



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TÀI CHÍNH TP.HCM

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực 008654 Quyền số -SCT/BC
Ngày 09 tháng 03 năm 2017
PHÓ CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG BẾN NGHÉ



NGUYỄN THỊ THU HÀ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN EDEN

AISC

ACCOMPANY WITH BUSINESS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN EDEN



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04-05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06-09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	11-12
6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	13-49



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc:

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Tạ Kim Hùng	Chủ tịch
Bà	Nguyễn Võ Quỳnh Giao	Thành viên
Ông	Tô Tấn Dũng	Thành viên
Ông	Nguyễn Văn Chiến	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà	Mai Thanh Trúc	Trưởng ban
----	----------------	------------

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Tạ Kim Hùng	Tổng Giám Đốc
Ông	Nguyễn Hữu Trí	Giám đốc chi nhánh Phú Quốc từ nhiệm tháng 4 năm 2015
Ông	Tạ Kim Cang	Quyền Giám đốc chi nhánh Phú Quốc từ tháng 4 năm 2015
Bà	Hà Thanh Thùy Trang	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:

Ông	Tạ Kim Hùng	Tổng Giám Đốc
-----	-------------	---------------

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp.HCM (AISC) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

5. Cam kết của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Tp. HCM, ngày 20 tháng 07 năm 2016

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Tạ Kim Hùng

Chủ tịch



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM
Auditing & Informatic Services Company Limited
Office: 389A Điện Biên Phủ, Phường 4, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh
Tel: (84.8) 3832 8964 (10 Lines) **Fax:** (84.8) 3834 2957
Email: info@aisc.com.vn **Website:** www.aisc.com.vn



Số: 01.16.10/AISC-DN4

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN EDEN

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của CÔNG TY CỔ PHẦN EDEN, được lập ngày 20 tháng 07 năm 2016, từ trang 06 đến trang 49 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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 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 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 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của CÔNG TY CỔ PHẦN EDEN 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến mục VII.2 "Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ" của thuyết minh báo cáo tài chính này. Công ty có ký hợp đồng hợp tác kinh doanh chuyển nhượng toàn bộ Dự Án KDL Hàm Tân, Lagi Bình Thuận và Dự Án KS Công Viên Lan Biền Lạc Hồng - Rạch Giá Kiên Giang. Các hợp đồng trên chưa đến thời hạn thực hiện. Hồ sơ quyết toán của 2 dự án này chưa hoàn thành vì các hồ sơ tài chính, thủ tục pháp lý và thỏa thuận khoản giảm lãi suất cho vay với ngân hàng chưa hoàn tất. Do đó, công ty chưa có cơ sở chắc chắn để xác định giá vốn của 2 dự án này để liệu rằng có hay không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho các sản phẩm dở dang trong kỳ này.

Branch in Ha Noi : C2 Room, 24 Floor - E9 Lot, VIMECO Building, Pham Hung St, Cau Giay Dist, Ha Noi

Branch in Da Nang : 36 Ha Huy Tap St, Thanh Khe Dist, Da Nang
 Representative in Can Tho : 48B/243/1A, 30/4 St., Ninh Kiều Dist, Can Tho City
 Representative in Hai Phong : 18 Hoang Van Thu St, Hong Bang Dist, Hai Phong

Tel : (04) 3782 0045/46 /47 Fax : (04) 3782 0048
 Tel : (0511) 371 5619 Fax : (0511) 371 5620
 Tel : (0710) 3813 004 Fax : (0710) 3828 765
 Tel : (031) 3569 577 Fax : (031) 3569 576

Email: aishn@hn.vnn.vn
 Email: aisc1@dn.vnn.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Vấn đề cần nhấn mạnh (tiếp theo)

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến mục V.2 "Các khoản đầu tư tài chính dài hạn" của thuyết minh báo cáo tài chính đầu tư vào Công ty con. Các công ty con bao gồm: Công ty TNHH Du Lịch Eden, Công ty TNHH MTV Bất Động Sản Eden và Công ty CP Thiết kế và Xây dựng Saigon Tourist có các dấu hiệu ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục do thua lỗ liên tiếp qua các năm và khoản lỗ đã vượt giá trị thuần tài sản của công ty. Các Công ty con chỉ có thể tiếp tục hoạt động trong tương lai khi có sự hỗ trợ tài chính từ công ty Cổ phần Eden (công ty mẹ) và sự cơ cấu giãn nợ của các chủ nợ. Vấn đề lưu ý này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của các Công ty con.

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến thuyết minh báo cáo tài chính mục VII.6 "Thông tin về hoạt động liên tục". Báo cáo tài chính của Công ty liên tiếp lỗ qua các năm: Khoản lỗ lũy kế đến ngày 31/12/2015 là 115.932.506.902 VNĐ, làm cho nguồn vốn chủ sở hữu bị âm là 10.167.191.252 VNĐ, ngoài ra, tổng các khoản nợ phải trả tại ngày 31/12/2015 của Công ty là 649.440.855.063 VNĐ, chiếm khoảng 102% trên tổng tài sản. Công ty gặp khó khăn trong khả năng thanh toán nợ khi đến hạn và thường xuyên vi phạm điều kiện thanh toán cho các khoản nợ đến hạn. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc có các hành động trong tương lai để cải thiện khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Khả năng công ty vẫn tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai tùy thuộc vào sự thành công của các kế hoạch hành động trên của công ty trong tương lai, sự cơ cấu giãn nợ của các chủ nợ và sự tài trợ của các nhà đầu tư mới. Vấn đề lưu ý này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của các Công ty.

Tp. HCM, ngày 20 tháng 07 năm 2016

KIỂM TOÁN VIÊN



HUỲNH TIỂU PHỤNG

Số GCNĐKHNKT: 1269-2013-05-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp



Số GCNĐKHNKT: 0213-2013-05-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		184.688.079.716	181.972.977.300
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	2.108.223.434	11.253.141.504
1. Tiền	111		2.108.223.434	11.253.141.504
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		176.075.234.188	155.856.561.397
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	150.111.934.229	127.674.766.535
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	14.791.098.210	16.990.918.048
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	21.719.890.879	22.060.111.939
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.4,5	(10.547.689.130)	(10.869.235.125)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	1.861.697.882	8.202.228.816
1. Hàng tồn kho	141		1.861.697.882	8.202.228.816
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.642.924.212	6.661.045.583
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	-	237.448.167
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		675.016.713	2.461.629.475
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	3.967.907.499	3.961.967.941
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		454.585.584.095	456.585.314.630
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.050.016.500	2.184.227.863
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	1.050.016.500	2.184.227.863
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		69.604.670.849	68.298.365.596
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	63.268.869.998	61.962.564.745
- Nguyên giá	222		87.401.815.973	87.401.815.973
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(24.132.945.975)	(25.439.251.228)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	6.335.800.851	6.335.800.851
- Nguyên giá	228		6.503.579.202	6.503.579.202
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(167.778.351)	(167.778.351)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		371.844.302.224	349.732.776.841
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.8	371.844.302.224	349.732.776.841
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	10.759.007.892	34.968.255.009
1. Đầu tư vào công ty con	251		70.567.679.841	69.944.679.841
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		800.000.000	7.220.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		11.740.452.800	5.320.452.800
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(72.349.124.749)	(47.516.877.632)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.327.586.630	1.401.689.321
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	1.327.586.630	1.401.689.321
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		639.273.663.811	638.558.291.930

Bản thuyết minh báo cáo tài chính là phần không thể tách rời của báo cáo này.

