

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN
AN DƯƠNG THẢO ĐIỆN**
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

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



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	7 - 27

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Nhân Bảo	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hải Thanh Bình	Thành viên
Ông Nguyễn Gia Bảo	Thành viên
Ông Lê Hồ Ánh	Thành viên
Ông Dương Quốc Chính	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 24/06/2015)
Ông Bùi Đức Nhân	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 24/06/2015)

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Nhân Bảo	Tổng Giám đốc
Ông Dương Quốc Chính	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm 10/06/2015)
Bà Lê Huỳnh Phương	Giám đốc tài chính (Bổ nhiệm ngày 02/7/2015)
Ông Lê Văn Thanh Long	Giám đốc tài chính (Miễn nhiệm ngày 24/04/2015)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc.



Nguyễn Nhân Bảo
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 03 năm 2016

11/5/16
BÁO CÁO
12/11

Số: 03 /2016/BCKT-KTV/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông và Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 15/03/2016, từ trang 3 đến trang 27, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

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

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2016

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn
Đất Việt tại Hà Nội



HOÀNG ĐÌNH HẢI - Phó Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2282-2015-037-1

NGUYỄN NGỌC TÚ - Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2305-2014-037-1

11/21/2016 11:00 AM

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

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		383.602.298.840	148.935.739.397
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		43.902.968.816	10.676.695.536
1. Tiền	111	V.1	43.902.968.816	10.676.695.536
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		336.923.362.499	137.211.612.870
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	26.223.274.458	81.394.420.552
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	79.134.611.081	45.829.955.936
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	231.565.476.960	9.987.236.382
IV. Hàng tồn kho	140		-	8.272.727
1. Hàng tồn kho	141		-	8.272.727
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.775.967.525	1.039.158.264
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.5	8.565.940	455.345.981
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.767.401.585	583.812.283
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		682.656.007.513	467.193.233.583
II. Tài sản cố định	220		304.199.993.080	309.538.249.769
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	3.994.862.171	14.224.224.769
- Nguyên giá	222		4.232.529.940	14.345.420.849
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(237.667.769)	(121.196.080)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	300.205.130.909	295.314.025.000
- Nguyên giá	228		300.205.130.909	295.314.025.000
III. Bất động sản đầu tư	230	V.8	38.920.643.494	-
- Nguyên giá	231		39.576.888.574	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(656.245.080)	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.9	221.599.075.417	60.214.983.814
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		221.599.075.417	60.214.983.814
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.10	117.936.295.522	97.440.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	25.500.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		60.660.000.000	71.940.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		57.400.000.000	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(123.704.478)	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.066.258.306.353	616.128.972.980

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

MẪU SỐ B 01-DN
 Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		69.350.523.047	28.838.579.583
I. Nợ ngắn hạn	310		27.639.239.717	18.038.579.583
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	13.183.434.915	12.546.524.724
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		101.359.581	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	3.200.388.506	4.721.316.014
4. Phải trả người lao động	314		120.999.092	193.622.103
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		232.342.515	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	1.247.315.104	577.116.742
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14a	7.353.400.004	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.200.000.000	-
II. Nợ dài hạn	330		41.711.283.330	10.800.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14b	41.711.283.330	10.800.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		996.907.783.306	587.290.393.397
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	996.907.783.306	587.290.393.397
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		967.765.350.000	545.998.130.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		967.765.350.000	545.998.130.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(469.161.000)	(172.650.000)
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		29.611.594.306	41.464.913.397
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		17.516.343.397	14.532.261.804
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		12.095.250.909	26.932.651.593
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.066.258.306.353	616.128.972.980



Nguyễn Nhân Bảo
 Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 03 năm 2016

(Handwritten signature)

Cao Thị Bích Loan
 Kế toán trưởng

(Handwritten signature)

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
 Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Năm 2015

MẪU SỐ B 02-DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	56.927.895.805	82.658.622.815
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	56.927.895.805	82.658.622.815
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	39.575.565.994	50.773.451.122
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		17.352.329.811	31.885.171.693
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	11.394.807.191	2.434.278.989
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.544.756.423	1.489.318.156
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		1.421.051.093	1.489.318.156
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	6.459.684.668	7.770.561.817
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		20.742.695.911	25.059.570.709
11. Thu nhập khác	31	VI.7	10.000.000	9.993.728.019
12. Chi phí khác	32	VI.7	3.573.119.633	145.000.000
13. Lợi nhuận khác	40	VI.7	(3.563.119.633)	9.848.728.019
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		17.179.576.278	34.908.298.728
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	4.844.325.369	7.431.647.135
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		12.335.250.909	27.476.651.593
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	174	565



Nguyễn Nhân Bảo
 Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 03 năm 2016

Cao Thị Bích Loan
 Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
 Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2015

