

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh
Nhà Khang Điền**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 48

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do HOSE cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp, và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lý Điền Sơn	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	
Bà Mai Trần Thanh Trang	Thành viên	
Ông Nguyễn Đình Bảo	Thành viên	
Ông Lê Hoàng Sơn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 11 tháng 9 năm 2015
Bà Hồ Thị Minh Thảo	Thành viên	từ nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2015

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Trưởng ban kiểm soát	
Ông Đào Công Đạt	Thành viên	bổ nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2015
Ông Trần Đức Thắng	Thành viên	từ nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2015
Ông Hoàng Mạnh Phong	Thành viên	

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lý Điền Sơn	Tổng Giám đốc	
Bà Mai Trần Thanh Trang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đình Bảo	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Trọng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2015
Bà Ngô Thị Mai Chi	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 15 tháng 12 năm 2015
Bà Hồ Thị Minh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2015

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Lý Điền Sơn.

Bà Ngô Thị Mai Chi được Ông Lý Điền Sơn ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 theo Giấy Ủy quyền số 02/2015/QĐ-KĐ ngày 1 tháng 9 năm 2015.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lý Diên Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2016



Building a better
working world

Ernst & Young Vietnam Limited
28th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 8 3824 5252
Fax: +84 8 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 60766189/17794888-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 29 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 5 đến trang 48, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty 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 đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất.

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



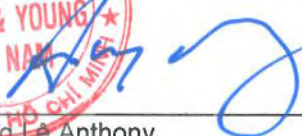
Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam


Dương Lê Anthony
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2223-2013-004-1



Ngô Bửu Quốc Đạt
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2198-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2016

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

Ngàn VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.635.495.663	3.083.157.744
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	6	982.506.232	434.688.706
111	1. Tiền		327.058.577	211.288.706
112	2. Các khoản tương đương tiền		655.447.655	223.400.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		44.010.000	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		44.010.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		653.811.135	536.741.146
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	140.792.661	113.468.170
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	437.470.264	2.501.790
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	79.296.364	420.871.186
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1	(3.748.154)	(100.000)
140	IV. Hàng tồn kho	9	5.865.283.119	2.074.964.465
141	1. Hàng tồn kho		5.865.283.119	2.074.964.465
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		89.885.177	36.763.427
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		19.048.337	1.684.066
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		70.561.966	34.812.140
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		274.874	267.221
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		906.074.642	37.427.950
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		102.943.172	2.214.844
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7.1	87.740.748	-
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	7.2	7.776.784	-
216	3. Phải thu dài hạn khác	8	15.211.640	2.214.844
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	8	(7.786.000)	-
220	II. Tài sản cố định		31.676.523	4.374.044
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	31.570.764	4.374.044
222	Nguyên giá		87.696.935	10.345.174
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(56.126.171)	(5.971.130)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	105.759	-
228	Nguyên giá		1.786.749	84.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.680.990)	(84.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	84.913.865	-
231	1. Nguyên giá		131.865.214	-
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(46.951.349)	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		439.962.190	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	439.962.190	-
250	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	14	226.571.499	14.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		210.515.935	-
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.135.455	14.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(1.079.891)	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		20.007.393	16.839.062
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		4.467.670	2.036.405
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	2.570.376	3.948.171
269	3. Lợi thế thương mại	16	12.969.347	10.854.486
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.541.570.305	3.120.585.694

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

Ngàn VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.356.225.615	1.584.343.502
310	I. Nợ ngắn hạn		1.023.700.324	482.216.683
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	48.948.085	17.693.556
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	500.980.970	77.899.898
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	91.873.634	38.938.575
314	4. Phải trả người lao động		6.862.257	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	50.044.620	27.155.043
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	2.600.794	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	88.846.528	85.892.753
320	8. Vay ngắn hạn	22	218.819.525	224.031.600
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		14.723.911	10.605.258
330	II. Nợ dài hạn		3.332.525.291	1.102.126.819
331	1. Phải trả người bán dài hạn	17.1	50.657.501	-
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	17.2	82.010.966	-
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	19	106.699.017	-
336	4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	208.197.968	-
337	5. Phải trả dài hạn khác	21	118.060.269	-
338	6. Vay và nợ dài hạn	22	2.699.216.325	1.064.730.534
341	7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.3	65.914.288	36.973.501
342	8. Dự phòng phải trả dài hạn		1.768.957	422.784
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.185.344.690	1.536.242.192
410	I. Vốn chủ sở hữu		4.185.344.690	1.536.242.192
411	1. Vốn cổ phần	23.1	1.800.000.000	750.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.800.000.000	750.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	23.1	1.159.914.160	604.692.160
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	23.1	34.915.354	34.915.354
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23.1	269.299.402	108.871.758
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		8.071.758	6.762.644
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này		261.227.644	102.109.114
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		921.215.774	37.762.920
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.541.570.305	3.120.585.694

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập

Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi
Phó Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 3 năm 2016

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

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	1.051.919.567	630.829.839
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	(1.979.159)	(9.751.132)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	1.049.940.408	621.078.707
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(712.293.831)	(530.324.691)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		337.646.577	90.754.016
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	79.355.805	113.786.204
22	7. Chi phí tài chính	26	(59.149.887)	(49.654.151)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(8.513.956)	(35.098.794)
24	8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết		14.909.885	(4.492.283)
25	9. Chi phí bán hàng		(61.982.142)	(27.618.868)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(76.331.379)	(35.216.057)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		234.448.859	87.558.861
31	12. Thu nhập khác	27	105.972.532	17.637.533
32	13. Chi phí khác	27	(16.099.085)	(310.748)
40	14. Lợi nhuận khác	27	89.873.447	17.326.785
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		324.322.306	104.885.646
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.2	(47.325.157)	(19.349.716)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	28.3	(1.492.591)	(22.724.400)
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		275.504.558	62.811.530
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		260.418.673	102.109.114
62	20. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		15.085.885	(39.297.584)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	2,08	1,61
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	30	2,08	1,61

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập

Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2016

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

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		324.322.306	104.885.646
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	10, 12, 16	2.800.949	2.765.976
03	Dự phòng		1.513.155	-
05	(Lợi nhuận) lỗ từ hoạt động đầu tư		(193.071.126)	(114.605.375)
06	Chi phí lãi vay	26	8.513.956	35.098.794
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		144.079.240	28.145.041
09	Giảm các khoản phải thu		369.718.642	557.792.213
10	Tăng hàng tồn kho		(454.600.244)	(306.028.135)
11	Tăng các khoản phải trả		202.068.201	51.267.551
12	Tăng chi phí trả trước		(19.795.536)	(2.782.208)
14	Tiền lãi vay đã trả		(19.285.993)	(88.874.572)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	28.2	(34.888.013)	(19.657.152)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.466.657)	(385.376)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		184.829.640	219.477.362
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(7.924.229)	(1.314.957)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		2.596.182	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(2.111.911.540)	(603.658.514)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		111.080.340	281.761.360
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được chia		12.144.584	7.796.675
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.994.014.663)	(315.415.436)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ		1.605.786.551	430.747.351
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		2.798.056.427	332.311.628
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.946.055.857)	(320.949.752)
36	Cổ tức đã trả		(100.784.572)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		2.357.002.549	442.109.227

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		547.817.526	346.171.153
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		434.688.706	88.517.553
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	6	982.506.232	434.688.706


Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập


Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng




Ngô Thị Mai Chi
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu Tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất; xây dựng dân dụng và công nghiệp; và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 221 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 74).