Trang 7

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		649.440.855.063	630.753.665.319
I. Nợ ngắn hạn	310		452.452.073.653	401.377.514.638
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	23.566.416.035	25.953.423.926
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	8.241.921.957	7.469.882.692
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	834.682.834	2.429.219.261
4. Phải trả người lao động	314	V.14	1.216.045.790	1.365.808.780
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	153.876.782.196	122.685.447.978
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	3.277.941.400	3.255.180.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	15.827.992.557	21.231.653.792
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	245.549.192.675	216.880.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		61.098.209	106.898.209
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		196.988.781.410	229.376.150.681
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	196.988.781.410	229.376.150.681
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		(10.167.191.252)	7.804.626.611
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	(10.167.191.252)	7.804.626.611
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		69.182.300.000	69.182.300.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết			69.182.300.000	69.182.300.000
- Cổ phiếu ưu đãi			-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		26.109.730.000	26.109.730.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		10.473.285.650	10.473.285.650
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(115.932.506.902)	(97.960.689.039)
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(92.268.977.966)	(23.815.236.659)
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(23.663.528.936)	(74.145.452.380)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		639.273.663.811	638.558.291.930

NGƯỜI LẬP BIỂU

Hà Thanh Thùy Trang

KẾ TOÁN

Hà Thanh Thùy Trang

Tp. HCM, ngày 20 tháng 07 năm 2016



Tà Kim Hùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	118.017.238.106	142.024.783.724
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	VI.2	413.763.406	31.964.176
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	117.603.474.700	141.992.819.548
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	95.811.226.505	119.632.294.909
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		21.792.248.195	22.360.524.639
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	22.495.919.411	272.800.133
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	55.788.599.171	51.275.723.027
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		28.431.825.800	7.479.551.142
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	11.238.423.901	39.140.345.689
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		(22.738.855.466)	(67.782.743.944)
11. Thu nhập khác	31	VI.8	668.975	86.740.426
12. Chi phí khác	32	VI.9	925.342.445	6.449.448.862
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(924.673.470)	(6.362.708.436)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(23.663.528.936)	(74.145.452.380)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(23.663.528.936)	(74.145.452.380)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	(3.420)	(10.717)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	(3.420)	(10.717)

NGƯỜI LẬP BIỂU

Hà Thanh Thùy Trang

KẾ TOÁN

Hà Thanh Thùy Trang

Tp. HCM, ngày 20 tháng 07 năm 2016



TỔNG GIÁM ĐỐC

Tạ Kim Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(23.663.528.936)	(74.145.452.380)
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.7	4.385.405.820	6.382.695.816
- Các khoản dự phòng	03		24.510.701.122	54.156.492.257
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	(394.715)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.5	(75.589.689)	173.848.037
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	28.431.825.800	7.479.551.142
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		33.588.814.117	(5.953.259.843)
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(16.982.242.229)	(18.896.218.977)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(15.770.994.449)	(56.189.413.184)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		17.208.313.986	39.162.787.008
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		311.550.858	5.790.460.305
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(23.188.973.446)	(7.479.551.142)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	111.375.466
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(45.800.000)	(320.600.001)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(4.879.331.163)	(43.774.420.368)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(980.303.445)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	732.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(623.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	2.178.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VI.5	75.589.689	252.161.608
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(547.410.311)	2.181.858.163

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.1	20.612.630.729	69.837.369.271
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.2	(24.330.807.325)	(25.673.300.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(3.718.176.596)	44.164.069.271
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		(9.144.918.070)	2.571.507.066
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		11.253.141.504	8.681.239.723
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	394.715
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	70	V.1	<u>2.108.223.434</u>	<u>11.253.141.504</u>

Tp. HCM, ngày 20 tháng 07 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN

TỔNG GIÁM ĐỐC



Hà Thanh Thùy Trang



Hà Thanh Thùy-Trang



Tạ Kim Hùng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Báo cáo này chỉ trình bày số liệu riêng của Công ty Cổ Phần Eden. Để hiểu một cách đầy đủ về tình hình hoạt động của công ty phải được đọc kèm cùng với các báo cáo tài chính công ty con và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập:**

Công ty Cổ Phần Eden "Công ty" được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103003020 ngày 05 tháng 02 năm 2005 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp và thay đổi lần thứ 8 ngày 05 tháng 07 năm 2013.

2. Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần.**3. Lĩnh vực kinh doanh: Khai thác các dự án, xây dựng cơ sở hạ tầng, địa ốc.****4. Ngành nghề kinh doanh**

- Đại lý vé hàng không. Kinh doanh lưu trú du lịch, khách sạn (phải đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở). Kinh doanh nhà hàng. Đại lý thu đổi ngoại tệ. Dịch vụ nhận và chi trả ngoại tệ. Kinh doanh vàng. Mua bán rượu. Karaoke (không hoạt động tại trụ sở). Kinh doanh nhà;

- Xây dựng cơ sở hạ tầng. Xây dựng dân dụng. Sửa chữa nhà và trang trí nội ngoại thất. Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa, quốc tế. Dịch vụ quảng cáo, tiếp thị, tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính);

- Mua bán vải, hàng may sẵn, giày dép, túi xách, đồng hồ, kính mắt, sản phẩm nhựa - gỗ, hàng kim khí điện máy, đồ điện gia dụng, lương thực - thực phẩm, hoa, cây cảnh (thực hiện theo quyết định số 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/07/2009 và Quyết định số 79/2009/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Tp.HCM về phê duyệt Quy hoạch kinh doanh nông sản, thực phẩm trên địa bàn Tp.HCM), hóa chất (trừ hóa chất có tính độc hại mạnh), thiết bị máy móc và phụ tùng thay thế, vật liệu xây dựng, hạt giống, cây ươm, cây xanh, hoa, cây cảnh, phân bón;

- Trồng hoa, cây cảnh, cây ăn quả, các loại cỏ và cây khác. Dịch vụ cung cấp giống cây trồng, hướng dẫn kỹ thuật trồng trọt. Môi giới bất động sản. Dịch vụ quản lý chung cư, cao ốc. Dịch vụ nhà đất. San lấp mặt bằng;

- Lập dự án đầu tư. Kinh doanh bất động sản. Xây dựng cơ sở hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp. Cho thuê nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi, ki-ot, trung tâm thương mại. Mua bán, sản xuất vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở);

- Mua bán máy móc, thiết bị phục vụ ngành xây dựng, ngành công nghiệp. Đại lý bảo hiểm, môi giới thương mại. Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa.

5. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

6. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:

Không có

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2015: 252 nhân viên.

(Tổng số nhân viên đến 31/12/2014: 198 người).

8. Cấu trúc doanh nghiệp**8.1. Danh sách các công ty con**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có bốn (04) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

1. Công ty TNHH MTV Bất Động Sản EDEN được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4101000961 ngày 16 tháng 05 năm 2007 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần nhất vào ngày 09 tháng 11 năm 2012.

Địa chỉ trụ sở chính: 14B Kỳ Đồng, phường 09, quận 3, Tp.HCM

Ngành nghề kinh doanh: Các hoạt động liên quan đến xây dựng, mua bán, đầu tư bất động sản.

Vốn chủ sở hữu góp: 20.000.000.000 đồng.

Tỷ lệ góp vốn, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết 100%

2. Công ty TNHH Du lịch Ê Đen (dưới đây gọi tắt là Công ty) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 1700517772 ngày 12 tháng 11 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, cấp thay đổi lần 4 ngày 07 tháng 03 năm 2013.

Trụ sở chính: 74 Trần Quang Khải, phường Tân Định, quận 1, Tp.HCM.

Ngành nghề kinh doanh: Đại lý vé máy bay; Hoạt động kinh doanh nhà hàng, khách sạn; Kinh doanh lữ hành.

Vốn chủ sở hữu là: 2.100.000.000 đồng.

Tỷ lệ góp vốn, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết 100%

3. Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Sài Gòn Tourist ("Công ty") được thành lập, hoạt động theo Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Kinh Doanh số 0302318381 đăng ký lần đầu ngày 29 tháng 5 năm 2001 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính: Số 94-96 Lê Lai, P. Bến Thành, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Ngành nghề kinh doanh: Đầu tư xây dựng; Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, trang trí nội thất; Sản xuất đồ gỗ, sản phẩm kim loại dùng trong trang trí nội ngoại thất, xây dựng, hàng thủ công mỹ nghệ.

Vốn chủ sở hữu là: 23.700.000.000 đồng.

Tỷ lệ góp vốn, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết 51%

4. Công ty Cổ phần Thác Bạc là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 1700450246 ngày 30 tháng 05 năm 2003 và thay đổi lần thứ 7 ngày 17 tháng 10 năm 2012 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Kiên Giang cấp.

Trụ sở chính: Ấp Cửa Lấp, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang

Ngành nghề kinh doanh: Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động chi tiết: Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống. Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu chi tiết: kinh doanh phòng hát Karaoke, vũ trường, ca nhạc tạp kỹ. Dịch vụ tắm hơi massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao). Dịch vụ lưu trú ngắn ngày chi tiết: Khách sạn. Vận tải hành khách đường bộ khác, vận tải hành khách đường thủy nội địa, cho thuê phòng họp hội trường

Vốn chủ sở hữu là: 12.000.000.000 đồng.

Tỷ lệ góp vốn, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết 100%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8.2. Danh sách các công ty liên doanh, liên kết

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có hai (02) công ty liên kết, liên doanh như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Dịch vụ khách sạn,				
Cty CP Eden Thanh Bình	lưu trú	50%	50%	50%

8.3. Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Công ty có một chi nhánh tại Phú Quốc:

Địa chỉ: Ấp Cửa Lấp, xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.

9. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014, thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Công ty thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ (mua bán ngoại tệ, góp vốn hoặc nhận vốn góp, ghi nhận nợ phải thu, nợ phải trả, các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Vietcombank (VCB) Tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/12/2015: 22.450 VND/USD, 24.384 VND/EURO.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Vietcombank (VCB) Tỷ giá bán quy đổi tại ngày 31/12/2015: 22.540 VND/USD, 24.708 VND/EURO.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

Khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh.

Khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được ghi nhận khi Công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty này. Khi Công ty không còn quyền đồng kiểm soát thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty liên doanh.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Công ty đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư.

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

+ Khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

+ Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thực hiện dự án.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo giá bình quân gia quyền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):**6.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

6.2 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	35 - 40 năm
Máy móc, thiết bị	05 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10 năm
Tài sản cố định khác	3 năm
Phần mềm máy vi tính	3 năm
<i>Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.</i>	

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ và các chi phí khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 24 tháng.

8. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

9. Nguyên tắc ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng.

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Chi phí phải trả bao gồm: chi phí lấy vay đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận.

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:

Vốn góp của chủ sở hữu do các thành viên góp vốn, hoặc được bổ sung từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh. Nguồn vốn kinh doanh được ghi nhận theo số vốn thực tế chủ sở hữu đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng quản trị hàng năm.

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm: Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo 2 trường hợp sau:

1. Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phân công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy; 2. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 3. Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy; 4. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: 1. 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; 2. 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; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp Công ty có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng, doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (lãi tỷ giá hối đoái)...

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của dịch vụ bán trong kỳ. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Chính sách thuế theo những điều kiện quy định cho công ty năm hiện hành như sau: thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 22% trên thu nhập chịu thuế. Công ty đã được cơ quan thuế thanh tra kiểm tra đến năm 2014.

17. Công cụ tài chính:**Ghi nhận ban đầu:****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị 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 phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính 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 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.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

18. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

19. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Nhằm phục vụ công tác quản lý, Công ty có quy mô trên toàn quốc nên trình bày báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh, còn báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2015	01/01/2015
Tiền	2.108.223.434	11.253.141.504
Tiền mặt	159.478.563	439.996.801
Tiền mặt VND	137.485.230	437.422.301
Tiền mặt EUR	21.993.333	2.574.500
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.948.744.871	10.813.144.703
Tiền gửi ngân hàng VND	1.925.468.952	10.686.910.735
Tiền gửi ngân hàng USD	23.275.919	126.233.968
Cộng	2.108.223.434	11.253.141.504

2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 45-46)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	150.111.934.229	(9.182.146.830)	127.674.766.535	(8.851.892.825)
Khách hàng trong nước	150.111.934.229	(9.182.146.830)	127.674.766.535	(8.851.892.825)
Cty CP Dịch Vụ Thác Bạc	135.355.154.087	-	114.619.098.769	-
Cty TNHH TM và DV Phan Vũ	4.710.783.008	(4.710.783.008)	4.710.783.008	(4.710.783.008)
Cty TNHH Du Lịch Ế Đen	3.925.832.729	(3.925.722.729)	3.925.722.729	-
Khách hàng CN Phú Quốc	2.075.956.508	(330.254.005)	649.642.141	-
Khách hàng khác	4.044.207.897	(215.387.088)	3.769.519.888	(4.141.109.817)
Cộng	150.111.934.229	(9.182.146.830)	127.674.766.535	(8.851.892.825)
b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
Cty CP Dịch Vụ Thác Bạc	135.355.154.087	-	114.619.098.769	-
Cty TNHH Du Lịch Ế Đen	3.925.832.729	(3.925.722.729)	3.925.722.729	-
Cộng	139.280.986.816	(3.925.722.729)	118.544.821.498	-

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	14.791.098.210	-	16.990.918.048	-
Nhà cung cấp trong nước	14.791.098.210	-	16.990.918.048	-
Cty TNHH XD - TTNT Trung Tín	1.672.183.132	-	1.672.183.132	-
Cty TNHH TMDV Thuận Thảo	2.835.985.884	-	2.835.985.884	-
Cty TNHH Nguyễn Thanh	2.062.333.200	-	2.062.333.200	-
Cty CP Worldoor	-	-	1.881.285.728	-
Cty Cp Thiết Kế & Xây Dựng Saigontourist (Sadecco)	2.550.684.598	-	1.111.737.598	-
Khách hàng khác	5.669.911.396	-	7.427.392.506	-
Cộng	14.791.098.210	-	16.990.918.048	-
b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan				
Cty Cp Thiết Kế & Xây Dựng Saigontourist (Sadecco)	2.550.684.598	-	1.111.737.598	-
Cộng	2.550.684.598	-	1.111.737.598	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	21.719.890.879	(1.365.542.300)	22.060.111.939	(2.017.342.300)
Bảo hiểm xã hội	5.978.177	-	5.941.172	-
Bảo hiểm y tế	-	-	681.780	-
Tạm ứng	16.790.660.699	-	15.670.870.035	-
Nguyễn Võ Quỳnh Giao	7.346.070.359	-	7.038.426.059	-
Nguyễn Thị Thanh Trúc	3.010.119.630	-	2.999.408.255	-
Hồ Ngọc Ninh	662.979.592	-	784.337.484	-
Nhân viên CN Phú Quốc	672.750.150	-	589.021.105	-
Trương Hoài Bảo	600.340.000	-	606.365.000	-
Nguyễn Hải Bằng	904.000.000	-	704.000.000	-
Trần Ngọc Thái Châu	194.622.000	-	670.000.000	-
Trần Văn Đức	740.992.000	-	740.992.000	-
Tạ Kim Hùng	492.012.268	-	113.000.000	-
Huỳnh Kim Doan	800.000.000	-	308.407.000	-
Vương Gia Thuận	339.392.131	-	339.392.131	-
Dương Thị Đức Hạnh	276.000.000	-	276.000.000	-
Trần Văn Đông	241.545.400	-	211.545.400	-
Các nhân viên khác	509.837.169	-	289.975.601	-
Ký cược, ký quỹ taxi	3.000.000	-	3.000.000	-
Phải thu khác	4.920.252.003	(1.365.542.300)	6.379.618.952	(2.017.342.300)
Cty TNHH Đầu tư Eden				
Khánh Hòa	-	-	1.030.012.196	-
Ông Tạ Kim Hùng	2.526.000.000	-	2.526.000.000	-
Bà Trần Thị Xuyên	400.000.000	-	400.000.000	-
Ban Chấp hành công đoàn	76.665.750	-	76.665.750	-
Cho vay DNTN KD Nhà				
Dương Gia	1.212.600.000	(1.212.600.000)	1.881.000.000	(1.881.000.000)
Cty Queen Bee	114.571.970	(114.571.970)	114.571.970	(114.571.970)
Chi phí cổ phần hóa	160.500.876	-	160.500.876	-
Khách hàng CN Phú Quốc	345.417.406	-	125.886.340	-
Phải thu khác	84.496.001	(38.370.330)	64.981.820	(21.770.330)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác (Tiếp theo)

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	1.050.016.500	-	2.184.227.863	-
Ký cược, ký quỹ	1.050.016.500	-	2.184.227.863	-
Ký quỹ thuê văn phòng Thành Ủy	-	-	1.870.575.000	-
Đặt cọc tiền XD cho cty XM&TM Tuấn An	150.016.500	-	150.016.500	-
Ký quỹ dự án Hàm Tân	750.000.000	-	-	-
Đặt cọc thuê tàu du lịch (CN Phú Quốc)	135.000.000	-	135.000.000	-
Các ký quỹ khác (CN Phú Quốc)	15.000.000	-	28.636.363	-
Cộng	22.769.907.379	(1.365.542.300)	24.244.339.802	(2.017.342.300)
c. Phải thu khác là các bên liên quan				
Nguyễn Võ Quỳnh Giao	7.346.070.359	-	7.038.426.059	-
Nguyễn Thị Thanh Trúc	3.010.119.630	-	2.999.408.255	-
Ông Tạ Kim Hùng	2.526.000.000	-	2.526.000.000	-
Cộng	13.282.189.989	-	12.963.834.314	-

6. Nợ xấu (xem trang 44)**7. Hàng tồn kho**

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	568.780.067	-	712.974.052	-
Công cụ, dụng cụ	1.292.917.815	-	7.363.964.013	-
Hàng hoá	-	-	125.290.751	-
Cộng	1.861.697.882	-	8.202.228.816	-

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: không có.
- Nguyên nhân và hướng xử lý đối với hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất: không có.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.
- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: không có.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
Các dự án tại Phú Quốc	371.844.302.224	-	349.732.776.841	-
Các dự án Bình Chánh	47.252.165.965	-	42.993.809.788	-
Các dự án Hàm Tân, Bình Thuận (Lagi)	184.765.516.713	-	163.279.499.642	-
Các dự án Công viên Lạc Hồng - Kiên Giang	40.536.190.922	-	35.714.665.059	-
Các dự án Thác Bạc - Phú Quốc	33.804.456.973	-	30.021.500.521	-
Các dự án khác tại Tp.HCM	49.320.866.894	-	62.634.479.123	-
Các dự án tại Nha Trang, Vũng Tàu	12.569.374.732	-	11.884.587.926	-
Cộng	3.595.730.025	-	3.204.234.782	-
	371.844.302.224	-	349.732.776.841	-

(*) Lý do không hoàn thành trong một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường: Các chi phí này phải thực hiện qua nhiều giai đoạn và thời gian kéo dài hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường.

