

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN EDEN

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04-06
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	07-10
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	11
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	12-13
6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	14-52

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

1. Thông tin chung về Công ty:

Thành lập:

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

Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần

Lĩnh vực kinh doanh: Khai thác các dự án, xây dựng cơ sở hạ tầng, địa ốc.

Hoạt động kinh doanh của Công ty:

- Đại lý vé hàng không. Kinh doanh lưu trú du lịch, khách sạn (phải đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở). Kinh doanh nhà hàng. Đại lý thu đổi ngoại tệ. Dịch vụ nhận và chi trả ngoại tệ. Kinh doanh vàng. Mua bán rượu. Karaoke (không hoạt động tại trụ sở). Kinh doanh nhà;
- Xây dựng cơ sở hạ tầng. Xây dựng dân dụng. Sửa chữa nhà và trang trí nội ngoại thất. Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa, quốc tế. Dịch vụ quảng cáo, tiếp thị, tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính);
- Mua bán vải, hàng may sẵn, giày dép, túi xách, đồng hồ, kính mắt, sản phẩm nhựa - gỗ, hàng kim khí điện máy, đồ điện gia dụng, lương thực - thực phẩm, hoa, cây cảnh (thực hiện theo quyết định số 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/07/2009 và Quyết định số 79/2009/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Tp.HCM về phê duyệt Quy hoạch kinh doanh nông sản, thực phẩm trên địa bàn Tp.HCM), hóa chất (trừ hóa chất có tính độc hại mạnh), thiết bị máy móc và phụ tùng thay thế, vật liệu xây dựng, hạt giống, cây ươm, cây xanh, hoa, cây cảnh, phân bón;
- Trồng hoa, cây cảnh, cây ăn quả, các loại cỏ và cây khác. Dịch vụ cung cấp giống cây trồng, hướng dẫn kỹ thuật trồng trọt. Môi giới bất động sản. Dịch vụ quản lý chung cư, cao ốc. Dịch vụ nhà đất. San lấp mặt bằng;
- Lập dự án đầu tư. Kinh doanh bất động sản. Xây dựng cơ sở hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp. Cho thuê nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi, ki-ot, trung tâm thương mại. Mua bán, sản xuất vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở);
- Mua bán máy móc, thiết bị phục vụ ngành xây dựng, ngành công nghiệp. Đại lý bảo hiểm, môi giới thương mại. Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa.

Tên tiếng anh: EDEN JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: EDEN J.S.Co.

Trụ sở chính: 94-96 Lê Lai, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp.HCM.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động hợp nhất:

Tình hình tài chính hợp nhất và kết quả hoạt động hợp nhất trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

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

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

4. Kiểm toán độc lập

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

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

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

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

6. Xác nhận

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

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

Tp. HCM, ngày 28 tháng 07 năm 2016

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Tạ Kim Hùng

Chủ tịch

Kính gửi:

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của CÔNG TY CỔ PHẦN EDEN, được lập ngày 28 tháng 07 năm 2016, từ trang 07 đến trang 52 bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

1. Căn cứ ý kiến "Từ chối đưa ra ý kiến" của Kiểm toán viên về báo cáo tài chính Công ty con (Công ty TNHH MTV Bất Động Sản Eden năm 2015 phát hành ngày 19/04/2016) đã được kiểm toán: "Tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa nhận được thư xác nhận đối với Khoản mục nợ phải thu, nợ phải trả và phải thu khác liên quan đến công ty CP ĐT và XD số 8 cụ thể như sau: Phải thu thương mại: 4.810.650.096 VND; Phải thu khác: 125.685.629.032 VND (Bao gồm khoản lãi trả chậm); Phải trả thương mại: 4.206.488.900 VND; Phải trả khác: 22.609.609.316 VND. Công ty đã ngừng các hoạt động kinh doanh quá 12 tháng liên tục, khoản nợ vay phải trả ngân hàng BIDV vẫn tiếp tục gia tăng lãi quá hạn lũy kế. Đơn vị đã không thể tiếp tục đàm phán hoặc đạt được một thỏa thuận tài chính nào khác thay thế và đang xem xét công bố phá sản. Những sự kiện này cho thấy có yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể gây ra sự nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của đơn vị và do đó đơn vị có thể không có khả năng thực hiện giá trị tài sản hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả trong kỳ hoạt động bình thường. Báo cáo tài chính và các thuyết minh kèm theo đã không trình bày vấn đề này. Giá định hoạt động liên tục sử dụng khi lập và trình bày báo cáo tài chính là không phù hợp, báo cáo tài chính cần được lập trên một cơ sở thay thế khác có căn cứ.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ (tiếp theo)

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến” của Kiểm toán viên đã kiểm toán công ty TNHH MTV Bất Động Sản Eden năm 2015, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi ngoại trừ vấn đề này trên báo cáo tài chính hợp nhất, ảnh hưởng của vấn đề này đến Bảng cân đối kế toán hợp nhất: Tổng giá trị tài sản của công ty con chiếm tỷ lệ 18%/tổng tài sản hợp nhất. Tổng giá trị nợ phải trả của công ty con chiếm tỷ lệ 19%/tổng nợ phải trả hợp nhất. Ảnh hưởng Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất: Tổng doanh thu và thu nhập khác công ty con chiếm tỷ lệ 0%/tổng doanh thu và thu nhập khác hợp nhất (năm 2015 Công ty con không có doanh thu và thu nhập khác). Tổng chi phí của công ty con chiếm tỷ lệ 0,2%/tổng chi phí hợp nhất.

2. Căn cứ ý kiến "Từ chối đưa ra ý kiến" của kiểm toán viên về báo cáo tài chính Công ty con (Công ty CP Thiết kế & Xây dựng Sài Gòn Tourist năm 2015 phát hành ngày 19/04/2016) đã được kiểm toán: "Chúng tôi đã không thể giám sát kiểm kê thực tế hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 vì Công ty không tiến hành tổ chức kiểm kê tài sản trên. Bằng các thủ tục kiểm toán thay thế, chúng tôi cũng không thể đưa ra ý kiến về số lượng hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2015. Bên cạnh đó, với các bằng chứng mà chúng tôi thu thập được cho thấy rằng việc theo dõi, hạch toán và phản ánh số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là chưa phù hợp, chúng tôi không tìm thấy nguyên tắc hạch toán và kết chuyển giá vốn công trình của công ty thông qua khoản mục này, ngoài ra từ sự khiếm khuyết của hệ thống kiểm soát và quản lý liên quan đến hàng tồn kho nên chúng tôi cũng không thể đưa ra ý kiến về sự ảnh hưởng của vấn đề này. Tại ngày phát hành báo cáo này công ty vẫn chưa thể khắc phục được những khiếm khuyết này. Do những vấn đề nêu trên, chúng tôi không thể xác định liệu đã đủ các điều chỉnh cần thiết liên quan đến các khoản mục này đã được ghi nhận hay chưa. Ngoài ra, Chúng tôi chưa nhận được thư xác nhận số dư về tiền của các khoản mục sau: Phải thu khách hàng 20.662.830.632 VNĐ; Trả trước cho người bán 7.264.846.213 VNĐ; Tam ứng 20.051.074.774 VNĐ; Phải thu khác 20.515.397.487; Phải trả người bán 9.453.132.904 VNĐ; Người mua trả tiền trước 27.986.737.876 VNĐ; Phải trả khác 29.089.454.505 VNĐ. Việc theo dõi hoàn ứng bằng hóa đơn đầu vào của các đội thi công không được theo dõi chi tiết đối tượng nhà cung cấp cùng với những khiếm khuyết của hệ thống kiểm soát và quản lý liên quan đến các khoản mục công nợ không cho phép Chúng tôi đưa ra ý kiến về các khoản mục này tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015 dù đã áp dụng các thủ tục thay thế khác. Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này Công ty vẫn đang thực hiện rà soát lại số dư các công nợ này. Do những vấn đề nêu trên, Chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các khoản mục trên hay không."