Cơ cấu tổ chức

Nhóm Công ty có 21 công ty con, trong đó:

Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố ("NP"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312519827 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 10 năm 2013 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. NP có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của NP là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 15 tháng 10 năm 2015, NP nhận Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh từ Sở KH&ĐT Thành Phố Hồ Chí Minh phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 100.000.000 ngàn VND lên 430.000.000 ngàn VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại NP. Các dự án của NP đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 22*).

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh ("TM"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,8% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102065033 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. TM có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TM là kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật. Dự án của TM đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 22*).

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước ("GP"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102051945 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. GP có trụ sở đăng ký tại số Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của GP là kinh doanh nhà, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, kho bãi, và xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thương mại, văn hóa, thể thao. Vào ngày 12 tháng 1 năm 2015, GP nhận Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh từ Sở KH&ĐT Thành Phố Hồ Chí Minh phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 46.000.000 ngàn VND lên 250.000.000 ngàn VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại GP. Dự án của GP đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 22*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân ("SGMX"), trước đây là Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Khang Điền, trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,8% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103003229 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 3 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SGMX có trụ sở đăng ký tại số 17 Trần Náo, Khu phố 2, Phường An Bình, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SGMX là kinh doanh bất động sản và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế ("QT"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102002672 ngày 30 tháng 10 năm 2000 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. QT có trụ sở đăng ký tại Tòa Nhà PaxSky, Số 123 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của QT là tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản. Vào ngày 26 tháng 3 năm 2015, QT nhận Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh từ Sở KH&ĐT Thành Phố Hồ Chí Minh phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 59.448.572 ngàn VND lên 90.000.000 ngàn VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại QT. Dự án của QT đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 22*).

Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền ("LPĐ"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,95% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102033561 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 9 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. LPĐ có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của LPĐ là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật, trang trí nội - ngoại thất, san lấp mặt bằng và kinh doanh vật liệu xây dựng. Dự án của LPĐ đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 22*).

Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang ("HK"), trước đây là Công ty TNHH Hào Khang, là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102046935 ngày 18 tháng 1 năm 2007 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. HK có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của HK là xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire ("SP"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312898068 ngày 20 tháng 8 năm 2014 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SP có trụ sở đăng ký tại Lầu 8, Tòa nhà Loyal, 151 Đường Võ Thị Sáu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SP là kinh doanh bất động sản. Dự án của SP đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 22*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh ("LM"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,7% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312818979 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 6 năm 2014 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. LM có trụ sở đăng ký tại số 117-119 Đường Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của LM là kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập ("SL"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,7% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312582949 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 12 năm 2013 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SL có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SL là kinh doanh bất động sản. Dự án của SL đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 22*).

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt ("TK"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102014172 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 2 năm 2003 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. TK có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TK là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Đô thị Mê Ga ("MG"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,85% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102046748 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 01 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. MG có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MG là kinh doanh bất động sản.

Công ty Cổ phần Vi La ("Vi La"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310332686 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 9 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. Vi La có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Vi La là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và tư vấn môi giới bất động sản.

Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười ("THM"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,8% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0302241636 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 6 tháng 4 năm 2015 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. THM có trụ sở đăng ký tại Tầng M, An Phú Plaza, 117-119 Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của THM là kinh doanh bất động sản. Dự án của THM đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 22*).

Công ty TNHH Việt Hữu Phú ("VHP"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0313041815 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 5 tháng 12 năm 2014 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. VHP có trụ sở đăng ký tại Lầu 6, số 155 Đường Hai Bà Trưng, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của VHP là kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh ("KGX"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 98,01% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0309314308 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 8 năm 2009 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. KGX có trụ sở đăng ký Lầu 4, Tòa nhà Centec Tower, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KGX là kinh doanh bất động sản. Dự án của KGX đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 22*).

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng ("BT"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,8% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312624317 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 1 năm 2014 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. BT có trụ sở đăng ký tại số 155 Đường Hai Bà Trưng, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BT là kinh doanh bất động sản. Dự án của BT đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 22*).

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh ("BCCI"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 57,31% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 056668 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 12 năm 1999, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. Cổ phiếu của BCCI được niêm yết tại HOSE với mã giao dịch là BCI theo Quyết định số 128/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 25 tháng 12 năm 2008. BCCI có trụ sở chính đăng ký tại số 550, Đường Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính trong năm của BCCI là xây dựng và kinh doanh nhà ở, đất ở; kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, tư vấn xây dựng, san lấp mặt bằng và môi giới bất động sản.

Công ty Cổ phần BCI ("BCI"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 57,31% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103009299 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 1 năm 2008 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. BCI có trụ sở đăng ký tại số 510, Đường Kinh Dương Vương, Phường An Lạc A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BCI là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI ("DVI"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 57,31% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312212779 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 4 năm 2013 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. DVI có trụ sở đăng ký tại số 550, Đường Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của DVI là kinh doanh bất động sản và trồng trọt

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Kim Phát ("KP"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0313018164 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 11 năm 2014 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. KP có trụ sở đăng ký tại số 123 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KP là kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng ngân Việt Nam đồng ("Ngàn VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó; bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Chứng từ ghi sổ và Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận lũy kế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Nhóm Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán sau:

Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Nhóm Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Nhóm Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của năm trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính hợp nhất năm nay như đã trình bày tại Thuyết minh số 32.

Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ("Thông tư 202") thay thế phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 202 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 202 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, 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.

