.003</u>



**CÔNG TY CP DV & XD ĐỊA ỐC ĐẤT XANH**Số 27, Đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24,  
Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015**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

**MẪU B 09-DN****CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)****(1) Chi tiết như sau:**

	31/12/2015			01/01/2015		
	<u>Giá gốc</u> <u>VND</u>	<u>Giá trị hợp lý</u> <u>VND</u>	<u>Dự phòng</u> <u>VND</u>	<u>Giá gốc</u> <u>VND</u>	<u>Giá trị hợp lý</u> <u>VND</u>	<u>Dự phòng</u> <u>VND</u>
<b>Công ty Con:</b>						
Công ty TNHH XD TM DV Hà Thuận Hùng	235.740.000.000	235.740.000.000	-	125.740.000.000	125.740.000.000	-
Công ty CP Xây dựng Địa Ốc Long Kim Phát	99.839.000.000	99.839.000.000	-	53.839.000.000	53.839.000.000	-
Công ty CP Đất Xanh Miền Trung	38.500.000.000	38.500.000.000	-	17.600.000.000	17.600.000.000	-
Công ty CP Đất Xanh Đông Nam Bộ	3.060.000.000	3.060.000.000	-	3.060.000.000	1.464.900.222	(1.595.099.778)
Công ty CP DV & Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	40.209.100.009	40.209.100.009	-	24.909.100.009	24.909.100.009	-
Công ty CP ĐT và DV Đất Xanh Miền Nam	17.850.000.000	17.850.000.000	-	5.100.000.000	5.100.000.000	-
Công ty CP Địa ốc Đồng Bằng Sông Cửu Long	2.700.000.000	33.957.984	(2.666.042.016)	2.700.000.000	33.957.984	(2.666.042.016)
Công ty CP Xây dựng ECI	31.914.675.000	30.588.735.249	(1.325.939.751)	16.914.675.000	14.739.553.424	(2.175.121.576)
Công ty TNHH ĐT XD TM Xuân Định	70.000.000.000	70.000.000.000	-	-	-	-
Công ty CP Địa ốc Tâm Thông	152.000.000.000	152.000.000.000	-	-	-	-
Công ty CP In Nông Nghiệp	71.985.600.000	71.985.600.000	-	-	-	-
	<b>763.798.375.009</b>	<b>759.806.393.242</b>	<b>(3.991.981.767)</b>	<b>249.862.775.009</b>	<b>243.426.511.639</b>	<b>(6.436.263.370)</b>

**(2) Chi tiết như sau:**

	31/12/2015			01/01/2015		
	<u>Giá gốc</u> <u>VND</u>	<u>Giá trị hợp lý</u> <u>VND</u>	<u>Dự phòng</u> <u>VND</u>	<u>Giá gốc</u> <u>VND</u>	<u>Giá trị hợp lý</u> <u>VND</u>	<u>Dự phòng</u> <u>VND</u>
<b>Công ty liên kết:</b>						
Công ty CPĐT và PT Đất Xanh Tây Bắc	-	-	-	2.800.000.000	1.108.438.471	(1.691.561.529)
Công ty CP Đất Xanh Đông Á	-	-	-	1.176.460.000	918.825.893	(257.634.107)
Công ty CP Đầu tư LDG	121.516.210.000	121.516.210.000	-	-	-	-
	<b>121.516.210.000</b>	<b>121.516.210.000</b>	<b>0</b>	<b>3.976.460.000</b>	<b>2.027.264.364</b>	<b>(1.949.195.636)</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**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*

**12. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC**

	31/12/2015	01/01/2015
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
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
	<b><u>32.068.276.242</u></b>	<b><u>32.068.276.242</u></b>

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2015	01/01/2015
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
CTY TNHH XD - ĐT & KD Địa Ốc Tân Vũ Minh	2.594.909.432	2.594.909.432
CTY CP Sản Xuất Xây Dựng Hưng Long Phước	1.004.787.341	593.335.518
Công Ty CP XD Công Nghiệp (Descon)	19.632.246.051	-
Công Ty TNHH Xây Dựng An Phong	4.718.785.095	6.495.628.797
Công Ty TNHH Xây Dựng Dũng Tiến	2.983.265.657	10.095.491.743
Công ty CP BĐS UNIHOMES	5.353.147.438	-
Coong ty TNHH XD Vũng Bền	14.387.384.500	-
Công Ty TNHH Xây Dựng Thương mại Mai Vinh	15.338.938.061	-
Các khoản phải trả người bán khác	27.215.081.493	8.455.525.538
	<b><u>93.228.545.068</u></b>	<b><u>28.234.891.028</u></b>

**14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

Đây chủ yếu là khoản khách hàng trả trước tiền mua căn hộ thuộc Dự án Sunview Town, quận Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh.