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến” của kiểm toán viên đã kiểm toán công ty Cổ Phần Thiết kế & Xây dựng Saigon Tourist năm 2015, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi ngoại trừ vấn đề này trên báo cáo tài chính hợp nhất, ảnh hưởng đến Bảng cân đối kế toán hợp nhất: Tổng giá trị tài sản của công ty con chiếm tỷ lệ 11%/tổng tài sản hợp nhất. Tổng giá trị nợ phải trả của công ty con chiếm tỷ lệ 10%/tổng nợ phải trả hợp nhất. Ảnh hưởng Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất: Tổng doanh thu và thu nhập khác công ty con chiếm tỷ lệ 1%/tổng doanh thu và thu nhập khác hợp nhất. Tổng chi phí của công ty con chiếm tỷ lệ 2%/tổng chi phí hợp nhất.

Ý kiến của Kiểm toán viên ngoại trừ

Theo quan điểm của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng các vấn đề nêu trên tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", xét trên các khía cạnh trọng yếu các báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của CÔNG TY CỔ PHẦN EDEN tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

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

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất mục VII.6 "Thông tin về hoạt động liên tục", báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty liên tiếp lỗ qua các năm: Khoản lỗ lũy kế đến ngày 31/12/2015 là 114.659.808.225 VNĐ, làm cho nguồn vốn chủ sở hữu bị âm là 6.099.626.433 VNĐ, ngoài ra, tổng các khoản nợ phải trả tại ngày 31/12/2015 của Công ty là 901.669.325.069 VNĐ, chiếm khoảng 101% trên tổng tài sản. Công ty gặp khó khăn trong khả năng thanh toán nợ khi đến hạn và thường xuyên vi phạm điều kiện thanh toán cho các khoản nợ đến hạn. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc có các hành động trong tương lai để cải thiện khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Khả năng công ty vẫn tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai tùy thuộc vào sự thành công của các kế hoạch hành động trên của công ty trong tương lai, sự cơ cấu giảm nợ của các chủ nợ và sự tài trợ của các nhà đầu tư mới. Vấn đề lưu ý này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Tp. HCM, ngày 28 tháng 07 năm 2016

KIỂM TOÁN VIÊN

**KT.TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

HUỶNH TIÊU PHỤNG

*Số GCNĐKHNKT: 1269-2013-05-1
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp*

ĐẶNG NGỌC TÚ

*Số GCNĐKHNKT: 0213-2013-05-1
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp*

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		269,897,464,387	292,062,208,745
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	2,592,194,299	11,716,982,263
1. Tiền	111		2,592,194,299	11,716,982,263
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	1,661,847,180	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1,661,847,180	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		256,425,691,445	261,153,115,969
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	43,277,458,695	41,310,803,520
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	28,777,931,285	33,646,385,284
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	192,575,149,289	198,133,256,213
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.4,5	(10,131,882,758)	(14,379,151,482)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		1,927,034,934	2,441,822,434
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	3,329,803,063	10,741,551,745
1. Hàng tồn kho	141		3,329,803,063	10,741,551,745
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5,887,928,400	8,450,558,768
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	10,373,686	257,643,334
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1,712,195,288	4,032,717,992
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	4,165,359,426	4,160,197,442
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		625,672,234,249	590,389,072,786
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2,287,123,996	3,481,191,363
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	2,287,123,996	3,481,191,363
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		210,572,801,088	190,454,607,692
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	201,123,013,636	181,668,937,663
- Nguyên giá	222		235,579,201,038	214,231,724,564
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(34,456,187,402)	(32,562,786,901)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		42,807,960	42,807,960
- Nguyên giá	225		216,363,636	216,363,636
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(173,555,676)	(173,555,676)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	9,406,979,492	8,742,862,069
- Nguyên giá	228		10,670,586,051	9,599,250,892
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1,263,606,559)	(856,388,823)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	393,432,682,468	372,167,089,352
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		393,011,500,649	365,372,795,052
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		421,181,819	6,794,294,300
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	428,452,800	618,214,668
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		800,000,000	5,120,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		12,200,452,800	7,880,452,800
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(12,572,000,000)	(12,382,238,132)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		18,951,173,897	23,667,969,711
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	5,024,790,321	6,606,512,296
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		122,423,349	122,423,349
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		13,803,960,227	16,939,034,066
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		895,569,698,636	882,451,281,531

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		901,669,325,069	882,612,094,609
I. Nợ ngắn hạn	310		704,680,543,659	653,215,943,928
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	35,546,321,556	39,158,455,290
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	35,355,901,871	32,989,560,751
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	6,843,241,567	8,485,658,361
4. Phải trả người lao động	314	V.14	2,093,388,222	2,072,726,934
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	204,790,450,567	174,848,642,411
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		307,940,323	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	3,338,343,570	3,255,180,000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	85,293,486,877	89,537,869,537
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	331,050,370,897	302,760,952,435
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		61,098,209	106,898,209
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		196,988,781,410	229,396,150,681
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	20,000,000
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	196,988,781,410	229,376,150,681
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		(6,099,626,433)	(160,813,078)
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	(6,099,626,433)	(160,813,078)
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		69,182,300,000	69,182,300,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		69,182,300,000	69,182,300,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		26,109,730,000	26,109,730,000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		10,473,285,650	10,473,285,650
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(114,659,808,225)	(109,254,550,770)
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(103,562,839,697)	(56,233,198,541)
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(11,096,968,528)	(53,021,352,229)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2,794,866,142	3,328,422,042
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		895,569,698,636	882,451,281,531

Tp. HCM, ngày 28 tháng 07 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN

TỔNG GIÁM ĐỐC

Hà Thanh Thùy Trang

Hà Thanh Thùy Trang

Tạ Kim Hùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	129,606,953,422	161,060,264,456
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	VI.2	413,763,406	31,964,176
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	129,193,190,016	161,028,300,280
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	94,631,585,371	140,778,256,038
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		34,561,604,645	20,250,044,242
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	195,596,856	32,641,341,654
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	31,474,132,763	60,422,258,164
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		28,759,793,150	51,718,740,666
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	-	28,069,838
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	13,421,315,236	40,761,363,951
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		(10,138,246,498)	(48,320,306,057)
12. Thu nhập khác	31	VI.8	366,893,847	15,938,224,895
13. Chi phí khác	32	VI.9	1,236,171,777	21,595,560,965
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(869,277,930)	(5,657,336,070)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(11,007,524,428)	(53,977,642,127)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(11,007,524,428)	(53,977,642,127)
18.1 Cổ đông của Công ty mẹ	61		(10,499,246,677)	(53,021,352,229)
18.2 Cổ đông không kiểm soát	62		(508,277,751)	(956,289,898)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	(1,518)	(7,664)
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	(1,518)	(7,664)

Tp. HCM, ngày 28 tháng 07 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN

TỔNG GIÁM ĐỐC

Hà Thanh Thùy Trang

Hà Thanh Thùy Trang

Tạ Kim Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2015	Năm 2014
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(11,007,524,428)	(53,977,642,127)
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.7	8,959,829,659	8,195,818,206
- Các khoản dự phòng	03		(4,057,506,856)	18,690,691,597
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	(394,715)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1,003,695,640)	(32,682,350,768)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	28,759,793,150	51,718,740,666
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		21,650,895,885	(8,055,137,141)
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		12,484,121,335	(5,670,338,939)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(20,226,956,915)	9,887,426,942
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		17,958,128,915	(43,449,678,115)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		4,964,065,462	5,136,755,913
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(23,516,940,796)	(8,859,235,786)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	4,564,003,895
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(45,800,000)	(1,339,830,962)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		13,267,513,886	(47,786,034,193)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(17,546,242,995)	(980,303,445)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		765,000,000	1,746,092,501
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1,661,847,180)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	1,727,176
5. Tiền chi thuần đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(25,278,148)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	2,176,862,649
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VI.5	174,017,282	430,667,707
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(18,294,351,041)	3,375,046,588

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2015	Năm 2014
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.1	23,653,630,729	72,470,394,405
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.2	(27,751,581,538)	(30,080,112,149)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(4,097,950,809)	42,390,282,256
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(9,124,787,964)	(2,020,705,349)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		11,716,982,263	13,737,292,897
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	394,715
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	<u>2,592,194,299</u>	<u>11,716,982,263</u>

Tp. HCM, ngày 28 tháng 07 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN

TỔNG GIÁM ĐỐC

Hà Thanh Thùy Trang

Hà Thanh Thùy Trang

Tạ Kim Hùng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015**Đơn vị tính: Đồng Việt Nam***I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Thành lập:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Không có

7. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2015: 281 nhân viên.

