

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

Các báo cáo tài chính riêng quý 4

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 Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 32

# 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 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.

Điều chỉnh lần thứ 14 vào ngày 22 tháng 01 năm 2016 phê duyệt việc tăng vốn cổ phần của Công ty lên 1.800.000.000.000 VNĐ.

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 kỳ hiện tại của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở 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 và 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 kỳ 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	
Bà Hồ Thị Minh Thảo	Thành viên	Từ nhiệm ngày 01 tháng 9 năm 2015
Ông Lê Hoàng Sơn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 11 tháng 9 năm 2015

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ 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 kỳ 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	
Bà Hồ Thị Minh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2015
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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ 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 riêng quý 4 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 theo Giấy Ủy quyền ngày 1 tháng 9 năm 2015.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ 4**  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

Ban 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 riêng quý 4 của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4**

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng quý 4 cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng quý 4, kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 4 và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng quý 4 của Công ty. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng quý 4 này, Ban 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 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 riêng quý 4; và
- lập báo cáo tài chính riêng quý 4 trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban 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 riêng quý 4 của 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 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 Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng quý 4 kèm theo.

**CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng quý 4 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 4 và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng quý 4 cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ với các quy định pháp lý có liên quan.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 11 của báo cáo tài chính riêng quý 4 và báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ với các quy định pháp lý có liên quan đã được phát hành riêng rẽ. Người sử dụng cần đọc báo cáo tài chính riêng quý 4 này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 đã đề cập của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất quý 4, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 4 và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý 4 của Nhóm Công ty.

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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.300.322.950.111</b>	<b>1.307.340.112.144</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>620.602.987.023</b>	<b>227.237.853.548</b>
1. Tiền	111		112.602.987.023	14.237.853.548
2. Các khoản tương đương tiền	112		508.000.000.000	213.000.000.000
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>380.108.581.206</b>	<b>804.090.057.107</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.1	11.481.298.165	17.413.178.381
2. Trả trước cho người bán	132	5.2	1.451.346.140	1.419.649.771
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	6	367.175.936.901	785.257.228.955
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>7</b>	<b>299.040.308.259</b>	<b>275.650.625.498</b>
1. Hàng tồn kho	141		299.040.308.259	275.650.625.498
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>571.073.623</b>	<b>361.575.991</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		17.632.573	321.693.243
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		472.799.164	-
3. Tài sản ngắn hạn khác	155	8	80.641.886	39.882.748
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.836.275.066.430</b>	<b>1.166.543.466.185</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>857.257.289.322</b>	<b>-</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	6	857.257.289.322	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>5.141.126.744</b>	<b>2.558.824.143</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	5.141.126.744	2.558.824.143
<i>Nguyên giá</i>	222		7.329.648.106	7.300.135.924
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(2.188.521.362)	(4.741.311.781)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10	-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		84.000.000	84.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(84.000.000)	(84.000.000)
<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>2.973.564.120.427</b>	<b>1.163.302.525.753</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	11	2.973.564.120.427	1.163.302.525.753
2. Đầu tư dài hạn khác	253		-	-
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>312.529.937</b>	<b>682.116.289</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		54.141.777	124.352.129
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		258.388.160	557.764.160
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>5.136.598.016.541</b>	<b>2.473.883.578.329</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.087.354.177.048</b>	<b>990.109.425.740</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>998.710.659.233</b>	<b>757.512.619.721</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13.1	3.087.953.085	5.297.427.139
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	13.2	43.230.467.232	42.667.393.987
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	731.622.019	18.926.578.325
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	11.399.849.889	16.800.418.275
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	16	885.452.516.262	547.371.369.500
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	46.000.000.000	117.250.000.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	18	8.808.250.746	9.199.432.495
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.088.643.517.815</b>	<b>232.596.806.019</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	17	1.061.500.000.000	207.500.000.000
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		26.778.729.315	24.732.017.519
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342		364.788.500	364.788.500
<b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>19</b>	<b>3.049.243.839.493</b>	<b>1.483.774.152.589</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>3.049.243.839.493</b>	<b>1.483.774.152.589</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.800.000.000.000	750.000.000.000
1a. Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.800.000.000.000	750.000.000.000
1b. Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.159.914.159.925	604.692.159.925
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		34.619.597.350	34.619.597.350
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		54.710.082.218	94.462.395.314
4a. LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	3.889.639.308
4b. LNST chưa phân phối kỳ này	421b		54.710.082.218	90.572.756.006
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>5.136.598.016.541</b>	<b>2.473.883.578.329</b>

Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập biểu

Trà Thanh Trà  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi  
Phó Tổng Giám Đốc