3.3 Hàng tồn kho

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Hoa hồng không hoàn lại thanh toán cho nhân viên kinh doanh hay tiếp thị để bán được bất động sản được tính vào chi phí khi thanh toán.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế và giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 20 năm
Máy móc thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Giấy chứng nhận ISO và phần mềm kế toán	3 - 10 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà xưởng	25 – 46 năm
Cơ sở hạ tầng	25 – 46 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian với các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.11 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu từ 20% trở lên quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

▶ *Quỹ đầu tư và phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

▶ *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được ghi nhận như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.15 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm Công ty được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.18 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty giả định rằng Nhóm Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

4. NGHIỆP VỤ MUA TÀI SẢN

Trong năm, Nhóm Công ty đã mua thêm 99,8% quyền sở hữu của THM, 99,8% quyền sở hữu của BT, và 99,9% quyền sở hữu của KP. Các nghiệp vụ mua này đã được chấp thuận bởi Hội đồng Quản trị và Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh. Chi tiết được trình bày như sau:

<i>Tên công ty</i>	<i>Ngày mua</i>	<i>% sở hữu</i>	<i>Giá mua</i> <i>Ngàn VND</i>
THM	ngày 2 tháng 4 năm 2015	99,8%	182.447.824
BT	ngày 31 tháng 7 năm 2015	99,8%	228.522.445
KP	ngày 23 tháng 12 năm 2015	99,9%	99.900.000
TỔNG CỘNG			510.870.269

Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty tin tưởng rằng chi phí mua thể hiện giá trị hợp lý của các lô đất sở hữu bởi các công ty con mua mới. Ban Tổng Giám đốc xử lý các nghiệp vụ mua này như là nghiệp vụ mua tài sản và không xem là nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì các công ty bất động sản này chưa đi vào hoạt động kinh doanh và chỉ có các lô đất và dự án phát triển bất động sản trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

5. HỢP NHẤT KINH DOANH

5.1 Mua KGX- VHP

Vào ngày 31 tháng 7 năm 2015, Nhóm Công ty đã mua 99% vốn chủ sở hữu của VHP, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0313041815 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 5 tháng 12 năm 2014 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. Hoạt động chính của VHP là kinh doanh bất động sản. Nhóm Công ty mua VHP với mục đích mở rộng hoạt động kinh doanh.

Vào cùng ngày, Nhóm Công ty đã mua 98,01% vốn chủ sở hữu của KGX, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0309314308 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 8 năm 2009 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. Hoạt động chính của KGX là kinh doanh bất động sản. Nhóm Công ty mua KGX với mục đích mở rộng hoạt động kinh doanh.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của VHP và KGX tại ngày mua được trình bày dưới đây.

Ngàn VND
Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua

Tài sản	
Tiền	7.211.849
Các khoản phải thu ngắn hạn	50.053.911
Hàng tồn kho	600.467.000
Tài sản ngắn hạn khác	4.969.804
Tài sản cố định	85.448
Đầu tư vào công ty con	222.282.585
Tài sản dài hạn khác	4.100
Nợ phải trả	
Nợ ngắn hạn	62.069.351
Nợ dài hạn	301.620.492
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	521.384.854
Cổ đông không kiểm soát	(5.213.847)
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(41.882.597)
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán	474.288.410
	<i>Ngàn VND</i>
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	7.211.849
Tiền chi để mua công ty con	(474.288.410)
Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua	(467.076.561)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

5. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

5.2 Mua BCCI

Vào các ngày 23 tháng 9 năm 2015 và ngày 3 tháng 12 năm 2015, Nhóm Công ty đã lần lượt mua lại 20,41% và 36,9% quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh ("BCCI"). Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong BCCI là 57,31%. Hoạt động kinh doanh chính trong năm của BCCI là xây dựng và kinh doanh nhà ở, đất ở; kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, tư vấn xây dựng, san lấp mặt bằng và môi giới bất động sản. Nhóm Công ty mua BCCI với mục đích mở rộng hoạt động kinh doanh.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của BCCI tại ngày mua được trình bày dưới đây.

	<i>Ngàn VND</i>
	<u><i>Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua</i></u>
Tài sản	
Tiền	84.033.954
Đầu tư tài chính ngắn hạn	73.500.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	79.046.522
Hàng tồn kho	2.347.054.804
Tài sản ngắn hạn khác	12.883.169
Các khoản phải thu dài hạn	112.656.271
Tài sản cố định	24.116.905
Bất động sản đầu tư	89.709.249
Tài sản dở dang dài hạn	447.290.460
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	209.635.866
Tài sản dài hạn khác	4.093.722
Nợ phải trả	
Nợ ngắn hạn	386.625.922
Nợ dài hạn	914.443.515
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	<u>2.182.951.485</u>
Cổ đông không kiểm soát	(931.901.989)
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(57.928.431)
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	<u><u>1.193.121.065</u></u>
	<i>Ngàn VND</i>
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	84.033.954
Tiền chi để mua công ty con	(1.146.374.718)
Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua	<u><u>(1.062.340.764)</u></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Ngàn VND Số đầu năm
Tiền mặt	3.462.062	2.615.765
Tiền gửi ngân hàng	323.596.515	208.672.941
Các khoản tương đương tiền (*)	655.447.655	223.400.000
TỔNG CỘNG	982.506.232	434.688.706

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn gốc dưới ba tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và hưởng tiền lãi theo lãi suất từ 4% đến 5,5% mỗi năm.

Khoản tương đương tiền trị giá 4.300.000 ngàn VND được dùng làm tài sản thế chấp cho Thư bảo lãnh từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (*Thuyết minh số 22*).

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

7.1 Phải thu khách hàng

	Số cuối năm	Ngàn VND Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu từ khách hàng	139.515.898	113.468.170
Phải thu từ các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 29</i>)	1.276.763	-
	<u>140.792.661</u>	<u>113.468.170</u>
Dài hạn		
Phải thu từ khách hàng	87.740.748	-
TỔNG CỘNG	228.533.409	113.468.170
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.748.154)	(100.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	224.785.255	113.368.170

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

7.2 Trả trước cho người bán

	Số cuối năm	Ngàn VND Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho thầu phụ	117.934.860	2.501.790
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Lộc Vừng	38.250.000	-
- Các nhà thầu phụ khác	79.684.860	2.501.790
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	78.869.078	-
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)	240.666.326	-
	<u>437.470.264</u>	<u>2.501.790</u>
Dài hạn		
Tạm ứng cho thầu phụ	7.776.784	-
TỔNG CỘNG	<u>445.247.048</u>	<u>2.501.790</u>