(Tổng số nhân viên đến 31/12/2014: 257 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015**Đơn vị tính: Đồng Việt Nam***8. Cấu trúc doanh nghiệp****8.1. Danh sách các công ty con**

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

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

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

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

Vốn chủ sở hữu góp: 20.000.000.000 đồng.

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

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

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

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

Vốn chủ sở hữu là: 2.100.000.000 đồng.

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

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

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

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

Vốn chủ sở hữu là: 23.700.000.000 đồng.

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

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

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

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

Vốn chủ sở hữu là: 12.000.000.000 đồng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có một công ty liên kết, liên doanh như sau:

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

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

Công ty có một chi nhánh tại Phú Quốc:

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

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

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

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài Chính đã ban hành Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất thay thế cho phần XIII- Thông tư 161/2007/TT-BTC ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất từ năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ Phần Eden và các Công ty con ("Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Các Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày "Nhóm Công ty" thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các Công ty con.

Các báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty mẹ.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Công ty và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Công ty, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Công ty đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

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

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

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

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thực hiện dự án.

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

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):

7.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:

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

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

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015**Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

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

7.2 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	35 - 40 năm
Máy móc, thiết bị	05 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10 năm
Tài sản cố định khác	3 năm
Phần mềm máy vi tính	3 năm

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015**Đơn vị tính: Đồng Việt Nam***11. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:**

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:**

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Chính sách thuế theo những điều kiện quy định cho công ty năm hiện hành như sau: thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 20% trên thu nhập chịu thuế. Công ty đã được cơ quan thuế thanh tra kiểm tra đến năm 2014.

18. Công cụ tài chính:

Ghi nhận ban đầu:

Tài sản tài chính

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

19. Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

	31/12/2015	01/01/2015
Tiền	2,592,194,299	11,716,982,263
Tiền mặt	181,255,584	474,385,926
Tiền mặt VND	159,262,251	471,811,426
Tiền mặt EUR	21,993,333	2,574,500
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2,410,938,715	11,242,596,337
Tiền gửi ngân hàng VND	2,387,662,796	11,116,362,369
Tiền gửi ngân hàng USD	23,275,919	126,233,968
Cộng	2,592,194,299	11,716,982,263

2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 49-50)**3. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	43,277,458,695	(8,766,340,458)	41,310,803,520	(12,361,809,182)
Khách hàng trong nước	43,277,458,695	(8,766,340,458)	41,310,803,520	(12,361,809,182)
Cty TNHH TM và DV Phan Vũ	4,710,783,008	(4,710,783,008)	4,710,783,008	(4,710,783,008)
Cty CP Đầu tư Xây dựng số 08	5,310,650,096	-	5,310,650,096	-
Ban QLDA ĐTXD Cần Thơ	9,180,423,000	-	9,180,423,000	-
Các khách hàng khác của Cty TNHH BĐS Eden	1,817,962,082	-	1,817,962,082	-
Các khách hàng khác của Cty TNHH Du Lịch Eden	3,559,100,038	-	4,100,485,212	-
Các khách hàng khác của Cty TKXD Saigon Tourist	12,578,376,066	(3,509,916,357)	11,771,338,093	(3,509,916,357)
Khách hàng CN Phú Quốc	2,075,956,508	(330,254,005)	649,642,141	-
Khách hàng khác	4,044,207,897	(215,387,088)	3,769,519,888	(4,141,109,817)
Cộng	43,277,458,695	(8,766,340,458)	41,310,803,520	(12,361,809,182)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	28,777,931,285	-	33,646,385,284	-
Nhà cung cấp trong nước	28,777,931,285	-	33,646,385,284	-
Cty TNHH XD -TTNT				
Trung Tín	1,672,183,132	-	1,672,183,132	-
Cty TNHH TMDV				
Thuận Thảo	2,835,985,884	-	2,835,985,884	-
Cty TNHH Nguyễn				
Thanh	2,062,333,200	-	2,062,333,200	-
Cty CP Worldoor	-	-	1,881,285,728	-
Cty TNHH ĐT&PT Phú				
Dân Sinh	5,819,200,000	-	5,819,200,000	-
Cty ĐT&XD Kiến Trúc				
Mới	3,019,000,000	-	3,019,000,000	-
Các nhà cung cấp khác				
của Cty TNHH Du Lịch				
Eden	118,544,824	-	30,145,465	-
Các nhà cung cấp khác				
của Cty TNHH BĐS Eden	3,138,884,636	-	2,838,884,636	-
Các khách hàng khác				
của Cty CP Thác Bạc	196,042,000	-	160,306,000	-
Các khách hàng khác				
của Cty TKXD Saigon				
Tourist	4,245,846,213	-	5,899,668,733	-
Khách hàng khác	5,669,911,396	-	7,427,392,506	-
Cộng	28,777,931,285	-	33,646,385,284	-

5. Phải thu khác

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	192,575,149,289	(1,365,542,300)	198,133,256,213	(2,017,342,300)
Bảo hiểm xã hội	26,105,470	-	5,941,172	-
Bảo hiểm y tế	-	-	681,780	-
Tạm ứng	36,864,606,376	-	42,691,583,486	-
Nguyễn Võ Quỳnh Giao	7,346,070,359	-	7,038,426,059	-
Nguyễn Thị Thanh Trúc	3,010,119,630	-	2,999,408,255	-
Các nhân viên khác	6,434,470,710	-	5,633,035,721	-
Tạm ứng nhân viên tại				
các công ty con	20,073,945,677	-	27,020,713,451	-
Ký cược, ký quỹ	3,000,000	-	497,488,334	-
Ký cược, ký quỹ bảo				
lãnh công trình của các				
công ty con	-	-	494,488,334	-
Ký cược, ký quỹ taxi	3,000,000	-	3,000,000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khác	155,681,437,443	(1,365,542,300)	154,937,561,441	(2,017,342,300)
<i>Cty TNHH Đầu tư Eden</i>				
<i>Khánh Hòa</i>	-	-	1,030,012,196	-
<i>Ông Tạ Kim Hùng</i>	2,526,000,000	-	2,526,000,000	-
<i>Bà Trần Thị Xuyên</i>	400,000,000	-	400,000,000	-
<i>Ban Chấp hành công đoàn</i>	76,665,750	-	76,665,750	-
<i>Cho vay DNTN KD Nhà Dương Gia</i>	1,212,600,000	(1,212,600,000)	1,881,000,000	(1,881,000,000)
<i>Cty Queen Bee</i>	114,571,970	(114,571,970)	114,571,970	(114,571,970)
<i>Chi phí cổ phần hóa</i>	160,500,876	-	160,500,876	-
<i>Cty CP ĐT&XD Số 08</i>	125,685,629,032		125,685,629,032	
<i>Cty CP Cơ khí &XD Số 09</i>	16,286,009,898		16,286,009,898	
<i>Cty CP ĐT&XD Kiến Trúc Mới</i>	2,000,000,000		2,000,000,000	
<i>Các nhà cung cấp khác của Cty Cp TKXD Saigontourist</i>	2,229,387,589		2,241,848,164	
<i>Các nhà cung cấp khác của Cty TNHH Du Lịch Eden</i>	34,800,000		1,376,540,000	
<i>Các nhà cung cấp khác của Cty TNHH BĐS Eden</i>	4,525,358,921		967,915,395	
<i>Khách hàng CN Phú Quốc</i>	345,417,406	-	125,886,340	-
<i>Phải thu khác của Cty mẹ</i>	84,496,001	(38,370,330)	64,981,820	(21,770,330)
b. Dài hạn	2,287,123,996	-	3,481,191,363	-
<i>Ký cược, ký quỹ</i>	2,287,123,996	-	3,481,191,363	-
<i>Ký quỹ bảo lãnh công trình Bưu Điện Cần Thơ</i>	-		886,963,500	
<i>Ký quỹ thuê văn phòng Thành Ủy</i>	-	-	1,870,575,000	-
<i>Đặt cọc tiền XD cho cty XM&TM Tuấn An</i>	150,016,500	-	150,016,500	-
<i>Ký quỹ dự án Hàm Tân</i>	750,000,000	-	-	-
<i>Đặt cọc thuê tàu du lịch (CN Phú Quốc)</i>	135,000,000	-	135,000,000	-
<i>Các ký quỹ khác (CN Phú Quốc)</i>	15,000,000	-	28,636,363	-
<i>Các ký quỹ khác tại các Công ty con</i>	1,237,107,496	-	410,000,000	-
Cộng	194,862,273,285	(1,365,542,300)	201,614,447,576	(2,017,342,300)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

c. Phải thu khác là các bên liên quan

Nguyễn Võ Quỳnh Giao	7,346,070,359	-	7,038,426,059	-
Nguyễn Thị Thanh Trúc	3,010,119,630	-	2,999,408,255	-
Ông Tạ Kim Hùng	2,526,000,000	-	2,526,000,000	-
Cộng	13,282,189,989	-	12,963,834,314	-