Tp HCM , ngày 02 tháng 02 năm 2016

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ 4**

Cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	2.581.631.630	70.434.842.493	22.846.364.884	169.070.187.380
02	2. Các khoản giảm trừ DT		-	5.461.309.091	-	5.461.309.091
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	2.581.631.630	64.973.533.402	22.846.364.884	163.608.878.289
11	4. Giá vốn hàng bán	21	1.354.137.034	32.780.192.693	17.456.877.996	94.900.654.289
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.227.494.596	32.193.340.709	5.389.486.888	68.708.224.000
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	64.739.956.627	2.704.704.597	104.587.175.688	153.495.070.093
22	7. Chi phí tài chính	22	20.306.794.493	69.691.775.043	25.208.672.965	92.110.249.395
23	Trong đó: chi phí lãi vay		20.306.794.493	2.606.666.666	25.208.672.965	17.536.056.879
25	8. Chi phí bán hàng		2.581.251	2.581.251	10.325.004	10.325.004
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		4.816.094.796	3.549.645.541	17.745.005.332	16.920.228.546
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		40.841.980.683	(38.345.956.529)	67.012.659.275	113.162.491.148
31	11. Thu nhập khác	23	200	3.020.000.000	1.705.294.928	3.325.000.000
32	12. Chi phí khác	23	10.000.000.000	-	4.285.278.041	-
40	13. Lợi nhuận khác		(9.999.999.800)	3.020.000.000	(2.579.983.113)	3.325.000.000
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		30.841.980.883	(35.325.956.529)	64.432.676.162	116.487.491.148
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	24.2	(6.888.654.545)	(13.398.908.520)	-	5.522.980.115
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	24.3	500.347.252	5.749.141.499	2.046.711.796	20.391.755.027
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		37.230.288.176	(27.676.189.508)	62.385.964.366	90.572.756.006

Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập biểu

Trà Thanh Trà  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi  
Phó Tổng Giám Đốc

Tp HCM , ngày 02 tháng 02 năm 2016

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
	<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>01</b>	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>64.432.676.162</b>	<b>116.487.491.148</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		777.709.877	711.278.004
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(38.019.093.651)	(79.237.773.572)
06	- Chi phí lãi vay	23	25.208.672.965	17.536.056.879
	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>52.399.965.353</b>	<b>55.497.052.459</b>
08	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(537.780.990.535)	(150.541.964.501)
09	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(24.201.141.094)	(5.812.714.567)
10	- Tăng, giảm các khoản phải trả		256.181.607.612	328.140.246.058
11	- Tăng, giảm chi phí trả trước		374.271.022	41.574.182
12	- Tiền lãi vay đã trả		(30.723.520.185)	(44.605.450.579)
14	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(5.522.980.115)	(9.140.114.160)
15	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(391.181.749)	(518.844.286)
17				
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>(289.663.969.691)</b>	<b>173.059.784.606</b>
	<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(7.341.408.910)	(59.138.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		1.704.272.728	-
25	3. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		(1.891.519.565.674)	(739.144.094.131)
26	4. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		111.080.340.000	361.761.359.452
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		9.883.465.022	5.194.592.018
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(1.776.192.896.834)</b>	<b>(372.247.280.661)</b>
	<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		1.605.222.000.000	430.712.351.000
33	2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		1.020.924.378.490	60.000.000.000
34	3. Tiền chi trả nợ gốc vay		(166.924.378.490)	(139.250.000.000)
35	4. Tiền chi trả nợ thuê tài chính		-	-
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>2.459.222.000.000</b>	<b>351.462.351.000</b>



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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

*Đơn vị tính: VND*

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		393.365.133.475	152.274.854.945
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	227.237.853.548	74.962.998.603
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	620.602.987.023	227.237.853.548



Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập biểu



Trà Thanh Trà  
Kế Toán Trưởng



Ngô Thị Mai Chi  
Phó Tổng Giám Đốc

Tp HCM , ngày 02 tháng 02 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4

vào ngày và cho kỳ kế toán 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 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.

Điều chỉnh lần thứ 14 vào ngày 22 tháng 01 năm 2016 phê duyệt việc tăng vốn cổ phần của Công ty lên 1.800.000.000.000 VNĐ.

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 kỳ hiện tại của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở 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 Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 20 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 21).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

Báo cáo tài chính riêng quý 4 của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính quý 4 và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác 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, báo cáo tài chính riêng quý 4 được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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 riêng quý 4, kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 4 và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 11 của báo cáo tài chính riêng quý 4 và báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ với các quy định pháp lý có liên quan đã được phát hành riêng rẽ. Người sử dụng nên đọc báo cáo tài chính riêng quý 4 này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất quý 4, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 4 và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

**2.3 Kỳ kế toán năm**

Niên độ kế toán của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng quý 4 được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VNĐ.