MẪU SỐ B 03-DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Cuối năm	Đầu năm
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	17.179.576.278	34.908.298.728
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	961.881.247	752.287.233
- Các khoản dự phòng	03	123.704.478	-
- Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(1.322.252)	-
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(19.344.556.718)	(12.383.448.989)
- Chi phí lãi vay	06	1.421.051.093	1.489.318.156
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	340.334.126	24.766.455.128
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1.242.489.418)	(54.562.444.916)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	8.272.727	36.935.455
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(1.295.133.493)	13.254.994.774
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	446.780.041	(226.070.290)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(1.421.051.093)	(1.489.318.156)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.570.214.600)	(8.593.071.545)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	58.408.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(7.733.501.710)	(26.754.111.550)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(337.076.596.621)	(102.561.683.816)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	106.798.973.334	17.307.476.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.500.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	3.500.000.000	7.100.896.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(205.100.000.000)	(49.260.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	36.378.923.040	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.673.819.651	2.434.278.989
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(397.324.880.596)	(124.979.032.827)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	400.018.650.000	181.999.380.000
3. Tiền thu từ đi vay	33	167.611.100.000	48.191.406.314
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(129.346.416.666)	(73.458.412.316)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	438.283.333.334	156.732.373.998
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	33.224.951.028	4.999.229.621
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	10.676.695.536	5.677.465.915
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	1.322.252	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	43.902.968.816	10.676.695.536



Nguyễn Nhân Bảo
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 03 năm 2016

Cao Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
Người lập biểu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền là Công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh nghiệp Công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu số 4103007249 ngày 10/07/2007, sau đó thay đổi sang mã số 0305087904. Tính đến 31/12/2015 Công ty thay đổi Giấy chứng nhận kinh doanh lần thứ 9 ngày 13 tháng 10 năm 2015.

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà; Kinh doanh khu dân cư, khu du lịch và khu vui chơi giải trí; công trình công cộng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình thể thao ngoài trời.
- Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú.
- Vệ sinh chung nhà cửa; Vệ sinh nhà cửa. Chi tiết: Vệ sinh bên ngoài cho tất cả các công trình, bao gồm các văn phòng, nhà máy, cửa hàng, cơ quan và các khu nhà đa mục tiêu khác. Vệ sinh bể bơi hoặc bảo dưỡng. Dịch vụ tẩy uế và diệt trùng; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.
- Hoạt động của các cơ sở thể thao. Chi tiết: Bể bơi và sân vận động; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao.
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
- Buôn bán đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh (trừ dược phẩm).
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới ...); Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí; Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác. Chi tiết: Cho thuê du thuyền; Đại lý, môi giới, đấu giá (trừ môi giới bất động sản); Vận tải hành khách ven biển và viễn dương; Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa; Vận tải hành khách đường thủy nội địa.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy. Chi tiết: Hoạt động liên quan tới vận tải hành khách, động vật hoặc hàng hóa bằng đường thủy. Hoạt động của cảng biển, cảng sông, bến tàu, cầu tàu. Hoạt động hoa tiêu, lái dật, đưa tàu cập bến. Hoạt động của tàu, xà lan, lash, hoạt động cứu hộ.
- Khai thác và thu gom than cứng; Khai thác và thu gom than bùn; Khai thác và thu gom than non (Không hoạt động tại trụ sở).
- Khai thác quặng sắt (Không hoạt động tại trụ sở); Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt. Chi tiết: Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt; Khai thác quặng kim loại quý hiếm (Không hoạt động tại trụ sở); Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (Không hoạt động tại trụ sở).
- Khai thác khoáng hóa chất và khoáng phân bón (Không hoạt động tại trụ sở).
- Khai thác muối (Không hoạt động tại trụ sở).
- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: chế biến quặng titan; chế biến than cứng và than non (Không hoạt động tại trụ sở).
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Bán buôn than cứng và than non; bán buôn quặng titan (Không hoạt động tại trụ sở). Bán buôn thìa, muỗng, bát, đĩa, dụng cụ bếp. Mua bán thiết bị phụ tùng, hàng trang trí nội thất, hàng kim khí điện máy, đồ gỗ xây dựng.
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan. Chi tiết: Bán buôn than đá, than củi (Không hoạt động tại trụ sở); Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương.
- Bốc xếp hàng hóa; Bán mô tô, xe máy; Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác; Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán ô tô.
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán phụ tùng mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán phụ tùng ô tô. Mua bán phụ tùng xe máy.

Công ty có trụ sở chính tại địa điểm sau

Trụ sở chính

Địa điểm
Số 81-83-85 Tòa nhà Fideco Tower, đường Hàm Nghi,
Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

2. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là kế toán trên máy vi tính.