6. Nợ xấu (xem trang 47)**7. Hàng tồn kho**

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	809,174,204	-	1,053,667,289	-
Công cụ, dụng cụ	1,312,384,575	-	7,383,430,773	-
Thành phẩm	266,406,989	-	266,406,989	-
Hàng gửi đi bán	-	-	125,290,751	-
Hàng hoá	941,837,295	-	1,912,755,943	-
Cộng	3,329,803,063	-	10,741,551,745	-

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

8. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	393,011,500,649	-	365,372,795,052	-
Các dự án tại Phú Quốc	47,252,165,965	-	42,993,809,788	-
Dự án Bình Chánh	184,765,516,713	-	163,279,499,642	-
Các Dự án Hàm Tân, Bình Thuận (Lagi)	40,536,190,922	-	35,714,665,059	-
Dự án Công viên Lạc Hồng - Kiên Giang	33,804,456,973	-	30,021,500,521	-
Dự án Thác Bạc - Phú Quốc	49,320,866,894	-	62,634,479,123	-
Các dự án khác tại Tp.HCM	12,569,374,732	-	11,884,587,926	-
Các dự án tại Nha Trang, Vũng Tàu	3,595,730,025	-	3,204,234,782	-
Chi phí SXKD dở dang các công trình tại Cty TNHH MTV BĐS Eden	959,440,961	-	959,440,961	-
Chi phí SXKD dở dang các công trình tại Cty CP TK&KD Saigon Tourist	20,207,757,464	-	14,680,577,250	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Tài sản dở dang dài hạn (tiếp theo)

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Xây dựng cơ bản dở dang				
b. đang	421,181,819	-	6,794,294,300	-
<i>Chi phí sửa chữa vẫn phòng 94-96 Lê Lai, Bến Thành, HCM</i>	421,181,819	-	421,181,819	-
<i>Dự án khu du lịch Resort Phú Quốc</i>	-	-	6,373,112,481	-
Cộng	393,432,682,468	-	372,167,089,352	-

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

9. Tài sản cố định hữu hình (xem chi tiết trang số 48)**10. Tài sản cố định thuê tài chính**

	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	216,363,636	216,363,636
Số dư cuối năm	216,363,636	216,363,636
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	173,555,676	173,555,676
Số dư cuối năm	173,555,676	173,555,676
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	42,807,960	42,807,960
Số dư cuối năm	42,807,960	42,807,960

* Tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là chi phí trong năm: 0 VND.

Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	9,058,766,851	540,484,041	9,599,250,892
<i>Mua trong năm tại công ty con</i>	1,071,335,159	-	1,071,335,159
Số dư cuối năm	10,130,102,010	540,484,041	10,670,586,051
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	506,598,335	349,790,488	856,388,823
<i>Khấu hao trong năm tại công ty con</i>	226,765,946	180,451,790	407,217,736
Số dư cuối năm	733,364,281	530,242,278	1,263,606,559

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	8,552,168,516	190,693,553	8,742,862,069
Số dư cuối năm	9,396,737,729	10,241,763	9,406,979,492

* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 9.396.737.729 VND

* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 272.752.251 VNĐ.

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

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

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

11. Chi phí trả trước

	31/12/2015	01/01/2015
Chi phí trả trước ngắn hạn	10,373,686	257,643,334
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	10,373,686	257,643,334
Chi phí trả trước dài hạn	5,024,790,321	6,606,512,296
Chi phí công cụ, dụng cụ CN Phú Quốc	1,327,586,630	1,401,689,321
Chi phí công cụ, dụng cụ tại các công ty con	3,697,203,691	5,204,822,975
Cộng	5,035,164,007	6,864,155,630

12. Phải trả người bán

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	35,546,321,556	35,546,321,556	39,158,455,290	39,158,455,290
Nhà cung cấp trong nước				
Cty TNHH XD & DV Vạn Phát Hưng (Sadeco)	35,499,986,035	35,499,986,035	39,158,455,290	39,158,455,290
Cty TNHH XD & DV Vạn Phát Hưng	10,068,325,523	10,068,325,523	10,068,325,523	10,068,325,523
Cty CP ĐT&XD Số 8	4,066,134,739	4,066,134,739	4,066,134,739	4,066,134,739
Cty TNHH TM DV Sông Hậu	4,206,488,900	4,206,488,900	4,206,488,900	4,206,488,900
Các nhà cung cấp khác của cty CP Eden	2,255,496,569	2,255,496,569	2,255,496,569	2,255,496,569
của cty TNHH MTV BĐS Eden	6,645,550,513	6,645,550,513	8,892,723,904	8,892,723,904
của cty TNHH Eden Du Lịch	552,409,594	552,409,594	1,168,947,678	1,168,947,678
Các nhà cung cấp khác của cty CP Thác Bạc	461,608,341	461,608,341	726,220,572	726,220,572
của cty CP TK&XD Saigon Tourist	-	-	164,311,070	164,311,070
Khách hàng CN Phú Quốc	7,197,636,335	7,197,636,335	7,609,806,335	7,609,806,335
	46,335,521	46,335,521	-	-
Cộng	35,546,321,556	35,546,321,556	39,158,455,290	39,158,455,290

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Người mua trả tiền trước	31/12/2015	01/01/2015
a. Ngán hạn	35,355,901,871	32,989,560,751
Khách hàng trong nước	35,355,901,871	32,989,560,751
<i>Khách hàng CN Phú Quốc</i>	6,218,243,597	7,446,204,332
<i>Cty CP Địa Ốc Hoàng Quân (*)</i>	2,000,000,000	-
<i>Cty Cp TK&XD Saigontourist (Sadeco)</i>	23,471,360	23,471,360
<i>Sở Y tế Cần Thơ</i>	19,942,641,566	19,942,641,566
<i>Khách hàng khác của Cty TNHH BDS Eden</i>	237,362,097	237,362,097
<i>Khách hàng khác của Cty CP TK&XD Saigon Tourist</i>	6,902,943,251	5,339,674,396
<i>Khách hàng khác của Cty TNHH Eden Travel</i>	31,033,000	-
<i>Khách hàng khác của Cty CP Eden</i>	207,000	207,000
Cộng	35,355,901,871	32,989,560,751

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

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

14. Phải trả người lao động	31/12/2015	01/01/2015
Chi phí lương CN Phú Quốc	925,990,021	1,112,908,780
Chi phí lương văn phòng HCM	290,055,769	252,900,000
Chi phí lương các Công ty Con	877,342,432	706,918,154
Cộng	2,093,388,222	2,072,726,934

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2015	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2015
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	7,456,551,560	14,265,798,040	15,864,734,188	5,857,615,412
Thuế tiêu thụ đặc biệt	31,964,176	413,763,406	421,493,061	24,234,521
Thuế thu nhập doanh nghiệp	127,673,349	-	-	127,673,349
Thuế môn bài	-	3,000,000	3,000,000	-
Thuế thu nhập cá nhân	730,150,354	765,352,233	801,103,224	694,399,363
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	23,780,160	23,780,160	-
Các loại thuế khác	139,318,922	3,000,000	3,000,000	139,318,922
Cộng	8,485,658,361	15,474,693,839	17,117,110,633	6,843,241,567

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2015	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2015
b. Phải thu				
Thuế TNDN nộp thừa	3,961,756,919	-	-	3,961,756,919
Thuế thu nhập cá nhân	198,229,501	414,595,221	413,817,647	197,451,927
Các loại thuế khác và các khoản phải nộp khác	(93,610)	35,745,365	41,778,533	5,939,558
	211,022	-	-	211,022
Cộng	4,160,103,832	450,340,586	455,596,180	4,165,359,426