**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 Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng quý 4 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 và báo cáo tài chính riêng quý 4 cho kỳ kế toán 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 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 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. Công ty cũng đã báo cáo lại số liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính riêng quý 4 kỳ này như đã trình bày tại Thuyết minh số 27.

**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**

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất;
- Chi phí xây dựng và phát triển; và
- Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuê chuyển nhượng bất động sản và các chi phí khác có liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

**3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

Tiền hoa hồng không hoàn lại trả cho đại lý tiếp thị hoặc bán hàng trong việc bán các bất động sản được ghi nhận vào chi phí khi thanh toán.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 4 đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

**3.4 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng quý 4 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. 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 riêng quý 4.

**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 riêng quý 4 khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế hoặc giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 4.

**3.6 Thuê tài sản**

*Trong trường hợp 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 riêng quý 4 theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng 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 khấu hao đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Chi phí cải tạo văn phòng	5 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm kế toán	3 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

**3.8 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 Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh 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.

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

**3.10 Các khoản đầu tư**

*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 nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 4 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.

**3.11 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 và không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.12 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 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 gần nhất tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 4.

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.

**3.13 Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi hoặc lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

**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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán 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* (tiếp theo)

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của 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 phát triển**

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

▶ **Quỹ khen thưởng, 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 trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng quý 4.

#### 3.15 *Ghi nhận 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. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước 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.

*Doanh thu từ hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ tài chính khi các chi phí này đã phát sinh.

*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.

#### 3.16 *Thuế*

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 4 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

**3.16 Thuế (tiếp theo)**

*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 quý 4 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 riêng quý 4.

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 kỳ kế toán 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 4 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi 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 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 ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
		VNĐ
Tiền mặt	517.673.563	316.472.373
Tiền gửi ngân hàng	112.085.313.460	13.921.381.175
Các khoản tương đương tiền (*)	508.000.000.000	213.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>620.602.987.023</b>	<b>227.237.853.548</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện 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% mỗi năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

**5.1 Phải thu khách hàng**

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Ngắn hạn		
Phải thu từ khách hàng	11.481.298.165	17.064.172.490
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 25)	-	349.005.891
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>11.481.298.165</u></b>	<b><u>17.413.178.381</u></b>

**5.2 Trả trước cho người bán**

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Ngắn hạn		
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 25)	1.000.000.000	1.000.000.000
Trả trước cho các nhà thầu phụ	451.346.140	419.649.771
- Các nhà thầu phụ khác	451.346.140	419.649.771
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.451.346.140</u></b>	<b><u>1.419.649.771</u></b>

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Ngắn hạn		
Phải thu khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 25)	330.276.111.610	353.091.766.944
Phải thu theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT")	-	384.379.722.219
- Công ty TNHH Đầu tư Lộc Đức	-	137.000.000.000
- Cty TNHH Đầu tư Nhà Phố	-	127.379.722.219
- Công ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Bất động sản Đông Thành	-	120.000.000.000
Thuế TNDN tạm nộp (*)	35.319.669.294	47.475.832.732
Khác	1.580.155.997	309.907.060
Dài hạn		
Phải thu khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 25)	857.257.289.322	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.224.433.226.223</u></b>	<b><u>785.257.228.955</u></b>

(\*\*) Theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 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 RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**7. HÀNG TỒN KHO**

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Bất động sản dở dang (*)	277.058.712.080	253.541.687.825
Công trình xây dựng dở dang	21.981.596.179	22.108.937.673
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>299.040.308.259</u></b>	<b><u>275.650.625.498</u></b>

(\*) Bất động sản dở dang bao gồm các dự án đang triển khai để phát triển các khu dân cư như sau:

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Dự án Khang Điền Long Trường (**)	254.542.941.168	229.297.030.593
Dự án Khang Điền Phú Hữu – Topia Garden	22.503.980.912	22.305.997.276
Dự án Khang Điền Phước Long B	11.790.000	1.938.659.956
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>277.058.712.080</u></b>	<b><u>253.541.687.825</u></b>

(\*\*) Một phần trong dự án này đã được đem đi thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 17).