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Ngàn VND Số đầu năm
Ngắn hạn		
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	61.717.678	60.744.894
Tạm ứng cho nhân viên	4.961.477	171.923
Góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT")	-	257.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Lộc Đức	-	137.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Thành	-	120.000.000
Khác	12.617.209	102.954.369
	<u>79.296.364</u>	<u>420.871.186</u>
Dài hạn		
Tạm ứng cho nhân viên	11.634.814	-
Khác	3.576.826	2.214.844
	<u>15.211.640</u>	<u>2.214.844</u>
TỔNG CỘNG	<u>94.508.004</u>	<u>423.086.030</u>
Trong đó:		
Phải thu khác từ các bên khác	94.411.476	326.946.606
Phải thu khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	96.528	96.139.424
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(7.786.000)	-
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>86.722.004</u>	<u>423.086.030</u>

(*) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 22% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	5.853.216.021	2.074.964.465
Hàng hóa	11.780.466	-
Nguyên liệu, vật liệu	286.632	-
TỔNG CỘNG	<u>5.865.283.119</u>	<u>2.074.964.465</u>

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm các dự án đang triển khai để phát triển các khu dân cư như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Song Lập Phú Hữu ("Melosa") (*)	930.704.865	662.597.254
Không Gian Xanh Phú Hữu ("Lucasta") (*)	645.075.242	-
BCCI - Khu Dân cư Tân Tạo	577.368.750	-
BCCI - Khu tái định cư Phong Phú	461.770.747	-
BCCI - Tòa nhà An Lạc	390.559.972	-
BCCI - Khu Dân cư 11A	380.387.975	-
Quốc Tế Phú Hữu (*) ("The Venica")	257.785.201	132.687.535
Khang Điền Long Trường (*)	254.542.941	229.297.030
Bình Trưng - Bình Trưng Đông (*)	246.000.577	-
Nhà Phố Cao ốc (*)	214.680.523	-
BCCI - Khu tái định cư Phong Phú 2	197.782.000	-
BCCI - An Dương Vương	196.646.000	-
Trí Minh Phú Hữu (*) ("Mega Village")	187.511.538	296.301.924
Nhà Phố Phú Hữu (*)	171.893.431	160.756.951
Sapphire Phú Hữu (*)	160.158.691	131.944.552
Tháp Mười Phước Long B (*)	134.532.635	-
Gia Phước Phú Hữu (*)	86.308.339	73.813.496
Long Phước Điền Long Trường (*)	83.905.897	83.905.897
Vị La Long Trường (*)	62.879.578	62.879.578
Các dự án khác	212.721.119	240.780.248
TỔNG CỘNG	<u>5.853.216.021</u>	<u>2.074.964.465</u>

(*) Một phần trong các dự án này đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 22).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Ngàn VND				
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu năm	50.174	-	8.120.451	2.174.549	10.345.174
Mua trong năm	-	-	7.782.273	141.956	7.924.229
Tăng do hợp nhất các công ty con	24.429.322	38.427.087	11.718.187	2.223.984	76.798.580
Thanh lý	-	(72.600)	(7.298.448)	-	(7.371.048)
Số cuối năm	<u>24.479.496</u>	<u>38.354.487</u>	<u>20.322.463</u>	<u>4.540.489</u>	<u>87.696.935</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	18.726.407	2.402.461	7.096.398	2.321.462	30.546.728
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	50.174	-	4.080.866	1.840.090	5.971.130
Khấu hao trong năm	-	-	1.116.664	129.133	1.245.797
Tăng do hợp nhất các công ty con	9.566.353	30.215.328	10.683.291	2.223.984	52.688.956
Thanh lý	-	(18.150)	(3.761.562)	-	(3.779.712)
Số cuối năm	<u>9.616.527</u>	<u>30.197.178</u>	<u>12.119.259</u>	<u>4.193.207</u>	<u>56.126.171</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	-	-	4.039.585	334.459	4.374.044
Số cuối năm	<u>14.862.969</u>	<u>8.157.309</u>	<u>8.203.204</u>	<u>347.282</u>	<u>31.570.764</u>

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Ngàn VND		
	<i>Giấy chứng nhận ISO</i>	<i>Phần mềm kế toán</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	-	84.000	84.000
Tăng do hợp nhất kinh doanh	331.745	1.371.004	1.702.749
Số cuối năm	<u>331.745</u>	<u>1.455.004</u>	<u>1.786.749</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	331.744	1.312.660	1.644.404
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	-	84.000	84.000
Tăng do hợp nhất kinh doanh	331.745	1.265.245	1.596.990
Số cuối năm	<u>331.745</u>	<u>1.349.245</u>	<u>1.680.990</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	-	-	-
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>105.759</u>	<u>105.759</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà xưởng		Cơ sở hạ tầng	Ngân VND Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	-	-	-	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh	5.018.482	140.746.607	145.765.089	
Thanh lý	(5.018.482)	(8.881.393)	(13.899.875)	
Số cuối năm	-	131.865.214	131.865.214	
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	-	-	-	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh	4.124.642	51.931.199	56.055.841	
Khấu hao trong năm	-	212.593	212.593	
Thanh lý	(4.124.642)	(5.192.443)	(9.317.085)	
Số cuối năm	-	46.951.349	46.951.349	
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	-	-	-	-
Số cuối năm	-	84.913.865	84.913.865	

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2015. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ trên cơ sở bất động sản đầu tư (khu công nghiệp) hầu hết đã được cho thuê tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm	Ngân VND Số đầu năm
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	234.647.054	-
Dự án 510 Kinh Dương Vương	205.032.743	-
Khác	282.393	-
TỔNG CỘNG	439.962.190	-

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm	Ngân VND Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.1)	210.515.935	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.2)	17.135.455	14.000.000
TỔNG CỘNG	227.651.390	14.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(1.079.891)	-
GIÁ TRỊ THUẬN	226.571.499	14.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

14.1 Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Ngàn VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Ngàn VND	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc ("Big C")	171.242.021	11,46	-	-
Công ty TNHH Cao Ốc Xanh ("GB")	20.011.153	11,46	-	-
Công ty TNHH EB Thành phố Mới ("EB")	14.400.000	11,46	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á	4.862.761	28,66	-	-
TỔNG CỘNG	210.515.935		-	

Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á ("BDS Sài Gòn Châu Á") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103007346 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. BDS Sài Gòn Châu Á có trụ sở đăng ký tại số 196 Đường Trần Hưng Đạo, Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BDS Sài Gòn Châu Á là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc ("Big C") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy phép Đầu tư số 2013/GP do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 16 tháng 12 năm 1997 và các Giấy Chứng nhận Đầu tư điều chỉnh. Big C có trụ sở đăng ký tại 1231, Quốc lộ 1A, Khu phố 5, Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Big C là xây dựng và khai thác siêu thị với hệ thống cửa hàng bán buôn, bán lẻ để cho thuê; kho và xưởng chế biến.