9. Tài sản cố định hữu hình (xem chi tiết trang số 45)**10. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	6.335.800.851	167.778.351	6.503.579.202
Số dư cuối năm	6.335.800.851	167.778.351	6.503.579.202
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm		167.778.351	167.778.351
Số dư cuối năm		167.778.351	167.778.351
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	6.335.800.851	-	6.335.800.851
Số dư cuối năm	6.335.800.851	-	6.335.800.851

* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 6.335.800.851 VNĐ

* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 167.778.351 VNĐ.

* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm chờ thanh lý: 0 VNĐ.

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không phát sinh

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không phát sinh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Chi phí trả trước	31/12/2015	01/01/2015
Chi phí trả trước ngắn hạn	-	237.448.167
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	-	237.448.167
Chi phí trả trước dài hạn	1.327.586.630	1.401.689.321
Chi phí công cụ, dụng cụ CN Phú Quốc	1.327.586.630	1.401.689.321
Cộng	1.327.586.630	1.639.137.488

12. Phải trả người bán	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	23.566.416.035	23.566.416.035	25.953.423.926	25.953.423.926
Nhà cung cấp trong nước	23.520.080.514	23.520.080.514	25.953.423.926	25.953.423.926
Cty TNHH MTV BĐS Eden	2.693.734.218	2.693.734.218	2.926.239.760	2.926.239.760
Cty TNHH XD & DV Vạn Phát Hưng (Sadeco)	10.068.325.523	10.068.325.523	10.068.325.523	10.068.325.523
Cty TNHH XD & DV Vạn Phát Hưng	4.066.134.739	4.066.134.739	4.066.134.739	4.066.134.739
Khách hàng khác	6.645.550.513	6.645.550.513	8.892.723.904	8.892.723.904
Khách hàng CN Phú Quốc	46.335.521	46.335.521	-	-
Cộng	23.566.416.035	23.566.416.035	25.953.423.926	25.953.423.926
b. Phải trả người bán là các bên liên quan				
Cty TNHH MTV BĐS Eden	2.693.734.218	2.693.734.218	2.926.239.760	2.926.239.760
Cộng	2.693.734.218	2.693.734.218	2.926.239.760	2.926.239.760

13. Người mua trả tiền trước	31/12/2015	01/01/2015
a. Ngắn hạn	8.241.921.957	7.469.882.692
Khách hàng trong nước	8.241.921.957	7.469.882.692
Khách hàng CN Phú Quốc	6.218.243.597	7.446.204.332
Cty CP Địa Ốc Hoàng Quân (*)	2.000.000.000	-
Cty CP TK&XD Saigontourist (Sadeco)	23.471.360	23.471.360
Khách hàng khác	207.000	207.000
Cộng	8.241.921.957	7.469.882.692

Thuyết minh khoản trả trước công ty CP Địa Ốc Hoàng Quân

Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 40/HĐHTKD giữa Công ty CP Địa Ốc Hoàng Quân được ký với Công ty Cổ Phần Eden. Hai bên hợp tác đầu tư, xây dựng và kinh doanh dự án Khu nhà ở Lô CT10, TT13, TT14 - Khu chức năng 19 - xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, Tp.HCM. Dự án có diện tích đất 75.386,4 m². Tổng vốn đầu tư tạm tính là hai ngàn tỷ đồng (2.000 tỷ đồng). Chi phí mà công ty Cổ Phần Eden góp vốn giai đoạn 1 là giá trị khu đất dự án xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh giá trị được định giá là 200 tỷ đồng. Thời gian thực hiện hợp đồng là 4 năm. Phương thức góp vốn là Công ty CP Địa Ốc Hoàng Quân thanh toán cho công ty CP Eden 200 tỷ đồng theo tiến độ thanh toán trong hợp đồng khi Công ty Cổ Phần Eden. Căn cứ theo hợp đồng đến ngày 31/12/2015: Công ty địa Ốc Hoàng Quân phải thanh toán cho Công ty CP Eden là 30 tỷ đồng. Tuy nhiên, Công ty CP Địa Ốc Hoàng Quân chỉ mới thanh toán 2 tỷ đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Phải trả người lao động	31/12/2015	01/01/2015
Chi phí lương CN Phú Quốc	925.990.021	1.112.908.780
Chi phí lương văn phòng HCM	290.055.769	252.900.000
Cộng	1.216.045.790	1.365.808.780

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2015	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2015
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	2.350.841.866	12.093.531.253	13.684.295.547	760.077.572
Thuế tiêu thụ đặc biệt	31.964.176	413.763.406	421.493.061	24.234.521
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Thuế thu nhập cá nhân	46.319.609	571.079.955	567.028.823	50.370.741
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	23.780.160	23.780.160	-
Các loại thuế khác	93.610			
Cộng	2.429.219.261	13.105.154.774	14.699.597.591	834.682.834

b. Phải thu

Thuế TNDN nộp thừa	3.961.756.919	-	-	3.961.756.919
Các loại thuế khác	(93.610)	35.745.365	41.778.533	5.939.558
và các khoản phải nộp khác	211.022	-	-	211.022
Cộng	3.961.874.331	35.745.365	41.778.533	3.967.907.499

16. Chi phí phải trả

	31/12/2015	01/01/2015
a. Ngắn hạn	153.876.782.196	122.685.447.978
Trích trước chi phí dự án Bình Trưng Đông 1	34.631.950.000	34.631.950.000
Trích trước chi phí dự án An Phú	1.333.044.000	1.333.044.000
Trích trước tiền thuê nhà Thành Ủy	12.124.181.877	12.124.181.877
Trích trước tiền lãi vay BIDV (MHB cũ)	-	2.067.433.213
Trích trước tiền lãi vay Ông Tạ Kim Hùng	3.472.916.666	5.627.083.333
Trích trước tiền lãi vay Đông Á Bank	100.490.533.330	66.901.755.555
Trích trước chi phí hợp tác kinh doanh CN Phú Quốc quý 4/2015	1.824.156.323	-
Cộng	153.876.782.196	122.685.447.978

17. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2015	01/01/2015
a. Ngắn hạn	3.277.941.400	3.255.180.000
Doanh thu chưa thực hiện	3.277.941.400	3.255.180.000
Cộng	3.277.941.400	3.255.180.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Phải trả khác	31/12/2015	01/01/2015
a. Ngắn hạn	15.827.992.557	21.231.653.792
Kinh phí công đoàn	627.756.282	509.160.290
Bảo hiểm y tế	88.941.459	88.941.459
Bảo hiểm thất nghiệp	9.781.116	9.781.116
Phải trả về cổ phần hoá	7.000.000	7.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	168.064.856	168.064.856
<i>Nhận ký quỹ dự án Solarmoon</i>	71.387.314	71.387.314
<i>Nhận ký quỹ cho thuê mặt bằng</i>	577.796	577.796
<i>Nhận ký quỹ bảo hàng Eden Mall</i>	11.359.564	11.359.564
<i>Nhận ký quỹ bảo hành VPHK Nguyễn Huệ</i>	14.999.996	14.999.996
<i>Nhận ký quỹ Cty CP TK&XD Saigontourist (Sadeco)</i>	66.952.500	66.952.500
<i>Nhận ký quỹ công trình Công ty TNHH Khải Viên</i>	2.787.686	2.787.686
Phải trả khác	14.926.448.844	20.448.706.071
<i>Cổ tức phải trả</i>	12.557.500	1.801.598.596
<i>Phải trả Cty CP Thác Bạc</i>	-	1.175.000.000
<i>Phải trả Cty CP CK Saigon Tourist</i>	11.580.000.000	11.580.000.000
<i>Phải trả Quỹ Xã Hội</i>	443.866.018	-
<i>Phải trả thay Công ty Eden Khánh Hòa</i>	2.227.078.708	-
<i>Phải trả khác</i>	662.946.618	5.892.107.475
Cộng	15.827.992.557	21.231.653.792
c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Nợ quá hạn	11.592.557.500	13.381.598.596
Cộng	11.592.557.500	13.381.598.596

19. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	245.549.192.675	-	216.880.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả	205.199.192.675	-	176.000.000.000	-
<i>Ngân hàng TMCP Đông Á</i>	195.600.000.000	-	157.900.000.000	-
<i>Ngân hàng TMCP ĐT & PT VN (BIDV) (MHB cũ)</i>	9.599.192.675	-	18.100.000.000	-
Vay đối tượng khác	9.290.000.000	-	9.590.000.000	-
<i>Cty TNHH XD&DV Vạn Phát Hưng</i>	3.200.000.000	-	3.500.000.000	-
<i>Cty TNHH MTV BĐS Eden</i>	6.090.000.000	-	6.090.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay cá nhân	31.060.000.000	-	31.290.000.000	-
Ông Tạ Kim Hùng	20.440.000.000	-	19.940.000.000	-
Ông Nguyễn Hữu Thành	2.275.000.000	-	2.275.000.000	-
Ông Võ Đình Cường	170.000.000	-	300.000.000	-
Bà Trần Thị Hòa Châu	400.000.000	-	400.000.000	-
Bà Hồ Thị Ngọc Ninh	300.000.000	-	300.000.000	-
Bà Phạm Đỗ Tuyết Loan	345.000.000	-	345.000.000	-
Bà Trần Thị Xuyên	6.900.000.000	-	7.500.000.000	-
Bà Võ Thị Diễm Thúy	230.000.000	-	230.000.000	-
b. Vay dài hạn	196.988.781.410	196.988.781.410	229.376.150.681	229.376.150.681
Ngân hàng TMCP ĐT & PT VN (BIDV) (MHB cũ)	191.088.781.410	191.088.781.410	185.776.150.681	185.776.150.681
Ngân hàng TMCP Đông Á	5.900.000.000	5.900.000.000	43.600.000.000	43.600.000.000
Cộng	442.537.974.085	196.988.781.410	446.256.150.681	229.376.150.681

Thuyết minh các khoản vay**Vay ngân hàng TMCP ĐÔNG Á**

Số hợp đồng	Ngày vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
			Lãi suất điều chỉnh theo lãi suất vay quý trước đó	
05101H0006/12	20/5/2011	20/5/2016		Thế chấp tài sản
05101H0007/12	12/6/2012	12/6/2017	12/6/2017	Thế chấp tài sản

Thuyết minh các khoản vay ngân hàng TMCP Đông Á

Vay ngân hàng TMCP Đông Á với lãi suất 16%/năm (điều chỉnh hàng quý theo thông báo của ngân hàng), thời hạn 60 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Tài sản thế chấp cho khoản vay bao gồm:

- 5 Quyền sử dụng đất (1.725 m2) tại P. Bình Trưng Đông, Q2, TP.HCM
- 3 Quyền sử dụng đất (1.031,7m2) tại P. Bình Trưng Đông Q2 TPHCM
- 9 Quyền sử dụng đất (18.946m2) tại xã Tân Tiến, TX Lagi, Bình Thuận
- 5.582 m2 đất tại ấp Cửa Lấp, xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Kiên Giang
- 8.145,3 m2 đất tại ấp khu Tượng xã Cửa Dương, Huyện Phú Quốc Kiên Giang
- 5.5857,3 m2 đất tại ấp Búng Gội, Xã Cửa Dương, Phú Quốc, Kiên Giang
- 3.621,8 m2 đất tại ấp Cửa Lấp, xã Dương tơ, Phú Quốc, Kiên Giang
- 6.279 m2 đất tại công viên Lạc Hồng, Phường Vĩnh Lạc, Tp Rạch Giá, Kiên Giang
- 67.015 m2 đất tại thôn Hiệp Hòa, xã Tân Thuận, Huyện Hàm Thuận Nam, Bình Thuận
- 75.214,3 m2 đất tại xã An Phú Tây, Bình Chánh, Tp HCM
- Nhà 43/1 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Q1, TPHCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Thuyết minh các khoản vay ngân hàng TMCP Đông Á

365 m2 đất tại xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, TP.HCM

1033,6 m2 đất tại xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Tp HCM

409 m2 đất tại xã Nhơn Đức Huyện Nhà Bè Tphcm

6.321,2 m2 đất tại ấp Suối Mây, Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Kiên Giang

23.069 m2; 8.618 m2 đất ấp 3, Phước Khánh, Nhơn Trạch, Đồng Nai

23.778 m2 đất tại ấp 3, xã Phước Khánh, Nhơn Trạch, Đồng Nai

Vay ngân hàng đầu tư và phát triển BIDV (MHB cũ)

Số hợp đồng	Ngày vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
D.C.0003.10/HĐTD	12/01/2010	12/01/2019	Lãi Suất Thả nổi	Thế Chấp Tài Sản
D.C.0002.14/HĐTD	16/01/2014	12/01/2023	Lãi Suất Thả nổi	Thế Chấp Tài Sản
D.D.0008.09/HĐTD	24/11/2009	24/11/2018	Lãi Suất Thả nổi	Thế Chấp Tài Sản
D.C.0002.12/HĐTD	27/07/2012	12/01/2019	Lãi Suất Thả nổi	Thế Chấp Tài Sản
D.D.0002.09/HĐTD	10/06/2009	15/06/2018	Lãi Suất Thả nổi	Thế Chấp Tài Sản

Vay ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long- Chi Nhánh Kiên Giang (đã sáp nhập vào NH TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam BIDV). Lãi suất quy định tính đến ngày 31/12/2014 là 11%/năm.

Tài Sản Thế Chấp

+ Thế chấp QSDĐ và tài sản hình thành trong tương lai của bên thứ ba: Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh diện tích 7.989,98 m2 và tài sản gắn liền với đất tại ấp Cửa Lấp, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.

+ Thế chấp QSDĐ và tài sản hình thành trong tương lai: Đất sản xuất kinh doanh diện tích 9.540,42 m2 và tài sản gắn liền với đất tại ấp Cửa Lấp- Bà Kèo, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.

Vay đối tượng khác

Khoản vay tín chấp công ty TNHH Xây Dựng và Dịch Vụ Vạn Phát Hưng có thời hạn dưới 12 tháng với lãi suất thực hiện theo lãi suất công bố của ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam theo từng thời điểm tính lãi. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động. Hợp đồng vay đã hết hạn nhưng Công ty CP Eden vẫn chưa thanh lý để ký kết hợp đồng mới hoặc gia hạn hợp đồng.

Vay cá nhân

Vay cá nhân là các khoản vay tín chấp bằng VNĐ của các cá nhân có thời hạn 3 đến 12 tháng, chịu lãi suất từ 12%/năm đến 18%/năm. Các hợp đồng này đã hết hạn nhưng Công ty vẫn chưa thanh lý hợp đồng cũ để ký kết hợp đồng mới hoặc gia hạn hợp đồng.

20. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang số 48)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2015	01/01/2015
Vốn góp của Nhà nước	16.93%	11.712.800.000	11.712.800.000
Vốn góp của các cổ đông	83.07%	57.469.500.000	57.469.500.000
Cộng	100.00%	69.182.300.000	69.182.300.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2015	Năm 2014
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	69.182.300.000	69.182.300.000
<i>Vốn góp đầu năm</i>	69.182.300.000	69.182.300.000
<i>Vốn góp cuối năm</i>	69.182.300.000	69.182.300.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
d. Cổ tức	Năm 2015	Năm 2014
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ	chưa công bố	chưa công bố
<i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thưởng</i>		
đ. Cổ phiếu	31/12/2015	01/01/2015
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	6.918.230	6.918.230
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	6.918.230	6.918.230
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	6.918.230	6.918.230
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6.918.230	6.918.230
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	6.918.230	6.918.230
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000
e. Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2015	01/01/2015
Quỹ đầu tư phát triển	10.473.285.650	10.473.285.650
Cộng	10.473.285.650	10.473.285.650
* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp		
<i>Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.</i>		

21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

b. Ngoại tệ các loại	31/12/2015	01/01/2015
	Giá trị (USD)	Giá trị (USD)
USD	5.909.83	4.395.00
EUR	100	-
Cộng	6.009.83	4.395.00

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2015	Năm 2014
a. Doanh thu		
Doanh thu bán hàng hóa CN Phú Quốc	110.647.979	46.327.152
Doanh thu cung cấp dịch vụ	98.040.003.881	82.292.106.216
<i>Doanh thu từ kinh doanh resort CN Phú Quốc</i>	98.029.640.477	82.163.651.674
<i>Dịch vụ vệ sinh làng biệt thự Thảo Điền</i>	10.363.404	128.454.542
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	19.866.586.246	59.686.350.356
Cộng	118.017.238.106	142.024.783.724

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

a. Doanh thu (tiếp theo)