**8. TÀI SẢN KHÁC**

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Ngắn hạn		
Tạm ứng đền bù đất	75.641.886	34.882.748
Khác	5.000.000	5.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>80.641.886</u></b>	<b><u>39.882.748</u></b>

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Chi phí cải tạo văn phòng</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>VNĐ Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	50.173.573	5.822.791.146	1.427.171.205	7.300.135.924
Mua trong kỳ	-	5.530.300.000	106.836.182	5.637.136.182
Thanh lý, nhượng bán	-	(5.607.624.000)	-	(5.607.624.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>50.173.573</u>	<u>5.745.467.146</u>	<u>1.534.007.387</u>	<u>7.329.648.106</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	50.173.573	24.028.943	1.337.058.205	1.411.260.721
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	(50.173.573)	(3.343.169.915)	(1.347.968.293)	(4.741.311.781)
Khấu hao trong kỳ	-	(720.963.161)	(56.746.716)	(777.709.877)
Thanh lý, nhượng bán	-	3.330.500.296	-	3.330.500.296
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>(50.173.573)</u>	<u>(733.632.780)</u>	<u>(1.404.715.009)</u>	<u>(2.188.521.362)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	<u>-</u>	<u>2.479.621.231</u>	<u>79.202.912</u>	<u>2.558.824.143</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>-</u>	<u>5.011.834.366</u>	<u>129.292.378</u>	<u>5.141.126.744</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>VNĐ</i> <i>Phần mềm kế toán</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2015	84.000.000
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	84.000.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2015	(84.000.000)
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2015	-

**11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

*Đầu tư vào các công ty con*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	
	<i>Số tiền VNĐ</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu %</i>	<i>Số tiền VNĐ</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu %</i>
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố	429.570.000.000	99,90	99.900.000.000	99,90
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	297.787.760.000	99,80	297.787.760.000	99,80
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	264.805.200.000	99,90	61.009.200.000	99,90
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	182.649.970.703	99,90	152.129.094.131	99,90
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	162.468.250.000	99,95	162.468.250.000	99,95
Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	110.000.000.000	100,00	110.000.000.000	100,00
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	99.050.000.000	99,90	99.050.000.000	99,90
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	72.983.000.000	99,90	72.983.000.000	99,90
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	58.475.221.622	51,00	58.475.221.622	51,00
Công ty Cổ phần Vi La	49.500.000.000	99,90	49.500.000.000	99,90
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	99.900.000.000	99,90	-	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh	1.146.374.718.102	57,31	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.973.564.120.427</b>		<b>1.163.302.525.753</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

***Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)***

Vào ngày 8 tháng 4 năm 2015, Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố ("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 tỷ VNĐ lên 320 tỷ VNĐ, và ngày 15 tháng 10 năm 2015 tăng từ 320 tỷ VNĐ lên 430 tỷ VNĐ. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại NP. NP là công ty trách nhiệm hữu hạn có 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh ("TM") 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.

Vào ngày 12 tháng 1 năm 2015, Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước ("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 tỷ VNĐ lên 250 tỷ VNĐ. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại GP. GP 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 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 26 tháng 3 năm 2015, Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế ("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 59.448.572.000 VNĐ lên 90 tỷ VNĐ. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại QT. QT là một 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.

Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền ("LPĐ") 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 ngày 31 tháng 12 năm 2005 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

## 11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

### *Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)*

Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang ("HK") là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên 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") 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.

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt ("TK") là công ty trách nhiệm hữu hạn có 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.

Công ty TNHH Đô thị Mê Ga ("MG") là công ty trách nhiệm hữu hạn có 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 1 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") là một 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, thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp và tư vấn môi giới bất động sản.

Công ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Kim Phát ("KP") là một công ty TNHH được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0313018164 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 11 năm 2014 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. KP có trụ sở đăng ký tại số Tòa Nhà PaxSky, 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.

Ngày 03 tháng 12 năm 2015, Công ty đã sở hữu 57,31% của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh ("BC") là một Công ty Cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 056668 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 24 tháng 12 năm 1999 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. BC có trụ sở đăng ký tại số 550 Kinh An Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BC là Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở, đất ở tại các khu dân cư, các dịch vụ trong khu công nghiệp, xây dựng chung cư, chợ, nhà trẻ, mẫu giáo, công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**12. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA**

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với số tiền là 15.187.472.222 VNĐ (cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014: 18.344.782.993 VNĐ). Chi phí này liên quan đến khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển dự án Khang Điền Long Trường.