Công ty TNHH Cao Ốc Xanh ("GB") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo theo Giấy Chứng nhận đầu tư số 411022000448 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 2010. GB có trụ sở đăng ký tại số 1231, Quốc lộ 1A, Khu phố 5, Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của GB là đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án Khu căn hộ Cao Ốc Xanh tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH EB Thành phố mới ("EB New city") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy phép đầu tư số 0313517445 do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 2 tháng 11 năm 2015 và các Giấy Chứng nhận đầu tư điều chỉnh. EB New city có trụ sở đăng ký tại Lô A, Khu dân cư Cityland, Số 99, Đường Nguyễn Thị Thập, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động của EB New city là xây dựng và khai thác siêu thị với hệ thống cửa hàng bán buôn, bán lẻ để cho thuê kho và xưởng chế biến.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

14.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 bao gồm:

	<i>BDS Sài Gòn Châu Á</i>	<i>Big C</i>	<i>GB</i>	<i>EB</i>	<i>BCCI</i>	<i>Ngàn VND</i> <i>Tổng cộng</i>
Giá trị đầu tư:						
Số đầu năm	-	-	-	-	-	-
Mua trong năm	-	-	-	-	377.976.325	377.976.325
Tăng do hợp nhất kinh doanh	4.000.000	57.197.128	20.060.312	14.400.000	-	95.657.440
Giảm do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	(377.976.325)	(377.976.325)
Số cuối năm	<u>4.000.000</u>	<u>57.197.128</u>	<u>20.060.312</u>	<u>14.400.000</u>	<u>-</u>	<u>95.657.440</u>
Phần lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:						
Số đầu năm	-	-	-	-	-	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh	862.761	111.094.201	(32.417)	-	-	111.924.545
Phần lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết	-	2.950.692	(16.742)	-	11.975.935	14.909.885
Giảm do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	(11.975.935)	(11.975.935)
Số cuối năm	<u>862.761</u>	<u>114.044.893</u>	<u>(49.159)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>114.858.495</u>
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Số cuối năm	<u>4.862.761</u>	<u>171.242.021</u>	<u>20.011.153</u>	<u>14.400.000</u>	<u>-</u>	<u>210.515.935</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

14.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị (Ngàn VND)	Số lượng	Giá trị (Ngàn VND)
Đầu tư cổ phiếu				
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("TDH")	15.300	1.312.145	-	-
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh ("HDB")	12.331	123.310	-	-
Đầu tư dài hạn khác				
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân ("CVH")		14.000.000		14.000.000
Khác		1.700.000		-
TỔNG CỘNG		17.135.455		14.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(1.079.891)		-
GIÁ TRỊ THUẦN		16.055.564		14.000.000

15. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay cho dự án Khang Điền Long Trường, dự án Mega Village, dự án Sapphire Phú Hữu, dự án The Venica, dự án Melosa, dự án Hào Khang Phú Hữu ("Mega Ruby"), dự án Nhà Phố Cao ốc, dự án Nhà Phố Phú Hữu, dự án Gia Phước Phú Hữu, dự án Lucasta, dự án Tháp Mười Phước Long B và dự án Bình Trưng - Bình Trưng Đông số tiền là 198.076.527 ngàn VND (cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014: 65.335.168 ngàn VND). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Tình hình tăng giảm lợi thế thương mại trong năm được trình bày như sau:

	<i>Ngàn VND</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm	30.551.454
Tăng do hợp nhất kinh doanh	3.457.420
Số cuối năm	<u>34.008.874</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	19.696.968
Phân bổ trong năm	1.342.559
Số cuối năm	<u>21.039.527</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>10.854.486</u>
Số cuối năm	<u>12.969.347</u>

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

17.1 Phải trả người bán

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngàn VND</i> <i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Phải trả người bán	45.068.453	17.693.556
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	4.830.877	-
- Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Anpha	4.389.323	14.705.185
- Các nhà cung cấp khác	35.848.253	2.988.371
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)	<u>3.879.632</u>	<u>-</u>
	<u>48.948.085</u>	<u>17.693.556</u>
Dài hạn		
Phải trả người bán	50.657.501	-
- Tổng Công ty Xây dựng Số 1	50.316.069	-
- Khác	341.432	-
TỔNG CỘNG	<u>99.605.586</u>	<u>17.693.556</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (tiếp theo)

17.2 Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm	Ngàn VND Số đầu năm
Ngắn hạn		
Khoản thu trước tiền bán nền nhà (*)	500.755.790	77.899.898
Khoản thu trước tiền bán nền nhà của bên liên quan (Thuyết minh số 29)	225.180	-
	<u>500.980.970</u>	<u>77.899.898</u>
Dài hạn		
Khoản thu trước tiền bán nền nhà (*)	82.010.966	-
TỔNG CỘNG	<u>582.991.936</u>	<u>77.899.898</u>

(*) Đây là số tiền mà Nhóm Công ty xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho khách hàng ứng trước tiền mua các nền đất và nhà đang xây dựng.

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số cuối năm	Ngàn VND Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 28.2)	53.400.336	34.956.040
Thuế giá trị gia tăng	28.054.274	3.700.163
Thuế thu nhập cá nhân	10.030.419	282.372
Khác	388.605	-
TỔNG CỘNG	<u>91.873.634</u>	<u>38.938.575</u>

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Ngàn VND Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	28.131.269	16.061.185
Chi phí dịch vụ xây dựng	18.598.917	9.177.719
Khác	3.314.434	1.916.139
	<u>50.044.620</u>	<u>27.155.043</u>
Dài hạn		
Chi phí dịch vụ xây dựng	106.699.017	-
TỔNG CỘNG	<u>156.743.637</u>	<u>27.155.043</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Ngàn VND Số đầu năm
Ngắn hạn		
Khoản thu trước tiền cho thuê đất		
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	2.453.136	-
Khác	147.658	-
	<u>2.600.794</u>	<u>-</u>
Dài hạn		-
Khoản thu trước tiền cho thuê đất		
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	208.197.968	-
TỔNG CỘNG	<u>210.798.762</u>	<u>-</u>

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Ngàn VND Số đầu năm
Ngắn hạn		
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	38.158.302	-
Nhận ký quỹ, ký cược	3.700.340	-
Phải trả khác	46.987.886	85.892.753
	<u>88.846.528</u>	<u>85.892.753</u>
Dài hạn		
Phải trả đền bù đất (*)	99.342.790	-
Nhận ký quỹ, ký cược	2.843.610	-
Phải trả khác	15.873.869	-
	<u>118.060.269</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>206.906.797</u>	<u>85.892.753</u>