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	31/12/2015	01/01/2015
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Thuế Giá trị gia tăng	534.612.523	6.422.090.226
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	6.430.433.633	12.801.615.190
Thuế Thu nhập cá nhân	1.634.904.960	836.131.958
	<b><u>8.599.951.116</u></b>	<b><u>20.059.837.374</u></b>

**16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2015	01/01/2015
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Kinh phí công đoàn	774.314.669	534.644.314
Bảo hiểm xã hội	137.200.797	-
Bảo hiểm y tế	1.035.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	120.927.401.498	463.175.175.321
	<b><u>121.839.951.964</u></b>	<b><u>463.709.819.635</u></b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**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*

**PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC (tiếp theo)**

(*) Chủ yếu là các khoản thu hộ các chủ đầu tư sau:	31/12/2015	01/01/2015
	VNĐ	VNĐ
Công ty TNHH XD - TM - DV Hà Thuận Hùng	47.960.621.494	57.649.383.714
Công ty CP XD & Địa Ốc Long Kim Phát	32.356.155.919	33.360.502.708
Công ty TNHH TM ĐT Thiên Lộc	-	17.698.198.884
Công ty Xây dựng Thành Trường Lộc	2.253.499.339	979.916.000
Trả tiền mua căn hộ Sunview 1,2 của khách hàng	642.119.345	9.117.045.525
Công ty CP BĐS UNIHOMES	4.000.000.000	-
Ngô Thị Thông - Công ty Tâm Thông	406.551.337	-
Phải trả phí bảo trì thu hộ	16.106.086.728	852.500.000
Tiền cọc Công ty CP ĐT và DV Đất Xanh Miền Nam	417.147.545	417.147.545
Phải trả tiền cổ phiếu phát hành thêm	-	257.000.000.000
Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung	-	85.000.000.000
Công ty CP In Nông Nghiệp	4.985.600.000	-
Các khoản phải trả khác	11.799.619.791	1.100.480.945
	<b>120.927.401.498</b>	<b>463.175.175.321</b>

**17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	31/12/2015	01/01/2015
	VNĐ	VNĐ
Ngân hàng TMCP 1	72.986.344.000	-
Ngân hàng TMCP 2	16.200.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả - NH TMCP 3	44.097.120.786	-
	<b>133.283.464.786</b>	<b>-</b>

**18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	31/12/2015	01/01/2015
	VNĐ	VNĐ
Ngân hàng TMCP 1	94.500.000.000	-
Ngân hàng TMCP 3	187.782.483.142	119.109.413.376
	<b>282.282.483.142</b>	<b>119.109.413.376</b>

Khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP 3 theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 09/13/VAB-SGD/HĐTDTH ngày 01 tháng 10 năm 2013. Khoản vay này được giải ngân bằng VNĐ với hạn mức là 310.000.000.000 VND 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-HĐTDDA/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 DV & XD ĐỊA ỐC ĐẤT XANH**Số 27, Đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24,  
Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****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***19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	<b>Vốn điều lệ</b> <b>VNĐ</b>	<b>Thặng dư vốn</b> <b>cổ phần</b> <b>VNĐ</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b> <b>VNĐ</b>	<b>Quỹ Đầu tư &amp;</b> <b>Phát triển</b> <b>VNĐ</b>	<b>Quỹ dự phòng</b> <b>tài chính</b> <b>VNĐ</b>	<b>Lợi nhuận chưa</b> <b>phân phối</b> <b>VNĐ</b>	<b>Tổng cộng</b> <b>VNĐ</b>
Tại ngày 01/01/2014	527.996.810.000	10.982.380.806	-	683.261.215	9.110.907.946	65.643.671.762	614.417.031.729
Tăng vốn trong năm	222.003.190.000	-	(580.000.000)	-	-	-	221.423.190.000
Lợi nhuận	-	-	-	-	-	138.186.585.574	138.186.585.574
Trích quỹ	-	-	-	-	1.655.279.872	(1.655.279.872)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(7.069.878.915)	(7.069.878.915)
Giảm khác	-	(114.400.000)	-	-	-	(365.801.989)	(480.201.989)
<b>Tại ngày 31/12/2014</b>	<b>750.000.000.000</b>	<b>10.867.980.806</b>	<b>(580.000.000)</b>	<b>683.261.215</b>	<b>10.766.187.818</b>	<b>194.739.296.560</b>	<b>966.476.726.399</b>
Tăng vốn trong năm	422.635.700.000	-	-	-	-	(161.635.700.000)	261.000.000.000
Lợi nhuận	-	-	-	-	-	143.480.134.444	143.480.134.444
Trích quỹ ĐTPT	-	-	-	3.356.689.793	-	(3.356.689.793)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(10.533.448.964)	(10.533.448.964)
Điều chuyển quỹ theo TT200	-	-	-	10.766.187.818	(10.766.187.818)	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	(4.000.000.000)	(4.000.000.000)
<b>Tại ngày 31/12/2015</b>	<b>1.172.635.700.000</b>	<b>10.867.980.806</b>	<b>(580.000.000)</b>	<b>14.806.138.826</b>	<b>-</b>	<b>158.693.592.247</b>	<b>1.356.423.411.879</b>