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

**13.1 Phải trả người bán**

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Ngắn hạn		
Phải trả người bán ngắn hạn	3.087.953.085	5.297.427.139
- Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng An Pha	-	4.840.655.098
- Các khoản phải trả người bán khác	3.087.953.085	456.772.041
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.087.953.085</u></b>	<b><u>5.297.427.139</u></b>

**13.2 Người mua trả tiền trước**

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	39.014.196.247	42.667.393.987
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 25)	4.216.270.985	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>43.230.467.232</u></b>	<b><u>42.667.393.987</u></b>

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

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 24.2)	-	17.679.143.553
Thuế giá trị gia tăng	-	1.084.056.168
Thuế thu nhập cá nhân	731.622.019	163.378.604
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>731.622.019</u></b>	<b><u>18.926.578.325</u></b>

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	10.893.667.714	14.109.244.100
Chi phí xây dựng phải trả	396.363.637	2.581.355.637
Khác	109.818.538	109.818.538
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>11.399.849.889</u></b>	<b><u>16.800.418.275</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**16. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Ngắn hạn		
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 25)	884.450.000.000	547.050.000.000
Phải trả khác	<u>1.002.516.262</u>	<u>321.369.500</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>885.452.516.262</u></b>	<b><u>547.371.369.500</u></b>

**17. VAY**

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Ngắn hạn		
Vay dài hạn đến hạn trả (*)	<u>46.000.000.000</u>	<u>117.250.000.000</u>
Dài hạn		
Vay dài hạn từ ngân hàng (i)	1.107.500.000.000	324.750.000.000
Trái phiếu (ii) (*)	900.000.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả (i) (*)	46.000.000.000	117.250.000.000
Vay dài hạn (i)	<u>161.500.000.000</u>	<u>207.500.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.107.500.000.000</u></b>	<b><u>324.750.000.000</u></b>

(ii) Ngày 26 tháng 10 năm 2015, Công ty đã phát hành riêng lẻ trái phiếu với tổng trị giá 900 tỷ VNĐ theo mệnh giá 1 tỷ VNĐ/trái phiếu và sẽ đáo hạn vào ngày 26 tháng 10 năm 2019. Các trái phiếu được đảm bảo bằng dự án Melosa có diện tích 72.292.8 m<sup>2</sup> trị giá 1.867.586.000.000 VNĐ (theo Biên bản định giá tài sản của Công ty TNHH CBRE phát hành ngày 16/10/2015). Người mua trái phiếu là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam chi nhánh TP Hà Nội ("Viettinbank"). Các trái phiếu chịu lãi suất là 9%/năm cho 12 tháng đầu tiên kể từ ngày phát hành, các tháng tiếp theo thả nổi với kỳ điều chỉnh lãi suất 3 tháng/lần tính bằng lãi suất cơ sở công cho 4%/năm. Ngày trả lãi đầu tiên là ngày 26 tháng 11 năm 2015. Số tiền thu từ phát hành được sử dụng để tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty CP Đầu Tư và KD Nhà Khang Điền nhằm thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Đầu Tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Song Lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

17. VAY (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2015 VNĐ	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số LD1222900189 ngày 17 tháng 8 năm 2012	147.500.000.000	60 tháng	Tài trợ cho dự án Khang Điền Long Trường	9,50	Quyền sử dụng 122.673,9 m <sup>2</sup> đất gắn liền nhà thuộc dự án Khang Điền Long Trường
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	16.000.000.000				
Hợp đồng vay số LD14006300063 ngày 4 tháng 3 năm 2014	60.000.000.000	36 tháng	Hoàn vốn góp vào LPĐ	9,50	Quyền sử dụng đất 54.109 m <sup>2</sup> đất gắn liền nhà thuộc dự án Long Phước Điền Long Trường sở hữu bởi LPĐ
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	30.000.000.000				
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>207.500.000.000</b>				
<i>Trong đó :</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	46.000.000.000				
Vay dài hạn	161.500.000.000				

18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
Số đầu kỳ	9.199.432.495	9.718.276.781
Sử dụng quỹ	(391.181.749)	(518.44.286)
Số cuối kỳ	<b>8.808.250.746</b>	<b>9.199.432.495</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	VNĐ					
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	480.699.740.000	498.373.400.000	(55.093.331.075)	34.619.597.350	3.889.639.308	962.489.045.583
Phát hành cổ phiếu	269.300.260.000	94.035.091.000	-	-	-	363.335.351.000
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	12.283.668.925	55.093.331.075	-	-	67.377.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	90.572.756.006	90.572.756.006
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	<u>750.000.000.000</u>	<u>604.692.159.925</u>	<u>-</u>	<u>34.619.597.350</u>	<u>94.462.395.314</u>	<u>1.483.774.152.589</u>
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	750.000.000.000	604.692.159.925	-	34.619.597.350	94.462.395.314	1.483.774.152.589
Phát hành cổ phiếu (*)	1.050.000.000.000	555.222.000.000	-	-	-	1.605.222.000.000
Chia cổ tức đợt 1	-	-	-	-	(100.800.000.000)	(100.800.000.000)
Điều chỉnh lợi nhuận năm trước	-	-	-	-	(1.338.277.462)	(1.338.277.462)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	62.385.964.366	62.385.964.366
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>1.800.000.000.000</u>	<u>1.159.914.159.925</u>	<u>-</u>	<u>34.619.597.350</u>	<u>54.710.082.218</u>	<u>3.049.243.839.493</u>