(*) Trong đó:

+ Doanh thu của hợp đồng được ghi nhận trong kỳ	19.866.586.246	59.686.350.356
+ Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng được ghi nhận đến thời điểm lập báo cáo tài chính	148.797.340.915	128.930.754.669

b. Doanh thu đối với các bên liên quan

Công ty CP Thác Bạc

Năm 2015	Năm 2014
19.866.586.246	59.686.350.356

Cộng

19.866.586.246	59.686.350.356
----------------	----------------

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Hàng bán bị trả lại

Năm 2015	Năm 2014
413.763.406	31.964.176

Cộng

413.763.406	31.964.176
-------------	------------

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu thuần bán hàng hóa

Năm 2015	Năm 2014
110.647.979	46.327.152

Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ

97.626.240.475	82.260.142.040
----------------	----------------

Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng

19.866.586.246	59.686.350.356
----------------	----------------

Cộng

117.603.474.700	141.992.819.548
-----------------	-----------------

4. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của hàng hóa và dịch vụ đã cung cấp

Năm 2015	Năm 2014
75.944.640.259	59.945.952.553

Giá vốn hoạt động xây dựng

19.866.586.246	59.686.342.356
----------------	----------------

Cộng

95.811.226.505	119.632.294.909
----------------	-----------------

5. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi, tiền cho vay

Năm 2015	Năm 2014
22.980.689	34.350.808

Cổ tức, lợi nhuận được chia

52.609.000	217.810.800
------------	-------------

Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện

21.579.574	20.143.277
------------	------------

Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện

-	495.248
---	---------

Doanh thu hoạt động tài chính khác (*)

22.398.750.148	-
----------------	---

Cộng

22.495.919.411	272.800.133
----------------	-------------

(*): Thu lại lãi vay cho công ty Cổ Phần Thác Bạc vay tiền.

6. Chi phí tài chính

Lãi tiền vay (**)

Năm 2015	Năm 2014
28.431.825.800	7.479.551.142

Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính

-	506.167.200
---	-------------

Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện

3.419.430	2.647.020
-----------	-----------

Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện

-	100.533
---	---------

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư

24.832.247.117	43.287.257.132
----------------	----------------

Chi phí tài chính khác

2.521.106.824	-
---------------	---

Cộng

55.788.599.171	51.275.723.027
----------------	----------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chi phí tài chính (tiếp theo)

(**): Thuyết minh lãi vay kết chuyển chi phí trong năm

Lãi vay dự án Thác Bạc

22.403.690.748

Lãi vay sử dụng hoạt động chi nhánh Phú Quốc

80.000.004

Lãi vay dự án Solarmoon resort

4.352.217.826

Lãi vay hoạt động khác công ty

1.595.917.222

28.431.825.800**7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Năm 2015

Năm 2014

a. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên

4.193.925.926

3.982.721.735

Chi phí đồ dùng văn phòng

137.121.601

101.403.103

Chi phí khấu hao TSCĐ

3.601.752.834

6.450.575.888

Thuế, phí, lệ phí

26.780.160

50.560.320

Dự phòng phải thu khó đòi

(651.800.000)

10.869.235.125

Chi phí dịch vụ mua ngoài

3.749.949.320

17.016.056.327

Chi phí bằng tiền khác

180.694.060

669.793.191

Cộng11.238.423.90139.140.345.689**8. Thu nhập khác**

Năm 2015

Năm 2014

Thanh lý, nhượng bán TSCĐ

-

80.157.555

Thu nhập khác

668.975

6.582.871

Cộng668.97586.740.426**9. Chi phí khác**

Năm 2015

Năm 2014

Chi tiền do vi phạm hợp đồng

-

2.440.724.717

Các khoản khác

925.342.445

4.008.724.145

Cộng925.342.4456.449.448.862*Thuyết minh hoạt động thanh lý tài sản*

Năm 2015

Năm 2014

Thu từ thanh lý

-

732.000.000

Giá trị còn lại của tài sản thanh lý

-

651.842.445

Lãi/(lỗ) từ thanh lý tài sản

-

80.157.555

10. Chi phí kinh doanh theo yếu tố

Năm 2015

Năm 2014

Chi phí nguyên liệu, vật liệu

12.654.379.505

11.612.130.830

Chi phí nhân công

29.275.921.730

22.411.552.202

Chi phí khấu hao tài sản cố định

4.385.405.820

6.382.695.816

Chi phí dịch vụ mua ngoài

31.402.210.381

12.124.263.867

Chi phí khác bằng tiền

51.443.258.353

161.854.714.448

Cộng129.161.175.789214.385.357.163

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2015	Năm 2014
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(23.663.528.936)	(74.145.452.380)
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	-	-
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	(23.663.528.936)	(74.145.452.380)
4. Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	22%
5. Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	-	-
12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2015	Năm 2014
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(23.663.528.936)	(74.145.452.380)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(23.663.528.936)	(74.145.452.380)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	6.918.230	6.918.230
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(3.420)	(10.717)
13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Năm 2015	Năm 2014
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(23.663.528.936)	(74.145.452.380)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	(23.663.528.936)	(74.145.452.380)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	6.918.230	6.918.230
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	6.918.230	6.918.230
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(3.420)	(10.717)

14. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

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

14.1 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. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 31 tháng 12 năm 2014.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14.22 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 khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

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 của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các trên với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm nay		
VND	+ 100	(4.404.297.507)
VND	- 100	4.404.297.507
Năm trước		
VND	+ 100	(4.350.030.092)
VND	- 100	4.350.030.092

Mức tăng/giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

14.2 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 về 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, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu quá hạn hoặc bị suy giảm được trình bày trong bảng sau đây:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Không quá hạn		Quá hạn	
	không bị suy giảm	bị suy giảm	không bị suy giảm	bị suy giảm
Ngày 31 tháng 12 năm 2015				
Dưới 90 ngày	-	-	-	-
91-180 ngày	-	-	-	-
>181 ngày	140.929.787.399	-	-	9.182.146.830
Tổng cộng giá trị ghi sổ	140.929.787.399	-	-	9.182.146.830
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(9.182.146.830)
Giá trị thuần	140.929.787.399	-	-	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2014				
Dưới 90 ngày	-	-	-	-
91-180 ngày	65.654.985.393	-	-	-
>181 ngày	53.167.888.317	-	-	8.851.892.825
Tổng cộng giá trị ghi sổ	118.822.873.710	-	-	8.851.892.825
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(8.851.892.825)
Giá trị thuần	118.822.873.710	-	-	-

14.3 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 thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

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

Ngày 31/12/2015	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	245.549.192.675	196.988.781.410	-	442.537.974.085
Phải trả người bán	23.566.416.035	-	-	23.566.416.035
Chi phí phải trả	153.876.782.196	-	-	153.876.782.196
Các khoản phải trả khác	12.411.011.474	-	-	12.411.011.474
Cộng	435.403.402.380	196.988.781.410	-	632.392.183.790
Ngày 31/12/2014	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	216.880.000.000	229.376.150.681	-	446.256.150.681
Phải trả người bán	25.953.423.926	-	-	25.953.423.926
Chi phí phải trả	122.685.447.978	-	-	122.685.447.978
Các khoản phải trả khác	18.647.107.475	168.064.856	-	18.815.172.331
Cộng	384.165.979.379	229.544.215.537	-	613.710.194.916

Hiện tại tính thanh khoản của công ty chưa tốt công ty bị phụ thuộc nhiều vào các nhà đầu tư và sự gia hạn nợ của các chủ nợ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất các lô đất dự án của công ty, tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền, hàng tồn kho, máy móc thiết bị, nhà cửa vật kiến trúc và quyền sử dụng đất làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng.

15. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang số 49)

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 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 dùng 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 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.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán, 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 chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và 31 tháng 12 năm 2014. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2015	Năm 2014
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	20.612.630.729	69.837.369.271

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2015	Năm 2014
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(24.330.807.325)	(25.673.300.000)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Không có các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Công ty có ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ Phần Địa Ốc Hoàng Quân, chuyển nhượng toàn bộ Dự Án KDL Hàm Tân, Lagi Bình Thuận và Dự Án KS Công Viên Lan Biển Lạc Hồng - Rạch Giá Kiên Giang. Các hợp đồng trên chưa đến thời hạn thực hiện. Hồ sơ quyết toán của 2 dự án này chưa hoàn thành vì các hồ sơ tài chính, thủ tục pháp lý và thỏa thuận khoản giảm lãi suất cho vay với ngân hàng chưa hoàn tất. Do đó, công ty chưa có cơ sở chắc chắn để xác định giá vốn của 2 dự án này để liệu rằng có hay không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho các sản phẩm dở dang trong kỳ này.

3. Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm 2015 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Nội dung	Giá trị (VNĐ)
Công ty TNHH MTV BDS Eden	Công ty con	Vay ngắn hạn	Số dư đầu năm	6.090.000.000
			Phát sinh tăng	-
			Phát sinh giảm	-
			Số dư cuối năm	6.090.000.000
Công ty TNHH MTV BDS Eden	Công ty con	Khoản phải trả	Số dư đầu năm	2.926.239.760
			Phát sinh tăng	717.000.000
			Phát sinh giảm	949.505.542
			Số dư cuối năm	2.693.734.218
Công ty TNHH MTV Du lịch Eden	Công ty con	Phải thu	Số dư đầu năm	3.925.722.729
			Phát sinh tăng	120.110.000
			Phát sinh giảm	120.000.000
			Số dư cuối năm	3.925.832.729
Công ty CP Thiết kế và Xây dựng Sài Gòn Tourist (SADECCO)	Công ty con	Phải trả thương mại	Số dư đầu năm	(1.111.737.598)
			Phát sinh tăng	61.900.000
			Phát sinh giảm	1.500.847.000
			Số dư cuối năm	(2.550.684.598)
	Phải trả khác		Số dư đầu năm	131.301.570
			Phát sinh tăng	495.200.000
			Phát sinh giảm	626.501.570
			Số dư cuối năm	-
	Phải thu thương mại		Số dư đầu năm	(23.471.360)
			Phát sinh tăng	-
			Phát sinh giảm	-
			Số dư cuối năm	(23.471.360)
	Phải trả tiền ký quỹ công trình		Số dư đầu năm	66.952.500
			Số dư cuối năm	66.952.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Nội dung	Giá trị (VNĐ)
Công ty Cổ Phần Thác Bạc	Công ty con	Phải thu thương mại	Số dư đầu năm	114.619.098.769
			Phát sinh tăng	22.398.750.148
			Phát sinh giảm	1.662.694.830
			Số dư cuối năm	135.355.154.087
		Phải trả khác	Số dư đầu năm	1.175.000.000
			Phát sinh tăng	
			Phát sinh giảm	1.175.000.000
			Số dư cuối năm	-
Ông Tạ Kim Hùng	Nhân sự chủ chốt	Vay ngắn hạn	Số dư cuối năm	20.440.000.000
		Tạm ứng	Số dư cuối năm	492.012.268
		Phải thu khác	Số dư cuối năm	2.526.000.000
		Phải trả lãi vay	Số dư cuối năm	3.472.916.666
Bà Nguyễn Thị Thanh Trúc	Giám đốc Công ty Con	Tạm ứng	Số dư cuối năm	3.010.119.630
Bà Nguyễn Võ Quỳnh Giao	Nhân sự chủ chốt	Tạm ứng	Số dư cuối năm	7.346.070.359
Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc	Nhân sự chủ chốt	Lương	Số dư đầu năm	103.650.000
			Phát sinh tăng	2.111.714.992
			Phát sinh giảm	2.077.664.992
			Số dư cuối năm	137.700.000

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:**Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bộ phận hoạt động dịch vụ và Bộ phận hoạt động xây dựng, Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

Năm 2015	Hoạt động dịch vụ và hàng hóa	Hoạt động xây dựng	Tổng Cộng
Doanh thu	97.736.888.454	19.866.586.246	117.603.474.700
Giá vốn	75.944.640.259	19.866.586.246	95.811.226.505
Lãi gộp theo bộ phận	21.792.248.195	-	21.792.248.195
Năm 2014	Hoạt động dịch vụ và hàng hóa	Hoạt động xây dựng	Tổng Cộng
Doanh thu	82.306.469.192	59.686.350.356	141.992.819.548
Giá vốn	59.945.952.553	59.686.342.356	119.632.294.909
Lãi gộp theo bộ phận	22.360.516.639	8.000	22.360.524.639

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo khu vực địa lý:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận địa lý: Bộ phận thành phố HCM và Bộ phận Phú Quốc, Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

Năm 2015	Tại Tp.HCM	Tại Phú Quốc	Tổng Cộng
Doanh thu	19.866.586.246	97.736.888.454	117.603.474.700
Giá vốn	19.866.586.246	75.944.640.259	95.811.226.505
Lãi gộp theo bộ phận	-	21.792.248.195	21.792.248.195
Năm 2014	Tại Tp.HCM	Tại Phú Quốc	Tổng Cộng
Doanh thu	59.686.350.356	82.306.469.192	141.992.819.548
Giá vốn	59.686.342.356	59.945.952.553	119.632.294.909
Lãi gộp theo bộ phận	8.000	22.360.516.639	22.360.524.639

5. Thông tin so sánh

Một số chỉ tiêu đầu kỳ trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 được trình bày lại cho phù hợp với hướng dẫn của Chế độ kế toán doanh nghiệp áp dụng cho năm hiện hành.

	Năm 2014	Năm 2014	
Chỉ tiêu	Số đã trình bày	Số trình bày lại	Chênh lệch
Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh			
Khoản mục thu nhập khác	738.582.871	86.740.426	651.842.445
Khoản mục chi phí khác	7.101.291.307	6.449.448.862	651.842.445
Lợi nhuận khác	(6.362.708.436)	(6.362.708.436)	-

Trên bảng cân đối kế toán

	01/01/2015	01/01/2015	
Chỉ tiêu	Số đã trình bày	Số trình bày lại	Chênh lệch
Cộng	45.475.993.594	45.475.993.594	-
Khoản mục tài sản ngắn hạn khác	15.673.870.035	-	15.673.870.035
Khoản mục phải thu ngắn hạn khác	6.386.241.904	22.060.111.939	(15.673.870.035)
Khoản mục tài sản dài hạn khác	2.184.227.863	-	2.184.227.863
Khoản mục phải thu dài hạn khác	-	2.184.227.863	(2.184.227.863)
Khoản mục phải trả dài hạn khác	168.064.856	-	168.064.856
Khoản mục phải trả ngắn hạn khác	21.063.588.936	21.231.653.792	(168.064.856)

6. Thông tin về hoạt động liên tục:

Báo cáo tài chính của Công ty liên tiếp lỗ qua các năm: Khoản lỗ lũy kế đến ngày 31/12/2015 là 115.932.506.902 VNĐ, làm cho nguồn vốn chủ sở hữu bị âm là 10.167.191.252 VNĐ, ngoài ra, tổng các khoản nợ phải trả tại ngày 31/12/2015 của Công ty là 649.440.855.063 VNĐ, chiếm khoảng 102% trên tổng tài sản. Công ty gặp khó khăn trong khả năng thanh toán nợ khi đến hạn và thường xuyên vi phạm điều kiện thanh toán cho các khoản nợ đến hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Thông tin về hoạt động liên tục (tiếp theo)

Bảng các kế hoạch của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc về các hành động trong tương lai để cải thiện khả năng hoạt động liên tục của Công ty: Các cổ đông nhà nước đã lên kế hoạch thoái vốn và tái cấu trúc lại toàn bộ công ty. Ngoài ra, Hội đồng Quản trị đã đặt ra rất nhiều mục tiêu cho quá trình tái cấu trúc bằng các kế hoạch thanh lý, chuyển nhượng các dự án đã hoàn thành và đưa vào khai thác. Và vào ngày phát hành báo cáo tài chính năm 2015 không có lý do gì để Tổng Giám đốc công ty tin rằng các chủ đầu tư, ngân hàng và các chủ nợ sẽ không tiếp tục tài trợ cho hoạt động của Công ty trong tương lai. Khả năng công ty vẫn tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai tùy thuộc và sự thành công của các kế hoạch hành động của công ty trong tương lai và sự cơ cấu giảm nợ của các chủ nợ và sự tài trợ của các nhà đầu tư mới.