3. Áp dụng chính sách kế toán mới

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 ("Quyết định 15") và có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015 trở đi.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 200/2014/TT-BTC được áp dụng phi hồi tố. Công ty đã bổ sung thuyết minh thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính năm 2015 đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa Thông tư 200/2014/TT-BTC và Quyết định 15/2006/QĐ-BTC tại Thuyết minh số VII.6 của Báo cáo tài chính năm 2015.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. 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 thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính, trong đó:

Nợ phải thu quá hạn thanh toán:

	<u>Mức trích lập dự phòng</u>
Từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm	30% giá trị
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50% giá trị
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70% giá trị
Từ 3 năm trở lên	100% giá trị

Nợ phải thu khác:

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập dựa trên mức tổn thất dự kiến không thu hồi được. Số tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

3. Hàng tồn kho

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

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

4. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản hữu hình được ghi nhận là tài sản cố định hữu hình nếu thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó; (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên; (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định hữu hình nhận về, hoặc giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định đem trao đổi.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được tài trợ, được biếu tặng, được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý ban đầu hoặc giá trị danh nghĩa và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khấu hao

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

	Số năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	40
Máy móc và thiết bị	07
Phương tiện vận tải	08

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

5. Tài sản cố định vô hình

Mọi chi phí thực tế mà doanh nghiệp đã chi ra thoả mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau mà không hình thành tài sản cố định hữu hình thì được coi là tài sản cố định vô hình: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó; (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên; (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên. Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Nguyên giá tài sản cố định vô hình hình thành trong quá trình sáp nhập doanh nghiệp có tính chất mua lại là giá trị hợp lý của tài sản đó vào ngày mua.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn khi được giao đất hoặc số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình được Nhà nước cấp hoặc được tặng, biếu, được xác định theo giá trị hợp lý ban đầu cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng theo dự tính.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định vô hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định vô hình nhận về hoặc bằng với giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định vô hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đem trao đổi

Toàn bộ chi phí nghiên cứu được ghi nhận vào chi phí phát sinh trong năm. Chi phí triển khai cho từng dự án chỉ được ghi nhận là tài sản cố định vô hình nếu Công ty đồng thời thỏa mãn được các điều kiện sau: (i) Tính khả thi về mặt kỹ thuật đảm bảo cho việc hoàn thành và đưa tài sản vô hình vào sử dụng theo dự tính hoặc để bán; (ii) Công ty dự định hoàn thành tài sản vô hình để sử dụng hoặc để bán; (iii) Công ty có khả năng sử dụng hoặc bán tài sản vô hình đó; (iv) Tài sản vô hình đó phải tạo ra được lợi ích kinh tế trong tương lai; (v) Công ty có đầy đủ các nguồn lực về kỹ thuật, tài chính và các nguồn lực khác để hoàn tất các giai đoạn triển khai, bán hoặc sử dụng tài sản vô hình đó; (vi) Có khả năng xác định một cách chắc chắn toàn bộ chi phí trong giai đoạn triển khai để tạo ra tài sản vô hình đó; và (vii) Ước tính có đủ tiêu chuẩn về thời gian sử dụng và giá trị theo quy định cho Tài sản cố định vô hình.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện sau thì được tính vào nguyên giá tài sản cố định vô hình: (i) Chi phí này có khả năng làm cho tài sản cố định vô hình tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu; (ii) Chi phí được đánh giá một cách chắc chắn và gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể.

Khấu hao

Tài sản cố định vô hình của Công ty là các quyền sử dụng đất, Công ty không tiến hành trích khấu hao với các tài sản này.

6. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư (nếu có).

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 40 năm.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

7. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào các công ty con

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính. Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, Công ty trích lập dự phòng nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ, trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư.

8. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty.

9. 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 và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

10. 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

11. Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: (i) Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; (ii) Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và (iii) Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

12. Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi, lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

13. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi 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.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; (ii) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; (iii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (iv) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và (v) Chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng có thể xác định được.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (ii) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; (iii) Phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán có thể xác định được; và (iv) Chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó có thể xác định được

Doanh thu từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau: (i) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và (ii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

14. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

Thuế khác

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

(Đơn vị tính: VND)

1. Tiền

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Tiền mặt	2.947.166.154	2.534.997.296
Tiền gửi ngân hàng	40.955.802.662	8.141.698.240
Cộng	<u>43.902.968.816</u>	<u>10.676.695.536</u>

2. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
- Công Ty TNHH ĐT BĐS Phố Đông	25.254.692.959	49.613.086.293
- Công ty TNHH Giải pháp DV Khách hàng Tích hợp	-	27.154.580.000
- Các khoản phải thu khách hàng khác	968.581.499	4.626.754.259
Cộng	<u>26.223.274.458</u>	<u>81.394.420.552</u>

3. Trả trước người bán ngắn hạn

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
a. Trả trước người bán ngắn hạn	79.134.611.081	45.829.955.936
- Công ty TNHH ĐT BĐS Phố Đông	71.787.762.063	44.352.907.240
- Các khoản phải trả người bán khác	7.346.849.018	1.477.048.696
b. Trả trước người bán dài hạn	-	-
Cộng	<u>79.134.611.081</u>	<u>45.829.955.936</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