(\*) 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 VNĐ/cổ phiếu với tổng giá trị là 824.072.000.000 VNĐ, và vào ngày 13 tháng 10 năm 2015 công ty đã phát hành thêm 50.400.000 cổ phiếu thường cho các cổ đông hiện hữu với mức giá phát hành là 14.000 VNĐ/ cổ phiếu với tổng giá trị là 705.600.000.000đ sau khi trừ chi phí phát hành tổng cộng là 138.000.000 VNĐ.

Vào ngày 28 tháng 1 năm 2015, 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 VNĐ/cổ phiếu với tổng giá trị là 25.200.000.000 VNĐ. Và vào ngày 02/12/2015 Công ty phát hành thêm 3.600.000 cổ phiếu thường cho người lao động với mức giá phát hành là 14.000đ/ cổ phiếu với tổng giá trị là 50.400.000.000 VNĐ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu kỳ	750.000.000.000	480.699.740.000
Vốn góp tăng trong kỳ	<u>1.050.000.000.000</u>	<u>269.300.260.000</u>
Vốn góp cuối kỳ	<u>1.800.000.000.000</u>	<u>750.000.000.000</u>

**19.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
	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 <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	180.000.000	75.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	180.000.000	75.000.000

**20. DOANH THU**

**20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý 4		VNĐ	
			Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>2.581.631.630</b>	<b>70.434.842.493</b>	<b>22.846.364.884</b>	<b>169.070.187.380</b>
Trong đó				
<i>Doanh thu bất động sản</i>	-	9.542.618.182	15.668.777.782	26.259.678.344
<i>Doanh thu hợp đồng xây     dựng</i>	2.581.631.630	60.892.224.311	7.177.587.102	142.810.509.036
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>				
Hàng bán bị trả lại	-	(5.461.309.091)	-	(5.461.309.091)
<b>DOANH THU THUẬN</b>	<b>2.581.631.630</b>	<b>64.973.533.402</b>	<b>22.846.364.884</b>	<b>163.608.878.289</b>
Trong đó:				
<i>Doanh thu chuyển nhượng     bất động sản</i>	-	4.081.309.091	15.668.777.782	20.798.369.253
<i>Doanh thu hợp đồng xây     dựng</i>	2.581.631.630	60.892.224.311	7.177.587.102	142.810.509.036

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**20.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý 4		VNĐ	
			Lũy kế từ đầu năm	
			đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lãi chuyển nhượng cổ phần	-	-	29.822.369.000	147.327.673.364
Lãi chia cổ tức từ Hào Khang	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
Lãi thu từ Song Lập	14.175.000.000	-	14.175.000.000	-
Lãi tiền gửi	564.956.627	2.407.704.597	10.589.806.688	6.167.396.829
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>64.739.956.627</b>	<b>2.704.704.597</b>	<b>104.587.175.688</b>	<b>153.495.070.093</b>

**21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Quý 4		VNĐ	
			Lũy kế từ đầu năm	
			đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.354.137.034	31.831.907.235	3.501.253.023	74.624.210.150
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	948.285.458	13.955.624.973	20.276.444.139
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.354.137.034</b>	<b>32.780.192.693</b>	<b>17.456.877.996</b>	<b>94.900.654.289</b>

**22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý 4		VNĐ	
			Lũy kế từ đầu năm	
			đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư	-	67.085.108.377	-	68.257.296.521
Chi phí lãi tiền vay	20.306.794.493	2.606.666.666	25.208.672.965	17.536.056.879
Chi phí tư vấn thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	6.000.000.000
Khác	-	-	-	316.895.995
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.306.794.493</b>	<b>69.691.775.043</b>	<b>25.208.672.965</b>	<b>92.110.249.395</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**23. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

VNĐ

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	<b>Thu nhập khác</b>	<b>200</b>	<b>3.020.000.000</b>	<b>1.705.294.928</b>
Thanh lý tài sản	-	-	1.705.294.728	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	3.000.000.000	-	3.000.000.000
Khác	200	20.000.000	200	325.000.000
<b>Chi phí khác</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>4.285.278.041</b>	<b>-</b>
Thanh lý hợp đồng	10.000.000.000	-	4.285.278.041	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>(9.999.999.800)</b>	<b>3.020.000.000</b>	<b>(2.579.983.113)</b>	<b>3.325.000.000</b>