16. Chi phí phải trả

	31/12/2015	01/01/2015
a. Ngắn hạn	204,790,450,567	174,848,642,411
Trích trước chi phí dự án Bình Trưng Đông 1	34,631,950,000	34,631,950,000
Trích trước chi phí dự án An Phú	1,333,044,000	1,333,044,000
Trích trước tiền thuê nhà Thành Ủy	12,124,181,877	12,124,181,877
Trích trước tiền lãi vay BIDV (MHB cũ)	-	2,067,433,213
Trích trước tiền lãi vay Ông Tạ Kim Hùng	3,472,916,666	5,627,083,333
Trích trước tiền lãi vay Đông Á Bank	100,490,533,330	66,901,755,555
Trích trước chi phí hợp tác kinh doanh CN Phú Quốc quý 4/2015	1,824,156,323	-
Chi phí công trình Bưu Điện Cần Thơ	7,313,989,127	8,563,515,189
Chi phí Công trình Sở Y tế Cần Thơ	740,174,364	740,174,364
Chi phí lãi vay BIDV tại Công ty BDS Eden	42,859,504,880	42,859,504,880
Cộng	204,790,450,567	174,848,642,411

17. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2015	01/01/2015
a. Ngắn hạn	3,338,343,570	3,255,180,000
Doanh thu chưa thực hiện	3,338,343,570	3,255,180,000
Cộng	3,338,343,570	3,255,180,000

18. Phải trả khác

	31/12/2015	01/01/2015
a. Ngắn hạn	85,293,486,877	89,537,869,537
Tài sản thừa chờ giải quyết	45,432,153	4,657,940
Kinh phí công đoàn	904,919,694	604,879,841
Bảo hiểm xã hội, thất nghiệp, y tế	217,544,218	512,769,531
Phải trả về cổ phần hoá	7,000,000	7,000,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Phải trả khác (tiếp theo)	31/12/2015	01/01/2015		
a. Ngắn hạn				
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	199,112,356	179,112,356		
<i>Nhận ký quỹ dự án Solarmoon</i>	71,387,314	71,387,314		
<i>Nhận ký quỹ cho thuê mặt bằng</i>	577,796	577,796		
<i>Nhận ký quỹ bảo hàng Eden Mall</i>	11,359,564	11,359,564		
<i>Nhận ký quỹ bảo hành VPHK Nguyễn Huệ</i>	14,999,996	14,999,996		
<i>Nhận ký quỹ công trình Công ty TNHH Khải Viên</i>	2,787,686	2,787,686		
<i>Nhận đặt cọc vỏ bia của nhiều khách hàng</i>	78,000,000	78,000,000		
<i>Nhận ký quỹ Cty TNHH Bất động sản Eden</i>	20,000,000	-		
Phải trả khác	83,919,478,456	88,229,449,869		
<i>Cổ tức phải trả</i>	322,922,563	2,111,963,659		
<i>Phải trả Cty CP CK Saigon Tourist</i>	11,580,000,000	11,580,000,000		
<i>Phải trả Cty CP ĐT&XD số 8</i>	22,609,609,316	22,609,609,316		
<i>Phải trả lãi trả chậm giao nhà</i>	15,039,935,543	15,139,935,543		
<i>5% phải hoàn trả đội thi công</i>	28,118,701,351	27,872,063,754		
<i>Phải nộp công đoàn cấp trên</i>	250,090,604	249,469,880		
<i>Phải trả nhà tình nghĩa</i>	122,647,343	122,647,343		
<i>Phải trả Quỹ Xã Hội</i>	443,866,018	-		
<i>Phải trả thay Công ty Eden Khánh Hòa</i>	2,227,078,708	-		
<i>Phải trả khác</i>	3,204,627,010	8,543,760,374		
Cộng	85,293,486,877	89,537,869,537		
c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
Nợ quá hạn	78,043,906,720	79,685,689,495		
Cộng	78,043,906,720	79,685,689,495		
19. Vay và nợ thuê tài chính				
	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	331,050,370,897	-	302,760,952,435	-
Vay Ngắn hạn	89,672,597,422	-	89,713,371,635	-
<i>Ngân hàng Dầu Khí</i>				
<i>Toàn Cầu - CN Sài Gòn</i>	9,473,157,967	-	9,513,932,180	-
<i>Ngân hàng TMCP ĐT & PT VN (BIDV) (MHB cũ)</i>	80,199,439,455	-	80,199,439,455	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn đến hạn trả	205,209,773,475	-	176,010,580,800	-
<i>Ngân hàng TMCP Đông Á</i>	<i>195,600,000,000</i>	-	<i>157,900,000,000</i>	-
<i>Ngân hàng TMCP ĐT & PT VN (BIDV) (MHB cũ)</i>	<i>9,599,192,675</i>	-	<i>18,100,000,000</i>	-
<i>Các đối tượng khác tại cty CP TK&XD Saigon Tourist (Sadeco)</i>	<i>10,580,800</i>	-	<i>10,580,800</i>	-
Vay đối tượng khác	3,200,000,000	-	3,500,000,000	-
<i>Cty TNHH XD&DV Vạn Phát Hưng</i>	<i>3,200,000,000</i>	-	<i>3,500,000,000</i>	-
Vay cá nhân	32,968,000,000	-	33,537,000,000	-
<i>Ông Tạ Kim Hùng</i>	<i>20,440,000,000</i>	-	<i>19,940,000,000</i>	-
<i>Ông Nguyễn Hữu Thành</i>	<i>2,275,000,000</i>	-	<i>2,275,000,000</i>	-
<i>Ông Võ Đình Cường</i>	<i>170,000,000</i>	-	<i>300,000,000</i>	-
<i>Bà Trần Thị Hòa Châu</i>	<i>400,000,000</i>	-	<i>400,000,000</i>	-
<i>Bà Hồ Thị Ngọc Ninh</i>	<i>300,000,000</i>	-	<i>300,000,000</i>	-
<i>Bà Phạm Đỗ Tuyết Loan</i>	<i>345,000,000</i>	-	<i>345,000,000</i>	-
<i>Bà Trần Thị Xuyên</i>	<i>6,900,000,000</i>	-	<i>7,500,000,000</i>	-
<i>Bà Võ Thị Diễm Thúy</i>	<i>230,000,000</i>	-	<i>230,000,000</i>	-
<i>Các khoản vay cá nhân tại Cty CP TKXD SaiGon Tourist (Sadeco)</i>	-	-	<i>500,000,000</i>	-
<i>tại Cty TNHH Du Lịch</i>	<i>1,908,000,000</i>	-	<i>1,747,000,000</i>	-
b. Vay dài hạn	196,988,781,410	196,988,781,410	229,376,150,681	229,376,150,681
<i>Ngân hàng TMCP ĐT & PT VN (BIDV) (MHB cũ)</i>	<i>191,088,781,410</i>	<i>191,088,781,410</i>	<i>185,776,150,681</i>	<i>185,776,150,681</i>
<i>Ngân hàng TMCP Đông Á</i>	<i>5,900,000,000</i>	<i>5,900,000,000</i>	<i>43,600,000,000</i>	<i>43,600,000,000</i>
Cộng	528,039,152,307	196,988,781,410	532,137,103,116	229,376,150,681

Thuyết minh các khoản vay**Vay GPB.SG của Công ty CP Tk&XD Saigon Tourist**

Hợp đồng	Ngày vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
0104/2012/HĐTD/GPB.SG	03/01/2013	Đã quá hạn	17%/năm	Quyền sử dụng đất

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 0104/2012/HĐTD/GPB.SG ngày 03/01/2013, hợp đồng thế chấp số 0104.02/2012/HĐTC/GPB.SG ngày 03/01/2013. Chi tiết như sau:

- Hạn mức tín dụng: 10 tỷ
- + Thời hạn hạn mức: 12 tháng
- + Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh
- + Thời hạn vay: Mỗi khế ước không quá 9 tháng
- Hạn mức bảo lãnh: 50 tỷ
- + Thời hạn hạn mức: 12 tháng

Bảo lãnh dự thầu, bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo lãnh thanh toán, bảo lãnh tạm ứng, bảo lãnh bảo hành.

Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng hợp pháp khu đất 77 m² tại thửa đất số 348 (thời hạn sử dụng: thuê đất từ 29/05/2001 đến 01/01/2046)

Vay BIDV của Công ty TNHH MTV BĐS Eden

Hợp đồng	Ngày vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
966/2010/HĐ	27/12/2010	Đã quá hạn	17%/năm	72 căn hộ chung cư và toàn bộ các tài sản thuộc quyền sở hữu của công ty BĐS Eden.
810/2012/HĐ	02/10/2010	Đã quá hạn	14,5%/năm	Tài sản hình thành từ vốn vay và toàn bộ các tài sản thuộc QSH của công ty BĐS Eden.

- Khoản vay ngắn hạn theo hợp đồng tín dụng số 810/2012/HĐ ngày 28/10/2010 ký với ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam hạn mức tín dụng 40 tỷ Việt Nam đồng, lãi suất 14,5%/năm và được điều chỉnh lại theo kỳ. Hợp đồng này được đảm bảo bởi:

- + Tài sản hình thành từ vốn vay theo HĐ vay số 811/2010/HĐ (16/11/2010).
- + Hợp đồng bảo lãnh của Công ty cổ phần Eden (28/10/2010).
- + Toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty.
- + Và một số tài sản đảm bảo khác

- Khoản vay ngắn hạn theo hợp đồng tín dụng số 966/2010/HĐ ngày 27/12/2010 ký với ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam hạn mức tín dụng 52,5 tỷ Việt Nam đồng, lãi suất 17%/năm và được điều chỉnh lại theo kỳ. Hợp đồng này được đảm bảo bởi:

- + 72 căn hộ chung cư thuộc dự án Cao Ốc Xanh đường Nam Hoà, P.Phước Long, Q.9, TP.HCM. Tổng giá trị TS: 65.655.497.600
- + Hợp đồng bảo lãnh của Công ty cổ phần Eden (28/10/2010).
- + Toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty.

Vay ngân hàng TMCP ĐÔNG Á

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Thuyết minh các khoản vay ngân hàng TMCP Đông Á

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

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

Thuyết minh các khoản vay ngân hàng TMCP Đông Á

- 365 m² đất tại xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, TP.HCM
- 1033,6 m² đất tại xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Tp HCM
- 409 m² đất tại xã Nhơn Đức Huyện Nhà Bè Tphcm
- 6.321,2 m² đất tại ấp Suối Mây, Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Kiên Giang
- 23.069 m²; 8.618 m² đất ấp 3, Phước Khánh, Nhơn Trạch, Đồng Nai
- 23.778 m² đất tại ấp 3, xã Phước Khánh, Nhơn Trạch, Đồng Nai

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

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

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

Tài Sản Thế Chấp

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

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

Vay đối tượng khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Vay cá nhân

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

20. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang số 51)****b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2015	01/01/2015
Vốn góp của Nhà nước	16.93%	11,712,800,000	11,712,800,000
Vốn góp của các cổ đông	83.07%	57,469,500,000	57,469,500,000
Cộng	100.00%	69,182,300,000	69,182,300,000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2015	Năm 2014
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	69,182,300,000	69,182,300,000
<i>Vốn góp đầu năm</i>	69,182,300,000	69,182,300,000
<i>Vốn góp cuối năm</i>	69,182,300,000	69,182,300,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ tức

Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường

Năm 2015	Năm 2014
<i>chưa công bố</i>	<i>chưa công bố</i>

đ. Cổ phiếu

	31/12/2015	01/01/2015
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	6,918,230	6,918,230
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	6,918,230	6,918,230
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	6,918,230	6,918,230
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6,918,230	6,918,230
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	6,918,230	6,918,230
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10,000	10,000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2015	01/01/2015
Quỹ đầu tư phát triển	10,473,285,650	10,473,285,650
Cộng	10,473,285,650	10,473,285,650

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	31/12/2015	01/01/2015
Ngoại tệ các loại		
	Giá trị (USD)	Giá trị (USD)
USD	1,031.90	5,909.83
EUR	1,000	100.00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Năm 2015	Năm 2014
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
a. Doanh thu		
Doanh thu bán hàng hóa CN Phú Quốc	110,647,979	46,327,152
Doanh thu cung cấp dịch vụ	129,496,305,443	126,152,633,854
<i>Doanh thu từ kinh doanh resort CN Phú Quốc</i>	98,029,640,477	82,209,978,826
<i>Doanh thu bán vé máy bay</i>	31,231,575,745	42,228,129,751
<i>Dịch vụ vệ sinh làng biệt thự Thảo Điền</i>	10,363,404	128,454,542
<i>Doanh thu cho thuê mặt bằng</i>	224,725,817	339,953,457
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	-	1,246,117,278
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	34,861,303,450
Cộng	129,606,953,422	161,060,264,456
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	413,763,406	31,964,176
Cộng	413,763,406	31,964,176
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần bán hàng hóa	110,647,979	46,327,152
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	129,082,542,037	126,120,669,678
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	-	34,861,303,450
Cộng	129,193,190,016	161,028,300,280
4. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn của hàng hóa và dịch vụ đã cung cấp	94,631,585,371	107,096,204,845
Giá vốn hoạt động xây dựng	-	33,682,051,193
Cộng	94,631,585,371	140,778,256,038
5. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	121,408,282	212,299,498
Lãi tiền cho vay	-	32,190,592,831
Cổ tức, lợi nhuận được chia	52,609,000	217,810,800
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	21,579,574	20,143,277
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	495,248
Cộng	195,596,856	32,641,341,654

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2015	Năm 2014
6. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	28,759,793,150	51,718,740,666
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	507,304,551
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	3,470,921	3,093,099
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	100,533
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	189,761,868	7,822,617,632
Chi phí tài chính khác	2,521,106,824	370,401,683
Cộng	31,474,132,763	60,422,258,164
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	-	19,767,865
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	8,301,973
Cộng	-	28,069,838
a. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	6,587,120,593	7,418,479,331
Chi phí đồ dùng văn phòng	174,228,158	232,859,786
Chi phí khấu hao TSCĐ	3,997,975,360	6,677,687,976
Thuế, phí, lệ phí	73,392,694	317,218,283
Dự phòng phải thu khó đòi	(4,577,522,729)	10,869,235,125
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	3,135,073,839	3,135,073,839
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3,599,712,570	9,434,621,366
Chi phí bằng tiền khác	431,334,751	2,676,188,245
Cộng	13,421,315,236	40,761,363,951
8. Thu nhập khác		
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	231,956,506	568,952,190
Tiền bồi thường nhận được từ đơn vị khác		15,141,816,703
Thu nhập khác	134,937,341	227,456,002
Cộng	366,893,847	15,938,224,895
9. Chi phí khác		
Chi tiền do vi phạm hợp đồng	-	17,583,010,907
Các khoản khác	1,236,171,777	4,012,550,058
Cộng	1,236,171,777	21,595,560,965
<i>Thuyết minh hoạt động thanh lý tài sản</i>		
Thu từ thanh lý	765,000,000	1,746,092,501
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	533,043,494	1,177,140,311
Lãi/(lỗ) từ thanh lý tài sản	231,956,506	568,952,190

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2015	Năm 2014
10. Chi phí kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	16,462,506,282	38,420,846,432
Chi phí nhân công	33,338,395,549	27,591,338,025
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4,781,628,346	8,195,818,206
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29,912,934,781	13,586,928,829
Chi phí khác bằng tiền	51,196,141,246	81,395,878,831
Cộng	135,691,606,204	169,190,810,323
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(11,007,524,428)	(53,977,642,127)
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	-	-
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	(11,007,524,428)	(53,977,642,127)
4. Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	22%
5. Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	-	-
12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(10,499,246,677)	(53,021,352,229)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(10,499,246,677)	(53,021,352,229)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	6,918,230	6,918,230
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(1,518)	(7,664)
13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(10,499,246,677)	(53,021,352,229)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	(10,499,246,677)	(53,021,352,229)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	6,918,230	6,918,230
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	6,918,230	6,918,230
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(1,518)	(7,664)

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

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

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

14.1 Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

14.22 Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

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

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm nay		
VND	+ 100	(5,254,469,580)
VND	- 100	5,254,469,580
Năm trước		
VND	+ 100	(5,204,201,209)
VND	- 100	5,204,201,209