4. Các khoản phải thu khác

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	231.565.476.960	-	9.987.236.382	-
- Tạm ứng	3.500.000.000	-	42.476.382	-
- Ký quỹ, ký cược	22.360.000	-	22.360.000	-
- Công ty TNHH Miền Đông Thảo (*)	60.100.000.000	-	-	-
- Công ty CP Phát triển nhà GHOMES (**)	100.200.000.000	-	-	-
- Phải thu về chuyển nhượng Cổ phần	67.743.116.960	-	9.922.400.000	-
b. Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	231.565.476.960	-	9.987.236.382	-

(*): Theo Hợp đồng ủy thác mua tài sản giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Bất động sản An Dương Thảo Điền (Bên A) và Công ty TNHH Miền Đông Thảo (Bên B) thì bên A ủy thác bên B thực hiện mua Bất động sản tại Thành phố Vũng tàu – tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu với số tiền 66.000.000.000 VND (chưa bao gồm thuế, phí và lệ phí phát sinh). Phí ủy thác mua bán tài sản bên A phải Thanh toán cho bên B là 0,5% Tổng giá trị tài sản. Tại thời điểm 31/12/2015 Bên A đã tạm ứng 60.100.000.000 VND cho bên B thực hiện hợp đồng.

(**): Hợp đồng thỏa thuận hợp tác đầu tư số HAR-GH/2015 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Bất động sản An Dương Thảo Điền với Công ty Cổ phần Phát triển nhà G homes ngày 1/10/2015. Theo đó: An Dương Thảo Điền sẽ cam kết góp vốn đầu tư vào dự án GlenWood MaiSon – dự án do Ghomes là chủ đầu tư với số vốn là 300.000.000.000 VND. Hai bên sẽ phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp của 2 bên trong dự án. Tại ngày 31/12/2015 số tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Bất động sản An Dương Thảo Điền đã góp là: 100.000.0000.000 đồng.

5. Chi phí trả trước

	Cuối năm	Đầu năm
a. Ngắn hạn	8.565.940	455.345.981
- Công cụ, dụng cụ phân bổ	-	455.345.981
- Các khoản khác	8.565.940	-
b. Dài hạn	-	-
Cộng	8.565.940	455.345.981

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

6. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	14.090.909.091	254.511.758	-	14.345.420.849
Mua trong năm	-	-	3.978.018.182	3.978.018.182
Thanh lý, nhượng bán	(14.090.909.091)	-	-	(14.090.909.091)
Số dư cuối năm	-	254.511.758	3.978.018.182	4.232.529.940
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	-	121.196.080	-	121.196.080
Khấu hao trong năm	-	36.358.824	80.112.865	116.471.689
Số dư cuối năm	-	157.554.904	80.112.865	237.667.769
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	14.090.909.091	133.315.678	-	14.224.224.769
Tại ngày cuối năm	-	96.956.854	3.897.905.317	3.994.862.171

- Giá trị còn lại của tài sản cố định dùng để cầm cố, thế chấp tại 31/12/2015 là: 3.897.905.317 VND;
- Nguyên giá của tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn đang sử dụng tại 31/12/2015 là: 0 VND.

7. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	295.314.025.000	295.314.025.000
Mua trong năm	90.009.090.909	90.009.090.909
Chuyển sang BĐS Đầu tư	(66.317.985.000)	(66.317.985.000)
Thanh lý, nhượng bán	(18.800.000.000)	(18.800.000.000)
Số dư Cuối năm	300.205.130.909	300.205.130.909
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	295.314.025.000	295.314.025.000
Tại ngày cuối năm	300.205.130.909	300.205.130.909

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

8. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa và quyền sử dụng đất	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	-	-
Đầu tư XD/CB hoàn thành	54.710.046.894	54.710.046.894
Thanh lý, nhượng bán	(15.133.158.320)	(15.133.158.320)
Số dư cuối năm	39.576.888.574	39.576.888.574
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	-	-
Khấu hao trong năm	845.409.558	845.409.558
Thanh lý, nhượng bán	(189.164.478)	(189.164.478)
Số dư cuối năm	656.245.080	656.245.080
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	-	-
Tại ngày cuối năm	38.920.643.494	38.920.643.494

- Giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư (Quyền sử dụng đất) dùng để cầm cố, thế chấp tại 31/12/2015 là: 4.217.985.000 VND;

- Nguyên giá của tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn đang sử dụng tại 31/12/2015 là: 0 VND.

9. Tài sản dở dang dài hạn

a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

b. Xây dựng cơ bản dở dang

	Cuối năm	Đầu năm
Mua sắm tài sản cố định	-	-
Xây dựng cơ bản	221.599.075.417	60.214.983.814
Công trình Chung cư Cao cấp (GDD 2- Villa)	-	45.736.305.314
Khách sạn BOUTIQUE	28.567.239.101	1.925.067.536
Dự án Nhà số 3 Đường 65	112.644.163.589	8.513.433.773
Dự án Center Point	80.118.181.818	-
Công trình xây dựng cơ bản dở dang khác	269.490.909	4.040.177.191
Sửa chữa lớn tài sản cố định	-	-
Cộng	221.599.075.417	60.214.983.814