**24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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 báo cáo tài chính riêng quý 4 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**24.1 Chi phí thuế TNDN**

VNĐ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	- 2.046.711.796	5.522.980.115 20.391.755.027
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.046.711.796</b>	<b>25.914.735.142</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**24.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng năm 2015 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 kỳ 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 trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dưới đây là đối chiếu giữa lợi nhuận trước thuế trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng năm 2015 và thu nhập chịu thuế ước tính:

	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
		VNĐ
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>64.432.676.162</b>	<b>116.487.491.148</b>
<b>Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán:</b>		
Lãi vay	(55.889.955.092)	(15.557.545.676)
Chia cổ tức từ Hào Khang	(50.000.000.000)	-
Lãi vay Công ty con	3.564.798.611	-
Thay đổi chi phí phải trả	220.250.000	(30.000.000)
Thay đổi trợ cấp thôi việc phải trả	(8.250.000)	(9.000.000)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế của những năm trước đã thực hiện trong năm	1.687.658.848	9.182.642.071
Truy thu và phạt thuế theo biên bản quyết toán từ năm 2010 đến 2014	2.008.154.337	-
Chi phí không được khấu trừ	1.469.756.024	1.306.759.496
<b>Lợi nhuận (lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước</b>	<b>(32.514.911.110)</b>	<b>111.380.347.039</b>
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(86.275.891.970)
<b>Thu nhập chịu thuế (lỗ tính thuế) ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>(32.514.911.110)</b>	<b>25.104.455.069</b>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>5.522.980.115</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	17.679.143.553	35.940.167.465
Thuế TNDN tạm tính trên doanh thu thu tiền	(12.156.163.438)	(14.643.889.867)
Thuế TNDN đã trả trong năm	(5.522.980.115)	(9.140.114.160)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>17.679.143.553</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**26.3 Thuế thu nhập hoãn lại**

Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lỗi tính thuế	6.502.982.222	-	6.502.982.222	(18.980.696.233)
Trợ cấp thời việc phải trả	72.957.700	82.068.470	(9.110.770)	(1.980.000)
Phí dịch vụ	66.013.708	24.160.078	41.853.630	(6.600.000)
Lãi vay	-	12.295.790.120	(12.295.790.120)	(3.422.660.049)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	<u>(33.420.682.945)</u>	<u>(37.134.036.187)</u>	3.713.353.242	2.020.181.255
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b><u>(26.778.729.315)</u></b>	<b><u>(24.732.017.519)</u></b>		
<b>(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b><u>(2.046.711.796)</u></b>	<b><u>(20.391.755.027)</u></b>

**25. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Số tiền</i>
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con	Nhận tạm ứng	13.500.000.000
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Thu hồi tạm ứng	17.550.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Thu hồi tạm ứng	232.150.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	58.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	Công ty con	Cho tạm ứng Thu hồi tạm ứng	50.000.000.000 34.600.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Hoàn trả tạm ứng	27.300.000.000
Cty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Song Lập	Bên liên quan	Cho tạm ứng Thu hồi tạm ứng Nhận tạm ứng Hoàn trả tạm ứng	905.882.367.337 48.625.078.015 115.100.000.000 143.400.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 bao gồm: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>VNĐ</i> <i>Số tiền</i>
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố	Công ty con	Cho tạm ứng Thu hồi tạm ứng Nhận tạm ứng Hoàn trả tạm ứng	107.555.556 85.135.888.892 30.000.000.000 8.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh	Bên liên quan	Thu hồi tạm ứng	18.400.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Hoàn trả tạm ứng Nhận tạm ứng	29.500.000.000 191.500.000.000
Cty TNHH Tư vấn Quốc tế	Công ty con	Cho tạm ứng Hoàn trả tạm ứng	15.000.000.000 78.100.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con	Thu hồi HĐ HTĐT	132.552.000.000
Cty TNHH TM DV Xây Dựng và KD Nhà Thập Mười	Công ty con	Nhận tạm ứng	67.000.000.000
Cty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa Ốc Trí Kiệt	Công ty con	Nhận tạm ứng	1.700.000.000
Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	21.000.000.000
Công ty TNHH Đô Thị Mê Ga	Công ty con	Nhận tạm ứng Hoàn trả tạm ứng	8.600.000.000 1.500.000.000
<b><i>Trả trước cho người bán</i></b>			
Công ty Cổ phần Vila	Công ty con	Tạm ứng	1.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>1.000.000.000</u></b>
<b><i>Phải thu khác</i></b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Tạm ứng	2.650.000.000
Công ty TNHH MTV Hào Khang	Công ty con	Tạm ứng	129.900.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con	Tạm ứng	184.015.958.333
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Tạm ứng	13.710.153.277
Cty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Song Lập	Bên liên quan	Tạm ứng	857.257.289.322
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>1.187.533.400.932</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