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

14.2 Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Không quá hạn		Quá hạn	
	không bị suy giảm	bị suy giảm	không bị suy giảm	bị suy giảm
Ngày 31 tháng 12 năm 2015				
>181 ngày	34,511,118,237	-	-	8,766,340,458
Tổng cộng giá trị ghi số	34,511,118,237	-	-	8,766,340,458
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(8,766,340,458)
Giá trị thuần	34,511,118,237	-	-	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2014				
Dưới 90 ngày	8,075,076,117	-	-	-
91-180 ngày	278,052,212	-	-	-
>181 ngày	20,595,866,009	-	-	12,361,809,182
Tổng cộng giá trị ghi số	28,948,994,338	-	-	12,361,809,182
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(12,361,809,182)
Giá trị thuần	28,948,994,338	-	-	-

14.3 Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

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

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

Ngày 31/12/2015	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Các khoản vay và nợ	331,050,370,897	196,988,781,410	-	528,039,152,307
Phải trả người bán	35,546,321,556	-	-	35,546,321,556
Chi phí phải trả	204,790,450,567	-	-	204,790,450,567
Các khoản phải trả khác	83,301,986,847	-	-	83,301,986,847
Cộng	654,689,129,867	196,988,781,410	-	851,677,911,277
Ngày 31/12/2014	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Các khoản vay và nợ	302,760,952,435	229,376,150,681	-	532,137,103,116
Phải trả người bán	39,158,455,290	-	-	39,158,455,290
Chi phí phải trả	174,848,642,411	-	-	174,848,642,411
Các khoản phải trả khác	86,117,486,210	179,112,356	-	86,296,598,566
Cộng	602,885,536,346	229,555,263,037	-	832,440,799,383

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tài sản đảm bảo

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

15. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang số 52)

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

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

Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

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

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

	Năm 2015	Năm 2014
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	23,653,630,729	72,470,394,405

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2015	Năm 2014
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(27,751,581,538)	(30,080,112,149)

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

3. Giao dịch với các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Nội dung	Giá trị (VNĐ)
Ông Tạ Kim Hùng	Chủ tịch Tổng Giám đốc	Vay ngắn hạn	Số dư cuối năm	20,440,000,000
		Tạm ứng	Số dư cuối năm	492,012,268
		Phải thu khác	Số dư cuối năm	2,526,000,000
		Phải trả lãi vay	Số dư cuối năm	3,472,916,666
Bà Nguyễn Thị Thanh Trúc	Giám đốc Công ty con	Tạm ứng	Số dư cuối năm	3,010,119,630
Bà Nguyễn Võ Quỳnh Giao	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	Số dư cuối năm	7,346,070,359
			Số dư đầu năm	103,650,000
Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc	Nhân sự chủ chốt	Lương	Phát sinh tăng	2,111,714,992
			Phát sinh giảm	2,077,664,992
			Số dư cuối năm	137,700,000

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

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

Năm 2015	Hoạt động dịch vụ và hàng hóa	Hoạt động xây dựng	Tổng Cộng
Doanh thu	129,193,190,016	-	129,193,190,016
Giá vốn	94,631,585,371	-	94,631,585,371
Lãi gộp theo bộ phận	34,561,604,645	-	34,561,604,645
Năm 2014	Hoạt động dịch vụ và hàng hóa	Hoạt động xây dựng	Tổng Cộng
Doanh thu	126,166,996,830	34,861,303,450	161,028,300,280
Giá vốn	107,096,204,845	33,682,051,193	140,778,256,038
Lãi gộp theo bộ phận	19,070,791,985	1,179,252,257	20,250,044,242

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty hoạt động trên toàn lãnh thổ Việt Nam không có hoạt động tại nước ngoài nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

5. Thông tin so sánh

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

Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2014	Chênh lệch
	Số đã trình bày	Số trình bày lại	
Khoản mục thu nhập khác	17,115,365,206	15,938,224,895	1,177,140,311
Khoản mục chi phí khác	22,772,701,276	21,595,560,965	1,177,140,311
Lợi nhuận khác	(5,657,336,070)	(5,657,336,070)	-

Trên bảng cân đối kế toán

Chỉ tiêu	01/01/2015	01/01/2015	Chênh lệch
	Số đã trình bày	Số trình bày lại	
Cộng	683,436,951,994	683,436,951,994	-
Khoản mục tài sản ngắn hạn khác	45,630,894,254	-	45,630,894,254
Khoản mục phải thu ngắn hạn khác	154,944,184,393	198,133,256,213	(43,189,071,820)
Tài sản thiếu chờ xử lý	-	2,441,822,434	(2,441,822,434)
Hàng tồn kho	376,114,346,797	10,741,551,745	365,372,795,052
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	-	365,372,795,052	(365,372,795,052)
Khoản mục tài sản dài hạn khác	3,481,191,363	-	3,481,191,363
Khoản mục phải thu dài hạn khác	-	3,481,191,363	(3,481,191,363)
Khoản mục phải trả dài hạn khác	179,112,356	-	179,112,356
Khoản mục phải trả ngắn hạn khác	89,358,757,181	89,537,869,537	(179,112,356)
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	3,255,180,000	(3,255,180,000)
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	3,255,180,000	-	3,255,180,000
Quỹ dự phòng tài chính	4,983,786,429	-	4,983,786,429
Quỹ đầu tư phát triển	5,489,499,221	10,473,285,650	(4,983,786,429)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015**Đơn vị tính: Đồng Việt Nam***6. Thông tin về hoạt động liên tục:**

Báo cáo tài chính của Công ty liên tiếp **lỗ** qua các năm: Khoản lỗ lũy kế đến ngày 31/12/2015 là 114.659.808.225 VNĐ, làm cho nguồn vốn chủ sở hữu bị âm là 6.099.626.433 VNĐ, ngoài ra, tổng các khoản nợ phải trả tại ngày 31/12/2015 của Công ty là 901.669.325.069 VNĐ, chiếm khoảng 101% trên tổng tài sản. Công ty gặp khó khăn trong khả năng thanh toán nợ khi đến hạn và thường xuyên vi phạm điều kiện thanh toán cho các khoản nợ đến hạn.

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

*Tp. HCM, ngày 28 tháng 07 năm 2016***NGƯỜI LẬP BIỂU****KẾ TOÁN****TỔNG GIÁM ĐỐC****Hà Thanh Thùy Trang****Hà Thanh Thùy Trang****Tạ Kim Hùng**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. Nợ xấu

	31/12/2015			01/01/2015		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
Tổng giá trị các khoản phải thu thương mại, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	8,766,340,458	-		12,361,809,182	-	
Đặng Thuý Hằng	128,331,620	-	Trên 3 năm	128,331,620	-	Trên 3 năm
Cty TNHH Châu Âu Việt Nam	46,279,100	-	Trên 3 năm	46,279,100	-	Trên 3 năm
Doanh Nghiệp Tư Nhân Lụa Là	27,207,194	-	Trên 3 năm	27,207,194	-	Trên 3 năm
Bùi Thị Thanh Hương	9,973,174	-	Trên 3 năm	9,973,174	-	Trên 3 năm
Cty TNHH TM và DV Phan Vũ	4,710,783,008	-	Trên 3 năm	4,710,783,008	-	Trên 3 năm
Hộ kinh doanh Hoa Sen	3,596,000	-	Trên 3 năm	3,596,000	-	Trên 3 năm
Các khách hàng khác	330,254,005	-	Trên 3 năm	3,925,722,729	-	Trên 3 năm
Các khách hàng khác của Cty TKXD Saigon Tourist	3,509,916,357	-	Trên 3 năm	3,509,916,357	-	Trên 3 năm