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 vào ngày 13/4/2015. Hình thức tăng vốn là chào bán riêng lẻ 25.700.000 cổ phần cho đối tác chiến lược.

Lần 2, căn cứ vào Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 22/2015/NQ-HĐQT ngày 29/4/2015, Công ty tăng vốn từ 1.007.000.000.000 VNĐ lên 1.062.454.690.000 VNĐ vào ngày 30/6/2015. Hình thức tăng vốn là phát hành cổ phiếu trả cổ tức và ESOP năm 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 RIÊNG**

**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*

<b>Cổ phiếu</b>	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

**20. DOANH THU THUẬN**

	2015	2014
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
- Dịch vụ và môi giới bất động sản	99.289.638.271	51.958.380.473
- Kinh doanh bất động sản	438.994.136.255	70.208.224.783
- Doanh thu khác	-	29.432.889.722
	<b>538.283.774.526</b>	<b>151.599.494.978</b>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
- Giảm giá Hàng bán - BĐS	-	(948.204.494)
- Giảm giá Hàng bán - Dịch vụ	-	(12.733.060.598)
	<b>538.283.774.526</b>	<b>137.918.229.886</b>

**21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	2015	2014
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Giá vốn hàng bán và dịch vụ:</b>		
- Dịch vụ và môi giới bất động sản	9.445.422.474	8.629.789.621
- Kinh doanh bất động sản	347.099.205.114	35.481.139.417
	<b>356.544.627.588</b>	<b>44.110.929.038</b>

**22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	2015	2014
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	29.888.405.862	14.297.973.625
Cổ tức, lợi nhuận được chia	52.792.780.000	60.032.800.000
Khác	-	43.478.706.000
	<b>82.681.185.862</b>	<b>117.809.479.625</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**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*

**23. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	2015	2014
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí lãi vay	4.122.399.892	21.583.333
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư	1.652.230.000	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(4.393.477.239)	(1.195.621.383)
Khác	-	(6.100.266.719)
	<u><b>1.381.152.653</b></u>	<u><b>(7.274.304.769)</b></u>

**24. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	2015	2014
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí lương nhân viên	11.102.002.194	6.924.189.921
Chi phí công cụ, dụng cụ	55.000.000	-
Chi phí khấu hao	133.292.992	79.047.941
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.524.220.000	2.975.834.917
Chi phí khác bằng tiền	144.023.188	85.281.454
	<u><b>26.958.538.374</b></u>	<u><b>10.064.354.233</b></u>

**25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	2015	2014
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí Nhân viên quản lý	42.735.887.722	23.097.634.862
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.690.005.160	602.667.098
Chi phí dự phòng	5.378.761.000	3.448.936.390
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.672.078.570	1.156.989.831
Thuế, phí và lệ phí	(6.318.048.513)	855.097.159
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.095.238.811	12.149.932.601
Chi phí khác	7.332.350.328	6.444.053.128
	<u><b>68.586.273.078</b></u>	<u><b>47.755.311.069</b></u>

**26. LỢI NHUẬN KHÁC**

	2015	2014
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Thu thanh lý tài sản cố định	404.545.455	-
Tiền phạt thu được	1.904.585.869	1.221.141.650
Khác	3.730.150.878	35.785.000
<b>Thu nhập khác</b>	<u><b>6.039.282.202</b></u>	<u><b>1.256.926.650</b></u>
Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý	(389.722.667)	-
Chi phí đền bù	(1.371.481.550)	-
Chi phí khác	(66.135.186)	(789.565.733)
<b>Chi phí khác</b>	<u><b>(1.827.339.403)</b></u>	<u><b>(789.565.733)</b></u>
	<u><b>4.211.942.799</b></u>	<u><b>467.360.917</b></u>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**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*