Giá trị còn lại của Bất động sản (Quyền sử dụng đất Dự án Nhà số 3 Đường 65) dùng để cầm cố, thế chấp tại 31/12/2015 là: 62.100.000.000 VND.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

Số 81-83-85 Tòa nhà Fideco Tower, Đường Hàm Nghi,
P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

10. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
* Đầu tư vào Công ty con	-	-	25.500.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và TM ASCENTRO	-	-	25.500.000.000	-
* Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	60.660.000.000	(54.163.550)	71.940.000.000	-
- Công ty TNHH Miền Đông Thảo	8.160.000.000	(1.528.617)	8.160.000.000	-
- Công ty TM & XD Long Sơn	28.500.000.000	(52.634.933)	28.500.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Đào tạo Toàn Cầu	-	-	35.280.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và TM ASCENTRO	24.000.000.000	-	25.500.000.000	-
* Đầu tư vào đơn vị khác	57.400.000.000	(69.540.928)	-	-
- Công ty CP Phát triển nhà G HOMES	52.300.000.000	(29.673.874)	-	-
- Công ty Cổ phần Glenwood Horeca	5.100.000.000	(39.867.054)	-	-
Cộng	118.060.000.000	(123.704.478)	97.440.000.000	-

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

• Thuyết minh bổ sung về đầu tư góp vốn vào các đơn vị tại ngày 31/12/2015:

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	Mối quan hệ	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Miền Đông Thảo	Công ty liên kết	Đường Hoàng Hoa Thám, Phường 2, TP Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	30%	30%	Kinh doanh lưu hành nội địa, nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động,...
Công ty TNHH Thương mại & Xây dựng Long Sơn	Công ty liên kết	Phường An Lạc A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh	45,24%	45,24%	Kinh doanh Bất động sản (xây nhà, sửa chữa nhà ở để bán hoặc cho thuê, nghỉ dưỡng,....
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Ascetro	Công ty liên kết	Đường Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP Hồ Chí Minh	48%	48%	Buôn bán Nông sản, thức ăn thủy sản, buôn bán thóc và các loại ngũ cốc,...
Công ty CP Phát triển nhà G Homes	Đầu tư vào đơn vị khác	22 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh	19,9%	19,9%	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác,....
Công ty Cổ phần Glenwood Horeca	Đầu tư vào đơn vị khác	241-243 Nguyễn Văn Hường, Phường Thảo Điền, Quận 2, TP Hồ Chí Minh	18,89%	18,89%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê,...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

11. Phải trả người bán

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Phải trả người bán ngắn hạn	13.183.434.915	13.183.434.915	12.546.524.724	12.546.524.724
- Lê Ngọc Diễm	-	-	2.870.000.000	2.870.000.000
- Công ty CP Đầu tư Cao su Quảng Nam	3.683.365.000	3.683.365.000	3.683.365.000	3.683.365.000
- Công Ty TNHH TM XNK Hoàng Gia Phát	226.704.500	226.704.500	397.545.500	397.545.500
- Chi nhánh Công ty TNHH Hàn Việt	290.368.870	290.368.870	-	-
- Nguyễn Thị Thanh Hương	7.722.460.000	7.722.460.000	-	-
- Các khách hàng khác	1.260.536.545	1.260.536.545	5.595.614.224	-
b. Phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Cộng	13.183.434.915	13.183.434.915	12.546.524.724	12.546.524.724

Trong đó Phải trả người bán là các bên liên quan:

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Nguyễn Thị Thanh Hương	7.722.460.000	7.722.460.000	-	-
Cộng	7.722.460.000	7.722.460.000	-	-

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	1.828.862.094	-	1.828.862.094	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.884.479.182	4.844.325.369	4.570.214.600	3.158.589.951
Thuế thu nhập cá nhân	7.474.738	50.867.822	16.544.005	41.798.555
Các loại thuế khác	500.000	3.500.000	4.000.000	-
Cộng	4.721.316.014	4.898.693.191	6.419.620.699	3.200.388.506

13. Phải trả khác ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
- Kinh phí công đoàn	22.147.219	22.284.685
- Bảo hiểm xã hội	2.133.389	-
- Bảo hiểm Y tế	-	1.517.241
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	402.466
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.123.034.500	552.912.350
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	99.999.996	-
Cộng	1.247.315.104	577.116.742

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BÁT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
 Số 81-85-85 Tòa nhà Fideco Tower, Đường Hàm Nghi,
 P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