(*) Đây là khoản phải trả đền bù đất cho các chủ đất thô nơi Nhóm Công ty đang phát triển dự án Khu dân cư ấp 2 Tân Tạo. Khoản phải trả này sẽ được thanh toán bằng các lô đất đã được đầu tư phát triển từ dự án nói trên

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

22. VAY VÀ NỢ

	Số cuối năm	Ngàn VND Số đầu năm
Ngắn hạn		
Vay ngân hàng (<i>Thuyết minh số 22.1</i>)	10.855.529	-
Vay dài hạn đến hạn trả	207.963.996	224.031.600
	<u>218.819.525</u>	<u>224.031.600</u>
Dài hạn		
Vay dài hạn từ ngân hàng (<i>Thuyết minh số 22.2</i>)	2.004.568.406	1.288.762.134
Vay đối tượng khác (<i>Thuyết minh số 22.3</i>)	2.611.915	-
Trái phiếu (<i>Thuyết minh số 22.4</i>)	900.000.000	-
	<u>2.907.180.321</u>	<u>1.288.762.134</u>
<i>Trong đó:</i>		
Vay dài hạn đến hạn trả	207.963.996	224.031.600
Vay dài hạn	2.699.216.325	1.064.730.534
TỔNG CỘNG	<u>2.918.035.850</u>	<u>1.288.762.134</u>

22.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (Ngàn VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
-----------	---------------------------	-------------------	-----------------	---------------------	----------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Hồ Chí Minh

Hợp đồng vay số 009/2015/HĐHM/ CMB-HCM ngày 1 tháng 4 năm 2015	<u>10.855.529</u>	Từ ngày 30 tháng 3 năm 2016 đến ngày 29 tháng 6 năm 2016	Tài trợ vốn lưu động	Lãi suất bán vốn nội bộ +2%/ năm	Tín chấp
---	-------------------	--	----------------------------	---	----------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (Ngàn VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số LD1522500205 ngày 15 tháng 7 năm 2015	55.000.000	48 tháng	Tài trợ cho dự án Gia Phước Phú Hữu	13	Quyền sử dụng 29.562,1 m ² đất thuộc dự án khu dân cư Gia Phước Phú Hữu
Hợp đồng vay số LD1222900189 ngày 17 tháng 8 năm 2012	147.500.000	60 tháng	Tài trợ cho dự án Khang Điền Long Trường	9,5	Quyền sử dụng 122.673,9 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Khang Điền Long Trường
Hợp đồng vay số LD1531700480 ngày 16 tháng 11 năm 2015	28.000.000	24 tháng	Tài trợ cho dự án Lucasta	9,5	Quyền sử dụng 1.971 m ² đất thuộc dự án Lucasta
Hợp đồng vay số LD14006300063 ngày 4 tháng 3 năm 2014	60.000.000	36 tháng	Hoàn vốn góp vào LPĐ	9,5	Quyền sử dụng 54.109 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Long Phước Điền Long Trường
Hợp đồng vay số 200LDS20150446 ngày 7 tháng 8 năm 2015	88.000.000	36 tháng	Tài trợ dự án Tháp Mười Phước Long B	9,5	Quyền sử dụng 30.159 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Tháp Mười Phước Long B
Hợp đồng vay số LD1522500278 ngày 13 tháng 8 năm 2015	175.000.000	48 tháng	Tài trợ cho dự án Bình Trưng - Bình Trưng Đông, Quận 2	9,5	Quyền sử dụng 50.395 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Bình Trưng - Bình Trưng Đông
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 1					
Hợp đồng vay số 121/2015 - HĐTĐA/NHCT902 -NHAPHO-DANCU ngày 12 tháng 8 năm 2015	120.217.115	48 tháng	Tài trợ dự án Nhà Phố Phú Hữu	9	Quyền sử dụng 44.725 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Nhà Phố Phú Hữu
Hợp đồng vay số 122/2015 - HĐTĐA/NHCT902 -NHAPHO-CAOOC ngày 12 tháng 8 năm 2015	156.195.245	48 tháng	Tài trợ dự án Nhà Phố Cao ốc	9	Quyền sử dụng 16.667 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Nhà Phố Cao ốc
Hợp đồng vay số 123/2015- HĐTDDA/NHCT902-KHONGGIANXANH ngày 12 tháng 8 năm 2015	417.384.276	42 tháng	Thanh toán khoản đầu tư vào dự án Lucasta	9	Quyền sử dụng 20.869 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Lucasta

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (Ngàn VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 2000-LAV- 201403464 ngày 26 tháng 6 năm 2014	98.553.579	36 tháng	Tài trợ cho dự án Mega Village	13	Quyền sử dụng 64.000 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Mega Village
Hợp đồng vay số 2000-LAV- 201406284 ngày 10 tháng 12 năm 2014	81.869.598	36 tháng	Tài trợ cho dự án Sapphire Phú Hữu	Từ 10 đến 11	Quyền sử dụng 24.120 m ² đất thuộc dự án Sapphire Phú Hữu
Hợp đồng vay số 2000- LDS20150446 ngày 19 tháng 3 năm 2015	132.955.751	48 tháng	Tài trợ cho dự án The Venica	10	Quyền sử dụng 44.725 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án The Venica
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4					
Hợp đồng vay số 06/2015/HĐTĐ-DN ngày 1 tháng 7 năm 2015	283.442.449	38 tháng	Dự án Cao Ôc An Lạc Plaza, dự án Khu dân cư Áp 2 Tân Tạo và dự án Khu dân cư 11A	9,5	17.244 m ² quyền sử dụng đất số T00013/1aQSDĐ/ 4028/UB và số CT01135 và tài sản hình thành trên đất tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân thuộc dự án 158 An Dương Vương.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Phòng Giao Dịch Bình Tân					
Hợp đồng vay số LD1424800048 ngày 5 tháng 9 năm 2014	78.750.389	Từ ngày 5 tháng 9 năm 2016 đến ngày 5 tháng 9 năm 2019	Dự án Khu dân cư Phong Phú 4	Lãi suất tiết kiệm + 3,2%	Quyền sử dụng đất 20.996 m ² tại Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án Khu dân cư Phong Phú 4
Hợp đồng vay số LD1502100187 và LD1502100188 ngày 21 tháng 1 năm 2015	81.700.004	Từ ngày 20 tháng 7 năm 2016 đến ngày 21 tháng 1 năm 2030	Trả tiền thuê 100.000 m ² đất tại Khu Phố 5, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân	6% trên số dư nợ ban đầu	20% vốn góp tại Big C và 172.031,8 m ² quyền sử dụng đất tại xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án Khu dân cư Bình Hưng 11A
TỔNG CỘNG	2.004.568.406				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	206.243.996				
Vay dài hạn	1.798.324.410				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.3 Vay từ đối tượng khác