Các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Phải thu (phải trả)</i>	<i>VNĐ</i>
<b>Người mua trả tiền trước</b>				
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Nhận tạm ứng	<u>4.216.270.985</u>	
<b>Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>				
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Nhận tạm ứng	(191.500.000.000)	
Cty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(110.100.000.000)	
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(124.400.000.000)	
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Nhận tạm ứng	(29.000.000.000)	
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Nhận tạm ứng	(37.400.000.000)	
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(163.500.000.000)	
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(78.000.000.000)	
Cty TNHH TM DV Xây Dựng và KD Nhà Tháp Mười	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(97.000.000.000)	
Công ty Cổ Phần Việt Hữu Phú	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(21.000.000.000)	
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố	Công ty con	Nhận tạm ứng	(22.000.000.000)	
Công ty TNHH Phát triển Nhà và XD Hạ tầng Long Phước Điền	Công ty con	Nhận tạm ứng	(7.300.000.000)	
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Kiệt	Công ty con	Nhận tạm ứng	<u>(3.250.000.000)</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>(884.450.000.000)</u></b>	

Các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Phải thu (phải trả)</i>
<b>Trả trước cho người bán</b>			
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Tạm ứng	<u>1.000.000.000</u>
<b>Phải thu khách hàng</b>			
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Thi công xây dựng	<u>349.005.891</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

Các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Phải thu (phải trả)</i>
<b>Phải thu khác</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Tạm ứng	226.300.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	Bên liên quan	Thanh lý khoản đầu tư trong MG	83.538.000.000
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Tạm ứng	27.310.153.277
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Tạm ứng	15.943.613.667
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>353.091.766.944</u></b>
<b>Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>			
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(302.000.000.000)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(115.600.000.000)
Cty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Nhận tạm ứng	(85.000.000.000)
Cty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con	Nhận tạm ứng	(18.000.000.000)
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Nhận tạm ứng	(12.000.000.000)
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Công ty con	Nhận tạm ứng	(7.300.000.000)
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố	Công ty con	Nhận tạm ứng	(5.000.000.000)
Công ty TNHH Kinh Doanh và Đầu tư nhà Trí Kiệt	Công ty con	Nhận tạm ứng	(2.150.000.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>(547.050.000.000)</u></b>

**26. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VNĐ	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Đến 1 năm	927.768.000	927.768.000
Trên 1 đến 5 năm	618.512.000	1.546.280.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.546.280.000</u></b>	<b><u>2.474.048.000</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**27. SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

Một số số liệu tương ứng trong báo cáo tài chính riêng 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 riêng quý 4 của năm nay. Chi tiết như sau:

	31 tháng 12 năm 2014 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	31 tháng 12 năm 2014 (được trình bày lại)
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG</b>			
Các khoản phải thu khác	528.257.228.955	257.000.000.000	785.257.228.955
Đầu tư dài hạn khác	257.000.000.000	(257.000.000.000)	-
Quỹ đầu tư phát triển	23.080.064.900	11.539.532.450	34.619.597.350
Quỹ dự phòng tài chính	11.539.532.450	(11.539.532.450)	-

**28. GIẢI TRÌNH TĂNG (GIẢM) LỢI NHUẬN SO VỚI CÙNG KỲ.**

Khoản chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ năm trước chủ yếu từ hoạt động tài chính được ghi nhận trong kỳ. Trong quý 4 năm 2014, Công ty cơ cấu lại vốn đầu tư trong Công ty con nên có hoạt động chuyển nhượng vốn đầu tư; Công ty đã chuyển nhượng 33,4% vốn điều lệ trong Công ty TNHH Địa ốc Minh Á và 99,9% vốn điều lệ trong Công ty CP Đầu tư Kinh Doanh BĐS Sài Gòn Mùa Xuân, dẫn đến khoảng lỗ tài chính 68,2 tỷ đồng. Cùng kỳ quý 4 năm nay, Công ty nhận khoản lợi nhuận được chia 50 tỷ từ Công ty TNHH MTV Hào Khang. Nên quý 4 năm 2015, Công ty đạt được khoản lợi nhuận sau thuế là 37,2 tỷ đồng và biến động tăng hơn 10% so với cùng kỳ năm trước.

**29. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng quý 4 của Công ty.


  
 Nguyễn Trần Cẩm Hiền      Trà Thanh Trà      Ngô Thị Mai Chi  
 Người lập      Kế toán trưởng      Phó tổng Giám đốc



Ngày 02 tháng 02 năm 2016