14. Vay và nợ thuê tài chính

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn						
- Các khoản vay dài hạn từ 1 năm trở xuống	7.353.400.004	7.353.400.004	7.353.400.004	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (1)	7.353.400.004	7.353.400.004	7.353.400.004	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sài Gòn (2)	6.791.000.000	6.791.000.000	6.791.000.000	-	-	-
	562.400.004	562.400.004	562.400.004	-	-	-
b. Vay dài hạn						
Từ 1 năm đến 5 năm	41.711.283.330	41.711.283.330	160.820.100.000	129.908.816.670	10.800.000.000	10.800.000.000
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN HCM (3)	7.902.733.330	7.902.733.330	127.011.550.000	129.908.816.670	10.800.000.000	10.800.000.000
+ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (1)	-	-	124.199.550.000	118.499.550.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sài Gòn (2)	5.700.000.000	5.700.000.000	124.199.550.000	118.499.550.000	-	-
Trên 5 năm	2.202.733.330	2.202.733.330	2.812.000.000	609.266.670	-	-
+ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (1)	33.808.550.000	33.808.550.000	33.808.550.000	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (1)	33.808.550.000	33.808.550.000	33.808.550.000	-	-	-
Cộng	49.064.683.334	49.064.683.334	168.173.500.004	129.908.816.670	10.800.000.000	10.800.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Chi tiết các khoản vay ngân hàng tại thời điểm 31/12/2015:

- (1) **Vay ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam chi nhánh Sài Gòn theo các hợp đồng:**
+Hợp đồng tín dụng số HCM20150127/HĐTD ngày 18/08/2015, số tiền cho vay: 10.800.000.000 VND, thời hạn vay là 36 tháng, lãi suất cho vay kể từ lần giải ngân đầu tiên đến 31/08/2015 là 12,1% và được điều chỉnh 1 tháng/lần. Mục đích vay: Hoàn trả một phần tiền mua đất và đầu tư xây dựng căn hộ cho thuê tại thửa số 15-16 Nguyễn Văn Hường, P.Thảo Điền, Q.2, TP.HCM. Tài sản đảm bảo là: Bất động sản.
+Hợp đồng tín dụng số HCM20150133/HĐTD ngày 19/08/2015, số tiền cho vay: 17.200.000.000 VND, thời hạn vay: kể từ ngày giải ngân đầu tiên đến 11/04/2023, lãi suất cho vay: theo từng khế ước nhận nợ. Mục đích vay: Xây dựng, trang trí nội thất khu căn hộ cao cấp tại số 3 đường 65, P.Thảo Điền, Q.2, TP.HCM. Tài sản đảm bảo là: Bất động sản.
+Hợp đồng tín dụng số HCM20150134/HĐTD ngày 19/08/2015, số tiền cho vay: 20.000.000.000 VND, thời hạn vay là 84 tháng, lãi suất cho vay theo từng khế ước vay. Mục đích vay: đầu tư xây dựng, trang trí nội thất khu căn hộ cao cấp tại 239-241 Nguyễn Văn Hường, P.Thảo Điền, Q.2, TP.HCM. Tài sản đảm bảo là: Bất động sản.
- (2) **Vay Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sài Gòn** theo Hợp đồng tín dụng số 182715/HĐTD-TD/H/DN ngày 03/11/2015, số tiền cho vay: 2.812.000.000 VND, thời hạn vay là 60 tháng, lãi suất cho vay: trong 12 tháng đầu là 7% và được thay đổi theo từng khế ước nhận nợ. Mục đích vay: mua xe ô tô BKS 51F-512.81. Tài sản đảm bảo là: xe ô tô BKS 51F-512.81.
- (3) **Vay ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank) - Chi nhánh TP.HCM** theo hợp đồng tín dụng số N01100116-DHXD ngày 19/08/2011 và các phụ lục hợp đồng Số 01, 02, 03, 04, 05. Hạn mức vay 36 tỷ VND. Lãi suất trong 6 tháng đầu năm 2015 từ 11-12%/năm. Mục đích cho vay hoàn trả một phần tiền đất và đầu tư xây dựng căn hộ. Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Công ty.

15. Vốn chủ sở hữu

15.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
NĂM TRƯỚC				
Số dư đầu năm	363.998.750.000		14.532.261.804	378.531.011.804
Tăng vốn	181.999.380.000	(172.650.000)		181.826.730.000
Lãi trong năm	-		27.476.651.593	27.476.651.593
Thù lao HĐQT&BKS	-		(544.000.000)	(544.000.000)
Số dư cuối năm	545.998.130.000	(172.650.000)	41.464.913.397	587.290.393.397
NĂM NAY				
Số dư Đầu năm	545.998.130.000	(172.650.000)	41.464.913.397	587.290.393.397
Tăng vốn (*)	421.767.220.000	(296.511.000)	-	421.470.709.000
Lãi trong năm	-	-	12.335.250.909	12.335.250.909
Phân phối lợi nhuận	-	-	(23.948.570.000)	(23.948.570.000)
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	(240.000.000)	(240.000.000)
Số dư Cuối năm	967.765.350.000	(469.161.000)	29.611.594.306	996.907.783.306

(*) Trong năm 2015, Công ty thực hiện tăng vốn làm 2 lần: Lần đầu là từ phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu & chào bán cho các nhà đầu tư khác với số tiền là 400.018.650.000 VND, Công ty đã thực hiện thay đổi đăng ký kinh doanh lần thứ 9. Đợt tăng vốn lần 2 là từ trả cổ tức năm 2014 bằng Cổ phiếu với số tiền là: 21.748.570.000 VND. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty chưa thực hiện thay đổi đăng ký kinh doanh cho lần tăng vốn thứ 2.