Chi tiết khoản vay đối tượng khác như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm (Ngàn VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 17/2010/ HĐTD-QĐT-TD ngày 27 tháng 5 năm 2010 và phụ lục hợp đồng số 113/2015/PLHĐTD-ĐTTC- TD ngày 4 tháng 6 năm 2015	<u>2.611.915</u>	Từ ngày 15 tháng 9 năm 2016 đến ngày 15 tháng 6 năm 2017	Dự án nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	8,2	Thư bảo lãnh từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Thuyết minh số 6)
Trong đó:					
Nợ dài hạn đến hạn trả	1.720.000				
Nợ dài hạn	891.915				

22.4 Trái phiếu

Chi tiết trái phiếu như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm (Ngàn VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (% năm)	Hình thức đảm bảo
Phát hành theo mệnh giá: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội					
Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 01/2015/VIETINBANK106 -KHANGDIEN ngày 26 tháng 10 năm 2015	<u>900.000.000</u>	48 tháng	Tài trợ dự án Melosa	9	Quyền sử dụng đất 72.292,8 m ² thuộc dự án Melosa

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

							Ngàn VND
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước:							
Số đầu năm	480.699.740	498.373.400	(55.093.331)	23.254.345	11.661.009	6.762.644	965.657.807
Phát hành cổ phiếu mới	269.300.260	94.035.091	-	-	-	-	363.335.351
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	12.283.669	55.093.331	-	-	-	67.377.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	102.109.114	102.109.114
Số cuối năm	<u>750.000.000</u>	<u>604.692.160</u>	<u>-</u>	<u>23.254.345</u>	<u>11.661.009</u>	<u>108.871.758</u>	<u>1.498.479.272</u>
Năm nay:							
Số đầu năm (*)	750.000.000	604.692.160	-	34.915.354	-	108.871.758	1.498.479.272
Phát hành cổ phiếu mới (**)	1.050.000.000	555.222.000	-	-	-	-	1.605.222.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	260.418.673	260.418.673
Mua thêm từ lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	2.098.446	2.098.446
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(100.800.000)	(100.800.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(1.289.475)	(1.289.475)
Số cuối năm	<u>1.800.000.000</u>	<u>1.159.914.160</u>	<u>-</u>	<u>34.915.354</u>	<u>-</u>	<u>269.299.402</u>	<u>3.264.128.916</u>

(*) Trong năm, Nhóm Công ty đã chuyển toàn bộ số dư đầu kỳ quỹ dự phòng tài chính sang quỹ đầu tư phát triển theo hướng dẫn của Thông tư 200 (Thuyết minh số 32).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(**) Vào ngày 28 tháng 1 năm 2015, Công ty đã phát hành riêng lẻ 48.480.000 cổ phiếu thường cho các cổ đông mới và hiện hữu với mức giá phát hành là 17.000 VND/cổ phiếu với tổng giá trị là 824.072.000 ngàn VND sau khi trừ chi phí phát hành là 88.000 ngàn VND.

Cũng vào ngày này, Công ty đã phát hành 2.520.000 cổ phiếu thường theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty và các công ty con với mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu với tổng giá trị là 25.200.000 ngàn VND

Vào ngày 15 tháng 5 và ngày 19 tháng 5 năm 2015, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh được cấp bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cho việc phát hành cổ phiếu trên.

Vào ngày 1 tháng 12 năm 2015, Công ty đã phát hành 3.600.000 cổ phiếu thường theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty và các công ty con với mức giá phát hành là 14.000 VND/cổ phiếu với tổng giá trị là 50.350.000 ngàn VND sau khi trừ chi phí phát hành là 50.000 ngàn VND. Vào ngày 13 tháng 1 năm 2015, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh được cấp bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cho việc phát hành cổ phiếu trên

Vào ngày 17 tháng 12 năm 2015, Công ty đã phát hành riêng lẻ 50.400.000 cổ phiếu thường cho các cổ đông mới và hiện hữu với mức giá phát hành là 14.000 VND/cổ phiếu với tổng giá trị là 705.600.000 ngàn VND. Vào ngày 22 tháng 1 năm 2016, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh được cấp bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cho việc phát hành cổ phiếu trên.

23.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Năm nay	Ngàn VND Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	750.000.000	480.699.740
Tăng trong năm	1.050.000.000	269.300.260
Vốn góp cuối năm	1.800.000.000	750.000.000
Cổ tức		
Cổ tức đã công bố	100.800.000	-
Cổ tức đã trả	100.784.572	-

23.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	180.000.000	75.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	180.000.000	75.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	180.000.000	75.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Ngàn VND Năm trước
Tổng doanh thu	1.051.919.567	630.829.839
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	987.938.151	630.829.839
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động</i>	52.670.534	-
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	4.741.323	-
<i>Doanh thu khác</i>	6.569.559	-
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại (*)	(1.979.159)	(9.751.132)
Doanh thu thuần	1.049.940.408	621.078.707
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	985.958.992	621.078.707
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động</i>	52.670.534	-
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	4.741.323	-
<i>Doanh thu khác</i>	6.569.559	-

(*) Đây là khoản hàng bán bị trả lại thuộc các dự án Mega Phú Hữu và Long Phước Điền.

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Ngàn VND Năm trước
Lãi từ đánh giá lại khoản đầu tư	34.770.414	-
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	29.822.369	103.844.177
Lãi tiền gửi	14.752.584	9.942.027
Khác	10.438	-
TỔNG CỘNG	79.355.805	113.786.204

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN HÀNG VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	Ngàn VND Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	688.703.122	530.324.691
Giá vốn cho thuê hoạt động	22.563.384	-
Giá vốn dịch vụ cung cấp	779.132	-
Khác	248.193	-
TỔNG CỘNG	712.293.831	530.324.691

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chiết khấu thanh toán	50.446.727	8.231.521
Lãi tiền vay	8.513.956	35.098.794
Chi phí tư vấn thanh lý khoản đầu tư	-	6.000.000
Khác	189.204	323.836
TỔNG CỘNG	<u>59.149.887</u>	<u>49.654.151</u>

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	105.972.532	17.637.533
Lãi từ giao dịch mua rẻ	99.811.028	13.542.974
Khác	6.161.504	4.094.559
Chi phí khác	(16.099.085)	(310.748)
Lỗ từ thanh lý tài sản	(940.702)	-
Phạt thuế	(2.419.231)	(246.442)
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	(7.477.019)	-
Khác	(5.262.133)	(64.306)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>89.873.447</u>	<u>17.326.785</u>

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 22% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