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại</b>	<b>171.706.311.494</b>	<b>161.538.780.857</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>		
Trừ: + Thu nhập không chịu thuế	(53.620.280.000)	(60.032.800.000)
+ Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản	(23.048.232.443)	(23.023.796.255)
+ Lỗ từ các năm trước chuyển sang	-	-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	10.214.773.278	6.873.411.358
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>105.252.572.329</b>	<b>85.355.595.960</b>
+ chuyển lỗ của hoạt động chuyển nhượng BĐS	-	(2.233.050.022)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	22%	22%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp:	31.286.911.583	23.352.195.283
+ cho hoạt động kinh doanh thông thường	23.155.565.912	18.778.231.112
+ cho hoạt động kinh doanh bất động sản	8.131.345.671	4.573.964.171
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm	-	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>31.286.911.583</b>	<b>23.352.195.283</b>

**28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	143.480.134.444	138.186.585.574
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	143.480.134.444	138.186.585.574
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	107.708.900	71.533.101
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.331</b>	<b>1.932</b>

**29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Chi phí Nguyên vật liệu	2.745.005.160	602.667.098
Chi phí nhân công	53.837.889.916	30.021.824.783
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.805.371.562	1.236.037.772
Giá vốn hàng bán và dịch vụ	356.544.627.588	44.110.929.038
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.619.458.811	15.125.767.518
Chi phí khác	6.537.086.003	10.833.368.131
	<b>452.089.439.040</b>	<b>101.930.594.340</b>

**30. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO 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
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty (ESOP)	7.000.000.000
	<b>422.635.700.000</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**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*

**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
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
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><b>2.111.769.696</b></u>	<u><b>5.730.053.544</b></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 (PVSBĐ) 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.

**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**

**Mối quan hệ**

Công ty TNHH XD-TM-DV Hà Thuận Hùng	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty CP Xây Dựng Địa Ốc Long Kim Phát	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty Cổ Phần Xây Dựng ECI	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công Ty CP Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty CP Địa Ốc Đồng Bằng Sông Cửu Long	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty CP ĐT & DV Đất Xanh Miền Nam	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty CP Dịch vụ & Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty TNHH Đầu Tư XD TM Xuân Định	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Tâm Thông	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty Cổ Phần Đầu tư LDG	Công ty liên kết
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT/ Tổng Giám Đốc
Ông Phạm Linh	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám Đốc
Ông Trần Việt Anh	Thành viên HĐQT
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT
Ông Lương Trí Tú	Cố đồng/ 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>
<b>Doanh thu môi giới bất động sản</b>		
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung	5.585.090.957	-
Công ty CP Xây Dựng Địa ốc Long Kim Phát	3.511.205.629	2.519.362.297
Công ty CP ĐT & DV Đất Xanh Miền Nam	34.144.252.901	6.551.972.127
Công ty CP Dịch vụ & Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	<u>31.574.367.174</u>	<u>18.955.657.801</u>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**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*

**THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

	2015	2014
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Phí dịch vụ bán hàng dự án Sunview</b>		
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Bắc	-	295.130.528
Công ty CP ĐT & DV Đất Xanh Miền Nam	162.236.244	804.513.492
<b>Lãi tiền vay</b>		
Công ty Cổ Phần Đầu tư LDG	3.567.187.500	1.170.000.000
<b>Chi cho vay</b>		
Công ty Cổ Phần Đầu tư LDG	-	20.000.000.000
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Tâm Thông	4.684.072.919	-
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Bắc	10.000.000.000	-
<b>Thu hồi khoản cho vay</b>		
Công ty Cổ Phần Đầu tư LDG	15.000.000.000	-
<b>Thu tiền phân chia doanh thu</b>		
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung	764.286.484	-
Công ty CP ĐT & DV Đất Xanh Miền Nam	38.553.989.588	-
Công ty CP Dịch vụ & Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	26.499.797.923	-
<b>Thu hộ tiền bán sản phẩm</b>		
Công ty CP Xây Dựng Địa ốc Long Kim Phát	73.776.483.642	45.407.638.218
Công Ty TNHH Xây Dựng -TM - DV Hà Thuận Hùng	12.303.574.945	5.151.624.336
<b>Thu hộ phí dịch vụ</b>		
Công ty CP ĐT & DV Đất Xanh Miền Nam	2.404.690.000	370.000.000
<b>Chi hợp tác đầu tư</b>		
Công ty CP Dịch vụ & Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	137.036.593.000	19.808.021.200
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung	10.419.000.000	-
Công ty CP ĐT & DV Đất Xanh Miền Nam	54.939.703.464	-
<b>Thu hoàn vốn hợp tác đầu tư</b>		
Công ty CP Dịch vụ & Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	47.132.124.784	28.028.121.200
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung	1.581.606.026	-
Công ty CP ĐT & DV Đất Xanh Miền Nam	2.464.449.256	-
<b>Nhận cổ tức 2015</b>		
Công ty CP Dịch vụ & Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	16.192.500.000	-
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung	23.166.880.000	-
Công ty CP ĐT & DV Đất Xanh Miền Nam	13.433.400.000	-
<b>Góp vốn</b>		
Công ty TNHH XD-TM-DV Hà Thuận Hùng	110.000.000.000	-
Công ty CP ĐT & DV Đất Xanh Miền Nam	12.750.000.000	-
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung	20.900.000.000	-
Công ty CP Xây Dựng Địa Ốc Long Kim Phát	46.000.000.000	-
Công ty CP Dịch vụ & Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	15.300.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư XD TM Xuân Định	52.500.000.000	-
Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp	71.985.600.000	-
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Tâm Thông	152.000.000.000	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**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*

**THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

	31/12/2015	1/1/2015
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Khoản phải thu</b>		
Công ty CP ĐT & DV Đất Xanh Miền Nam	8.519.745.659	7.062.016.395
Công ty CP Xây Dựng ECI	-	15.012.236.331
Công ty CP Xây Dựng Địa Ốc Long Kim Phát	134.087.071	460.262.527
Công Ty Cổ Phần DV và ĐT Đất Xanh Đông Nam Bộ	132.872.056	132.872.056
Công ty CP Dịch vụ & Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	9.175.287.655	943.281.686
Công ty CP Đất Xanh Miền Trung	6.143.600.053	764.286.484
Nguyễn Khánh Hưng	1.204.322.600	13.415.670
Công ty CP Đầu tư LDG	745.000.000	-
Lương Trí Tú	5.423.737.866	9.603.978.630
<b>Phải thu góp vốn hợp tác kinh doanh</b>		
Công ty CP Dịch vụ & Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	136.879.031.085	-
Công ty CP Đất Xanh Miền Trung	10.419.000.000	-
Công ty CP ĐT & DV Đất Xanh Miền Nam	46.434.898.821	-
<b>Phải thu về tài trợ vốn</b>		
Công ty CP Đầu tư LDG	10.000.000.000	25.000.000.000
<b>Phải thu cổ tức và lãi hỗ trợ vốn</b>		
Công ty CP Dịch vụ & Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	892.500.000	1.076.100.000
Công ty CP Đầu tư LDG	4.375.125.000	2.792.625.000
<b>Các khoản phải trả</b>		
Công Ty Cổ Phần DV và ĐT Đất Xanh Đông Nam Bộ	1.273.321.716	1.589.825.478
CTy CP Đầu Tư Và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam	417.147.545	67.310.645
Công ty CP Xây Dựng Địa ốc Long Kim Phát	32.356.155.919	-
Công Ty TNHH Xây Dựng -TM - DV Hà Thuận Hùng	47.960.621.494	-
Lương Trí Thảo	552.459.000	-
Lương Trí Thìn	42.000.000	-
Lương Trí Tú	41.050.000	-
<b>Thu nhập của Ban Giám đốc</b>		
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong kỳ như sau:		
	2015	2014
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Thu nhập của Tổng Giám đốc	1.514.718.947	869.488.994
Lương của các nhân viên chủ chốt	12.396.899.545	5.532.308.051

**33. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Công ty không lập báo cáo bộ phận theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 28 vì lĩnh vực hoạt động sản xuất, kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, ngoài ra các hàng hóa, dịch vụ khác chủ yếu là phục vụ cho việc sản xuất kinh doanh chính.

Do đó Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng việc không lập báo cáo theo bộ phận là phù hợp với hoạt động kinh doanh hiện nay của Công ty và báo cáo tài chính của Công ty không thuộc phạm vi áp dụng yêu cầu trình bày như quy định của chuẩn mực.



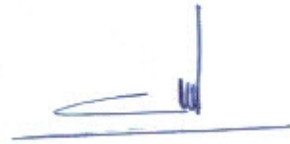
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**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*

**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. Theo đó, một số số liệu của Bảng cân đối kế toán 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.



**Trương Minh Chánh**  
Người lập  
Ngày 30 tháng 01 năm 2016



**Đinh Thị Lan Phương**  
Kế toán trưởng



**Lương Trí Thìn**  
Tổng Giám đốc