NGƯỜI LẬP BIỂU



Hà Thanh Thùy Trang

KẾ TOÁN



Hà Thanh Thùy Trang

Tp. HCM, ngày 20 tháng 07 năm 2016

TỔNG GIÁM ĐỐC



Tạ Kim Hùng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. Nợ xấu

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu thương mại, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	9.182.146.830	-	8.851.892.825	-
Đặng Thuý Hằng	128.331.620	-	128.331.620	-
Cty TNHH Châu Âu Việt Nam	46.279.100	-	46.279.100	-
Doanh Nghiệp Tư Nhân Lựa Là	27.207.194	-	27.207.194	-
Bùi Thị Thanh Hương	9.973.174	-	9.973.174	-
Cty TNHH TM và DV Phan Vũ	4.710.783.008	-	4.710.783.008	-
Cty TNHH Du Lịch Eden	3.925.722.729	-	3.925.722.729	-
Hệ kinh doanh Hoa Sen	3.596.000	-	3.596.000	-
Các khách hàng chi nhánh Phú Quốc	330.254.005	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN EDEN

CÔNG TY CỔ PHẦN EDEN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	67.451.411.112	1.040.632.658	1.821.665.511	1.070.177.344	16.017.909.348	87.401.815.973
Số dư cuối năm	67.451.411.112	1.040.652.658	1.821.665.511	1.070.177.344	16.017.909.348	87.401.815.973
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	14.107.461.373	600.699.790	1.386.066.978	1.002.361.954	8.342.661.133	25.439.251.228
Khấu hao trong năm	2.075.419.748	137.426.504	145.324.332	24.996.574	2.002.238.662	4.385.405.820
Giảm khác	(5.691.711.073)	-	-	-	-	(5.691.711.073)
Số dư cuối năm	10.491.170.048	738.126.294	1.531.391.310	1.027.358.528	10.344.899.795	24.132.945.975
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	53.343.949.739	439.952.868	435.598.533	67.815.390	7.675.248.215	61.962.564.745
Số dư cuối năm	56.960.241.064	302.526.364	290.274.201	42.818.816	5.673.009.553	63.268.869.998

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 62.374.044.776 VNĐ

* Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.836.499.667 VNĐ

* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm chờ thanh lý: không có.

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

31/12/2015				01/01/2015			
Số lượng tỷ lệ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số lượng tỷ lệ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào công ty con							
(1) Cty TNHH MTV B&S Eden	100%	70.567.679.841	(60.107.124.749)	10.460.555.092	69.944.679.841	(35.464.639.500)	34.480.040.341
(2) Cty TNHH MTV DL Eden	100%	20.000.000.000	(20.000.000.000)	-	20.000.000.000	(20.000.000.000)	-
(3) Cty CP Thác Bạc	100%	2.100.000.000	(2.100.000.000)	-	2.100.000.000	(2.100.000.000)	-
Cty CP TK&XD Saigon Tourist	100%	30.683.979.841	(23.551.964.664)	7.132.015.177	30.683.979.841	-	30.683.979.841
(4) (Sadeco)	51%						
	(128.712 CP)	17.783.700.000	(14.455.160.085)	3.328.539.915	17.160.700.000	(13.364.639.500)	3.796.060.500
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết							
(5) Cty CP Eden Thanh Bình	50%	800.000.000	(800.000.000)	-	800.000.000	(800.000.000)	-
		800.000.000	(800.000.000)	-	800.000.000	(800.000.000)	-
- Đầu tư vào đơn vị khác		11.740.452.800	(11.442.000.000)	298.452.800	7.420.452.800	(6.932.238.132)	488.214.668
(6) Cty CP Vinasinh		4.320.000.000	(4.320.000.000)	-	4.320.000.000	(4.320.000.000)	-
(7) Cty CP Saigon - Măngden	14%	2.100.000.000	(2.100.000.000)	-	2.100.000.000	(2.100.000.000)	-
Cty CP chế biến thủy sản XK Minh							
(8) Hải	68.200	5.022.000.000	(5.022.000.000)	-	5.022.000.000	(4.832.238.132)	189.761.868
Vietcombank	8	80.000	-	80.000	80.000	-	80.000
Eximbank	3	30.000	-	30.000	30.000	-	30.000
Cty CP Văn hóa Tổng Hợp Bến Thành	24.200	298.342.800	-	298.342.800	298.342.800	-	298.342.800
Cộng		83.108.132.641	(72.349.124.749)	10.759.007.892	78.165.132.641	(43.196.877.632)	34.968.255.009

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

- Tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên doanh, liên kết

- (1) Công ty TNHH MTV BDS Eden đến ngày 31/12/2015, khoản lỗ lũy kế là 30.963.799.761 đồng vượt giá trị tài sản thuần của công ty này là 10.963.799.761 đồng. Công ty đang bị ảnh hưởng tính hoạt động liên tục. Công ty đã lập dự phòng 100% tổn thất khoản đầu tư này.
- (2) Công ty TNHH Du Lịch Eden đến ngày 31/12/2015, khoản lỗ lũy kế là 3.203.255.091 đồng vượt giá trị tài sản thuần của công ty này là 1.103.255.091 đồng. Công ty đang bị ảnh hưởng tính hoạt động liên tục. Công ty đã lập dự phòng 100% tổn thất khoản đầu tư này.
- (3) Công ty Cổ phần Thác Bạc đến ngày 31/12/2015, khoản lỗ lũy kế là 9.210.786.131. Công ty CP Eden đã lập dự phòng đầy đủ cho tổn thất các khoản đầu tư này.
- (4) Công ty TNHH CP TK&XD Saigon Tourist (Sadeco) đến ngày 31/12/2015, khoản lỗ lũy kế qua các năm là 25.718.468.004 đồng. Công ty đang bị ảnh hưởng tính hoạt động liên tục. Công ty CP Eden đã lập dự phòng đầy đủ cho tổn thất các khoản đầu tư này.
- (5) Công ty CP Eden Thanh Bình theo ước tính khoản đầu tư không thể thu hồi vì đang ngừng hoạt động chờ giải thể. Công ty đã lập dự phòng 100% tổn thất khoản đầu tư này.
- (6) Công ty CP Sai Gon - Măngden theo ước tính khoản đầu tư không thể thu hồi. Công ty đã lập dự phòng 100% tổn thất khoản đầu tư này.
- (7) Công ty cam kết góp vốn vào Công ty Vinasinh là 18 tỷ chiếm 30% (tổng vốn 60 tỷ) VND. Đến 05/11/2013 vốn thực góp trong cty Vinasinh 12.130.000.000 đồng, phần góp vốn của EDEN vào Vinasinh chiếm tỷ lệ 36%. Công ty nhận thấy rằng khả năng đầu tư vào công ty này là không thể thu hồi vì công ty đã tạm ngưng hoạt động. Công ty CP Eden đã lập dự phòng 100% tổn thất khoản đầu tư này.
- (8) Công ty CP CB TS XK Minh Hải đến ngày 31/12/2015, khoản lỗ lũy kế là 324.384.055.346 đồng, vượt giá trị tài sản thuần của công ty là 67.503.000.594 đồng. Lỗ năm 2015 trên báo cáo kết quả kinh doanh trước thuế là 50.237.095.007 đồng. Công ty CP Eden đã lập dự phòng 100% tổn thất khoản đầu tư này.

- Các giao dịch trọng yếu trong kỳ (xem chi tiết thuyết minh VII.3 "Giao dịch các bên liên quan")

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.20. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	69.182.300.000	26.109.730.000	4.983.786.429	5.489.499.221	(23.815.236.659)	81.950.078.991
Lợi nhuận sau thuế năm 2014	-	-	-	-	(74.145.452.380)	(74.145.452.380)
Số dư cuối năm trước	69.182.300.000	26.109.730.000	4.983.786.429	5.489.499.221	(97.960.689.039)	7.804.626.611
Số dư đầu năm nay	69.182.300.000	26.109.730.000	4.983.786.429	5.489.499.221	(97.960.689.039)	7.804.626.611
Lợi nhuận sau thuế năm 2015	-	-	5.489.499.221	(5.489.499.221)	(23.663.528.936)	(23.663.528.936)
Điều chỉnh giảm chi phí khấu hao các năm trước theo thanh tra thuế	-	-	-	-	5.691.711.073	5.691.711.073
Số dư cuối năm nay	69.182.300.000	26.109.730.000	10.473.285.650	-	(115.932.506.902)	(10.167.191.252)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.15. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2015		31/12/2014		31/12/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Phải thu khách hàng	150.111.934.229	(9.182.146.830)	127.674.766.535	(8.851.892.825)	140.929.787.399	118.822.873.710
- Phải thu khác	5.736.101.877	(1.365.542.300)	8.329.680.189	(2.017.342.300)	4.370.559.577	6.312.337.889
- Tiền và các khoản tương đương tiền	2.108.223.434	-	11.253.141.504	-	2.108.223.434	11.253.141.504
TỔNG CỘNG	157.956.259.540	(10.547.689.130)	147.257.588.228	(10.869.235.125)	147.408.570.410	136.388.353.103
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	442.537.974.085	-	446.256.150.681	-	442.537.974.085	446.256.150.681
- Phải trả người bán	23.566.416.035	-	25.953.423.926	-	23.566.416.035	25.953.423.926
- Chi phí phải trả	153.876.782.196	-	122.685.447.978	-	153.876.782.196	122.685.447.978
- Nợ phải trả tài chính khác	12.411.011.474	-	18.815.172.331	-	12.411.011.474	18.815.172.331
TỔNG CỘNG	632.392.183.790	-	613.710.194.916	-	632.392.183.790	613.710.194.916