28.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	47.325.157	19.349.716
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	1.492.591	22.724.400
TỔNG CỘNG	<u>48.817.748</u>	<u>42.074.116</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Dưới đây là đối chiếu giữa lợi nhuận trước thuế trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và thu nhập chịu thuế ước tính:

	Năm nay	Ngân VND Năm trước
Lợi nhuận trước thuế	324.322.306	104.885.646
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán:		
Lỗ của các công ty con	52.498.421	4.713.094
Chi phí không được khấu trừ	19.947.384	2.976.082
Lợi nhuận chưa thực hiện	6.593.896	-
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế của những năm trước đã thực hiện trong năm	6.572.417	13.079.744
(Lợi nhuận) lỗ trong công ty liên kết	(14.909.885)	4.492.283
Chi phí lãi vay	(66.313.240)	(24.509.726)
Điều chỉnh hợp nhất	(89.921.731)	68.693.388
Khác	(1.620.200)	7.354.679
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	237.169.368	181.685.190
Lỗ năm trước chuyển sang	(12.601.676)	(95.206.816)
Lợi nhuận chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	224.567.692	86.478.374
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	48.573.267	18.779.833
Thuế TNDN trích (thừa) thiếu các năm trước	(1.248.110)	569.883
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành	47.325.157	19.349.716
Thuế TNDN phải trả đầu năm	34.688.819	50.914.653
Thuế TNDN tạm tính trên doanh thu thu được tiền	(10.501.655)	(16.273.783)
Tặng do hợp nhất các công ty con	16.508.807	355.385
Thuế TNDN đã trả trong năm	(34.888.013)	(19.657.152)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	53.133.115	34.688.819
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN phải trả cuối năm	53.400.336	34.956.040
Thuế TNDN phải thu cuối năm	(267.221)	(267.221)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả và tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm hiện hành và năm trước như sau:

	Ngàn VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận chưa thực hiện	1.461.344	-	1.461.344	-
Chi phí phải trả	1.109.032	1.651.954	(542.922)	1.617.449
Chi phí lãi vay	-	2.293.123	(2.293.123)	2.287.761
Dự phòng trợ cấp thôi việc	-	3.094	(3.094)	399
Lỗi kỳ trước chuyển sang	-	-	-	(1.410.780)
TỔNG CỘNG	2.570.376	3.948.171	(1.377.795)	2.494.829
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Lỗi tính thuế	6.502.982	-	6.502.982	(19.416.500)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	341.044	91.733	249.311	(8.512)
Chi phí phải trả	70.269	34.300	35.969	(8.690)
Chi phí lãi vay	-	12.295.790	(12.295.790)	(3.422.660)
Lãi tiền gửi dự thu	(337.016)	-	(337.016)	-
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(43.590.357)	(49.395.324)	5.804.967	1.998.385
Tặng do hợp nhất các công ty con	(28.901.210)	-	(75.219)	(4.361.252)
TỔNG CỘNG	(65.914.288)	(36.973.501)	(114.796)	(25.219.229)
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại			(1.492.591)	(22.724.400)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

29. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngàn VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	Bên liên quan	Mua dịch vụ	318.565.889	-
		Thu tiền thanh lý khoản đầu tư trong MG	83.538.000	-
		Thanh lý khoản đầu tư trong MG	-	119.340.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Thành	Bên liên quan	Góp vốn HĐHTĐT	11.012.830	191.387.046
		Thu tiền vốn góp HĐHTĐT	131.012.830	71.387.046
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	Bên liên quan	Hoàn trả nợ vay	-	12.274.700
		Hoàn trả lãi vay	-	2.803.311
		Lãi vay	-	1.172.547
Công ty TNHH Đầu tư Lộc Đức	Bên liên quan	Góp vốn HĐHTĐT	-	137.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Gia An	Bên liên quan	Tư vấn đầu tư	-	6.000.000
Ông Nguyễn Đình Bảo	Phó Tổng Giám đốc	Hàng bán trả lại	-	2.730.109

Các giao dịch với các bên liên quan khác:

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	<u>9.445.625</u>	<u>7.559.424</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

29. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Ngàn VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Bà Trương Mỹ Linh	Bên liên quan	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.276.763	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	Bên liên quan	Mua dịch vụ	240.666.326	-
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	Bên liên quan	Chi phí trả hộ Thanh lý khoản đầu tư trong MG	96.528	-
			-	83.538.000
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	Bên liên quan	Cho vay	-	8.785.300
		Lãi vay	-	986.124
Lê Thị Hoàng Yến	Bên liên quan	Tạm ứng	-	2.830.000
			96.528	96.139.424
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	Bên liên quan	Mua dịch vụ	(3.879.632)	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Ông Nguyễn Thụy Nhân	Bên liên quan	Tạm ứng	(225.180)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

30. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	260.418.673	102.109.114
Trừ Quỹ khen thưởng phúc lợi	<u>(1.289.475)</u>	<u>-</u>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	259.129.198	102.109.114
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	<u>124.316.712</u>	<u>63.588.249</u>
Lãi trên cổ phiếu		
- <i>Lãi cơ bản</i>	<i>2,08</i>	<i>1,61</i>
- <i>Lãi suy giảm</i>	<i>2,08</i>	<i>1,61</i>

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

31. CÁC CAM KẾT

Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có khoản cam kết trị giá 637.327 ngàn VND (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 791.711 ngàn VND) chủ yếu liên quan đến việc thực hiện xây dựng cơ sở hạ tầng cho Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân.

Các cam kết thuê hoạt động

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	12.535.555	3.534.768
Trên 1 đến 5 năm	23.857.332	5.870.647
Trên 5 năm	<u>2.046.898</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>38.439.785</u>	<u>9.405.415</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015


32. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG


Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 200 của báo cáo tài chính hợp nhất năm nay. Chi tiết như sau:



	Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Ngàn VND Số đầu năm (được trình bày lại)
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT			
Phải thu ngắn hạn khác	163.618.133	257.253.053	420.871.186
Tài sản ngắn hạn khác	253.053	(253.053)	-
Phải thu dài hạn khác	-	2.214.844	2.214.844
Đầu tư dài hạn khác	271.000.000	(257.000.000)	14.000.000
Tài sản dài hạn khác	2.214.844	(2.214.844)	-
Phải trả dài hạn khác	422.784	(422.784)	-
Dự phòng phải trả dài hạn	-	422.784	422.784
Quỹ đầu tư phát triển	23.254.345	11.661.009	34.915.354
Quỹ dự phòng tài chính	11.661.009	(11.661.009)	-

33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.


Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập


Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng



Ngô Thị Mai Chi
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2016