11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

15.2. Cổ phiếu

	<u>Cuối năm</u> <i>Cổ phiếu</i>	<u>Đầu năm</u> <i>Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	96.776.535	54.599.813
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	96.776.535	54.599.813
Cổ phiếu phổ thông	96.776.535	54.599.813
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	96.776.535	54.599.813
Cổ phiếu phổ thông	96.776.535	54.599.813
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

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

(Đơn vị tính: VND)

1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	Doanh thu	56.927.895.805	82.658.622.815
	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	56.927.895.805	82.658.622.815
	Các khoản giảm trừ	-	-
	Doanh thu thuần	56.927.895.805	82.658.622.815
2.	Giá vốn hàng bán	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	Giá vốn bán hàng hóa và dịch vụ	39.575.565.994	50.773.451.122
	Cộng	39.575.565.994	50.773.451.122
3.	Doanh thu hoạt động tài chính	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.673.819.651	834.278.989
	Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	1.600.000.000
	Lãi chênh lệch tỷ giá	1.347.540	-
	Lãi thanh lý công ty liên kết	9.719.640.000	-
	Cộng	11.394.807.191	2.434.278.989

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	1.421.051.093	1.489.318.156
Lỗ chênh lệch tỷ giá	852	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	123.704.478	-
Cộng	1.544.756.423	1.489.318.156

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	516.812.309	546.960.253
Chi phí nhân công	2.458.670.970	3.457.767.174
Chi phí khấu hao tài sản cố định	116.471.689	36.358.824
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.696.278.040	3.110.436.404
Chi phí khác bằng tiền	671.451.660	619.039.162
Cộng	6.459.684.668	7.770.561.817

6. Lợi nhuận khác

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	10.000.000	9.993.728.019
Lãi từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	9.949.170.000
Thu nhập khác	10.000.000	44.558.019
Chi phí khác	3.573.119.633	145.000.000
Lỗ do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	2.800.000.000	-
Chi phí khác	773.119.633	145.000.000
Lợi nhuận khác	(3.563.119.633)	9.848.728.019

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận trước thuế	17.179.576.278	34.908.298.728
Điều chỉnh tăng	821.010.275	471.915.521
Chi phí không hợp lý hợp lệ	821.010.275	471.915.521
Điều chỉnh giảm	-	1.600.000.000
Thu nhập từ hoạt động không chịu thuế	-	1.600.000.000
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	18.000.586.553	33.780.214.249
Thuế suất thuế TNDN	22%	22%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.960.129.042	7.431.647.135
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	884.196.327	-
Tổng Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.844.325.369	7.431.647.135

Các báo cáo thuế của Công ty 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 các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	12.335.250.909	27.476.651.593
Các khoản điều chỉnh:		
- Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế	-	2.200.000.000
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	12.335.250.909	25.276.651.593
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu)	70.841.265	44.757.725
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	174	565

Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông của Công ty để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2014 bao gồm cả số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi. Năm 2015, theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, số dự tính phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi được loại ra khi tính Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

Năm 2015, Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế do đó không có số liệu trình bày.

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	516.812.309	546.960.253
Chi phí nhân công	2.458.670.970	3.457.767.174
Chi phí khấu hao tài sản cố định	961.881.247	752.287.233
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.152.088.054	3.110.436.404
Chi phí khác	671.451.660	238.099.277
Cộng	10.760.904.240	8.105.550.341

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

(Đơn vị tính: VND)

1. Thông tin về các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Miền Đông Thảo Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Công ty liên doanh, liên kết Vợ Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị (VND)
Công ty TNHH Miền Đông Thảo Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Ủy thác mua tài sản Mua đất	60.100.000.000 80.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Miền Đông Thảo	Phải thu khác	60.100.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Phải trả người bán	7.722.460.000	-

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập của Ban Giám đốc	786.565.894	670.866.530
Cộng	786.565.894	670.866.530

2. Báo cáo bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chủ yếu là theo lĩnh vực kinh doanh.

Thông tin bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty có hoạt động kinh doanh chủ yếu tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh.

Thông tin bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động chủ yếu của Công ty trong năm là cho thuê căn hộ, kinh doanh bất động sản. Bộ phận được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Hoạt động cho thuê căn hộ	Hoạt động kinh doanh BĐS	Tổng cộng toàn Công ty
KẾT QUẢ KINH DOANH			
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	11.141.895.805	45.786.000.000	56.927.895.805
Khấu hao và chi phí phân bổ	(4.540.663.061)	(35.034.902.933)	(39.575.565.994)
Chi phí không phân bổ	-	-	(6.459.684.668)
Doanh thu tài chính	-	-	11.394.807.191
Chi phí tài chính	-	-	(1.544.756.423)
Thu nhập khác	-	-	10.000.000
Chi phí khác	-	-	(3.573.119.633)
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-	17.179.576.278
Chi phí thuế	-	-	(4.844.325.369)
Lợi nhuận sau thuế	-	-	12.335.250.909
TÀI SẢN			
Tài sản bộ phận	44.458.434.011	685.446.661.348	729.905.095.359
Tài sản không phân bổ	-	-	336.353.210.994
Tổng tài sản	-	-	1.066.258.306.353
NỢ PHẢI TRẢ			
Nợ phải trả bộ phận	3.389.936.932	59.191.883.413	62.581.820.345
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	6.768.702.702
Tổng nợ phải trả	3.389.936.932	59.191.883.413	69.350.523.047

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Mẫu số B 09 - DN****3. Công cụ tài chính**

Ngày 06/11/2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và Thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), có hiệu lực đối với các Báo cáo tài chính từ năm 2011 trở đi. Tuy nhiên, Thông tư 210 không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực kế toán quốc tế và Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế. Các khoản mục tài sản và nợ của Công ty vẫn được ghi nhận và hạch toán theo các quy định hiện hành của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Hệ thống kế toán Việt Nam.

3.1. Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	Cuối năm	Đầu năm
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	43.902.968.816	10.676.695.536
Phải thu khách hàng và phải thu khác	257.788.751.418	91.381.656.934
Đầu tư dài hạn	117.936.295.522	97.440.000.000
Cộng	419.628.015.756	199.498.352.470
Nợ phải trả tài chính		
Các khoản vay	49.064.683.334	10.800.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	14.430.750.019	13.123.641.466
Cộng	63.495.433.353	23.923.641.466

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

3.2. Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục, vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông/chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông/chủ sở hữu của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

3.3. Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá cổ phiếu), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro tài chính do thiếu thị trường mua bán các công cụ tài chính này.

3.3.1. Quản lý rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

3.3.2. Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư vào cổ phiếu và các phân tích dự báo thị trường.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Mẫu số B 09 - DN****3.3.3 Quản lý rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

3.3.4 Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa nợ phải trả đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì mức dự phòng tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, các khoản vay, nguồn vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn cho nợ phải trả tài chính phi phái sinh và tài sản tài chính phi phái sinh trên cơ sở không chiết khấu tại thời điểm lập báo cáo:

Khoản mục	Dưới 1 năm	Từ 1 năm- 5năm	Trên 5 năm	Tổng
NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH				
Tại ngày 31/12/2015				
Các khoản vay	7.353.400.004	7.902.733.330	33.808.550.000	49.064.683.334
Phải trả người bán và phải trả khác	14.430.750.019	-	-	14.430.750.019
Cộng	21.784.150.023	7.902.733.330	33.808.550.000	63.495.433.353
Tại ngày 01/01/2015				
Các khoản vay		10.800.000.000	-	10.800.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	13.123.641.466	-	-	13.123.641.466
Cộng	13.123.641.466	10.800.000.000	-	23.923.641.466
TÀI SẢN TÀI CHÍNH				
Tại ngày 31/12/2015				
Tiền và các khoản tương đương tiền	43.902.968.816	-	-	43.902.968.816
Phải thu khách hàng và phải thu khác	257.788.751.418	-	-	257.788.751.418
Đầu tư dài hạn	-	117.936.295.522	-	117.936.295.522
Cộng	301.691.720.234	117.936.295.522	-	419.628.015.756
Tại ngày 01/01/2015				
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.676.695.536	-	-	10.676.695.536
Phải thu khách hàng và phải thu khác	91.381.656.934	-	-	91.381.656.934
Đầu tư dài hạn	-	97.440.000.000	-	97.440.000.000
Cộng	102.058.352.470	97.440.000.000	-	199.498.352.470

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

4. Các khoản công nợ tiềm tàng

Công ty không có khoản công nợ tiềm tàng nào tính đến ngày 31/12/2015.

5. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Công ty không có sự kiện phát sinh sau năm tài chính cần cần trình bày trên báo cáo tài chính.

6. Số liệu so sánh

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán - tư vấn Đất Việt tại Hà Nội.

Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp để so sánh với số liệu Năm nay. Cụ thể:

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Số Đầu năm			
	Trước khi phân loại lại	Mã số	Sau khi phân loại lại	Mã số
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		100		100
III. Các khoản phải thu ngắn hạn		130		130
Phải thu ngắn hạn khác	9.922.400.000	135	9.987.236.382	136
Tài sản ngắn hạn khác	64.836.382	158	-	155
B. TÀI SẢN DÀI HẠN		200		200
II. Tài sản cố định		220		220
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	60.214.983.814	230	-	220
IV. Tài sản dở dang dài hạn				240
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	60.214.983.814	242
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH				
	Trước khi phân loại lại	Mã số	Sau khi phân loại lại	Mã số
11. Thu nhập khác	23.352.034.019	31	9.993.728.019	31
12. Chi phí khác	13.503.306.000	32	145.000.000	32
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	645	70	565	70



Nguyễn Nhân Bảo
 Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 03 năm 2016

Cao Thị Bích Loan
 Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
 Người lập biểu