CÔNG TY CỔ PHẦN EDEN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	183,623,143,603	2,893,559,537	3,506,962,160	8,190,149,916	16,017,909,348	214,231,724,564
<i>Mua trong năm tại công ty con</i>	-	-	-	98,892,727	-	98,892,727
<i>ĐT XD/CB h.thành tại công ty con</i>	20,658,505,000	2,539,134,090	-	-	-	23,197,639,090
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	(1,499,568,636)	-	-	(1,499,568,636)
<i>Giảm khác</i>	(350,593,980)	-	-	(98,892,727)	-	(449,486,707)
Số dư cuối năm	203,931,054,623	5,432,693,627	2,007,393,524	8,190,149,916	16,017,909,348	235,579,201,038
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	18,033,283,505	2,326,998,296	2,476,305,294	1,383,538,673	8,342,661,133	32,562,786,901
<i>Khấu hao trong năm</i>	5,923,654,059	283,392,452	305,724,960	37,601,790	2,002,238,662	8,552,611,923
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	(966,525,142)	-	-	(966,525,142)
<i>Giảm khác</i>	(5,691,711,073)	-	-	(975,207)	-	(5,692,686,280)
Số dư cuối năm	18,265,226,491	2,610,390,748	1,815,505,112	1,420,165,256	10,344,899,795	34,456,187,402
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	165,589,860,098	566,561,241	1,030,656,866	6,806,611,243	7,675,248,215	181,668,937,663
Số dư cuối năm	185,665,828,132	2,822,302,879	191,888,412	6,769,984,660	5,673,009,553	201,123,013,636

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 201.123.013.636 VNĐ

* Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.164.476.921 VNĐ

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính**b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn****b1. Ngắn hạn**

- Tiền gửi có kỳ hạn

+ Ngân hàng Vietcombank

+ Ngân hàng Techcombank

+ Ngân hàng Vpbank

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2015				01/01/2015			
	Số lượng tỷ lệ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số lượng tỷ lệ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn								
b1. Ngắn hạn								
- Tiền gửi có kỳ hạn								
+ Ngân hàng Vietcombank		250,000,000		250,000,000				
+ Ngân hàng Techcombank		843,000,000		843,000,000				
+ Ngân hàng Vpbank		568,847,180		568,847,180				
c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác								
- Đầu tư vào công ty con		-	-	-		-	-	-
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		800,000,000	(800,000,000)	-		800,000,000	(800,000,000)	-
(5) Cty CP Eden Thanh Bình	50%	800,000,000	(800,000,000)	-	50%	800,000,000	(800,000,000)	-
- Đầu tư vào đơn vị khác		12,200,452,800	(11,772,000,000)	428,452,800		12,200,452,800	(11,582,238,132)	618,214,668
(6) Cty CP Vinasinh	36%	4,320,000,000	(4,320,000,000)	-	36%	4,320,000,000	(4,320,000,000)	-
(7) Cty CP Saigon - Măngđen	14%	2,100,000,000	(2,100,000,000)	-	14%	2,100,000,000	(2,100,000,000)	-
Cty CP chế biến thủy sản XK Minh Hải	68,200	5,022,000,000	(5,022,000,000)	-	68,200	5,022,000,000	(4,832,238,132)	189,761,868
Vietcombank	8	80,000	-	80,000	8	80,000	-	80,000
Eximbank	3	30,000	-	30,000	3	30,000	-	30,000
Cty CP Văn hóa Tổng Hợp Bến Thành	24,200	298,342,800	-	298,342,800	24,200	298,342,800	-	298,342,800
Cty CP Chứng khoán Đại Việt		460,000,000	(330,000,000)	130,000,000		460,000,000	(330,000,000)	130,000,000
Cộng		13,000,452,800	(12,572,000,000)	428,452,800		13,000,452,800	(12,382,238,132)	618,214,668

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

Thuyết minh tình hình đầu tư vào Các Công ty Con:

(1) Công ty TNHH MTV BĐS Eden đến ngày 31/12/2015, khoản lỗ lũy kế là 30.963.799.761 đồng vượt giá trị tài sản thuần của công ty này là 10.963.799.761 đồng. Công ty đang bị ảnh hưởng tính hoạt động liên tục.

(2) Công ty TNHH Du Lịch Eden đến ngày 31/12/2015, khoản lỗ lũy kế là 3.203.255.091 đồng vượt giá trị tài sản thuần của công ty này là 1.103.255.091 đồng. Công ty đang bị ảnh hưởng tính hoạt động liên tục.

(3) Công ty Cổ phần Thác Bạc đến ngày 31/12/2015, khoản lỗ lũy kế là 9.210.786.131. Lỗ năm 2015 là 11.556.700.982 đồng. Công ty vẫn đang hoạt động liên tục.

(4) Công ty TNHH CP TK&XD Saigon Tourist (Sadeco) đến ngày 31/12/2015, khoản lỗ lũy kế là 25.718.468.004 đồng. Doanh thu năm 2015 của công ty chỉ có 722.998.544 đồng. Công ty đang bị ảnh hưởng tính hoạt động liên tục.

Thuyết minh tình hình đầu tư vào Các Công ty liên kết:

Các Công ty liên doanh, liên kết tại ngày lập BCTC hợp nhất này không được hợp nhất quyền lợi lý do Công ty không thể thu thập được BCTC của các công ty này. Mặt khác, các công ty này quy mô nhỏ, giá trị đầu tư vào các công ty chiếm tỷ lệ thấp 0,09%/tổng tài sản hợp nhất của công ty. Do đó, Công ty không thực hiện ghi nhận kế toán khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu mà ghi nhận theo phương pháp giá gốc có dự phòng cho tổn thất cho khoản đầu tư này.

(5) Công ty CP Eden Thanh Bình theo ước tính khoản đầu tư không thể thu hồi vì đang ngừng hoạt động chờ giải thể. Công ty đã lập dự phòng 100% tổn thất khoản đầu tư này.

Thuyết minh tình hình đầu tư dài hạn khác

(6) Công ty CP Sai Gon - Măngden theo ước tính khoản đầu tư không thể thu hồi. Công ty đã lập dự phòng 100% tổn thất khoản đầu tư này.

(7) Công ty cam kết góp vốn vào Công ty Vinasinh là 18 tỷ chiếm 30% (tổng vốn 60 tỷ) VND. Đến 05/11/2013 vốn thực góp trong cty Vinashinh 12.130.000.000 đồng, phần góp vốn của EDEN vào Vinashinh chiếm tỷ lệ 36%. Công ty nhận thấy rằng khoản đầu tư vào công ty này là không thể thu hồi vì công ty đã tạm ngưng hoạt động. Công ty CP Eden đã lập dự phòng 100% tổn thất khoản đầu tư này.

(8) Công ty CP CB TS XK Minh Hải đến ngày 31/12/2015, khoản lỗ lũy kế là 324.384.055.346 đồng, vượt giá trị tài sản thuần của công ty là 67.503.000.594 đồng. Lỗ năm 2015 trên báo cáo kết quả kinh doanh trước thuế là 50.237.095.007 đồng. Công ty CP Eden đã lập dự phòng 100% tổn thất khoản đầu tư này.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	69,182,300,000	26,109,730,000	4,983,786,429	5,489,499,221	(56,321,813,760)	4,198,037,484	53,641,539,374
Lợi nhuận sau thuế năm 2014	-	-	-	-	(53,021,352,229)	-	(53,021,352,229)
Điều chỉnh tăng lợi nhuận sau thuế của công ty TV TK Saigon Tourist	-	-	-	-	88,615,219	-	88,615,219
Tăng/ (giảm)	-	-	-	-	-	(869,615,442)	(869,615,442)
Số dư cuối năm trước	69,182,300,000	26,109,730,000	4,983,786,429	5,489,499,221	(109,254,550,770)	3,328,422,042	(160,813,078)
Số dư đầu năm nay	69,182,300,000	26,109,730,000	4,983,786,429	5,489,499,221	(109,254,550,770)	3,328,422,042	(160,813,078)
Tăng/ (giảm)	-	-	-	-	-	(533,555,900)	(533,555,900)
Lợi nhuận sau thuế năm 2015	-	-	5,489,499,221	(5,489,499,221)	(10,499,246,677)	-	(10,499,246,677)
Chênh lệch mua thêm cổ phần công ty TV TK Saigon Tourist	-	-	-	-	(597,721,851)	-	(597,721,851)
Điều chỉnh giảm chi phí khấu hao các năm trước theo thanh tra thuế	-	-	-	-	5,691,711,073	-	5,691,711,073
Số dư cuối năm nay	69,182,300,000	26,109,730,000	10,473,285,650	-	(114,659,808,225)	2,794,866,142	(6,099,626,433)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2015		31/12/2014		31/12/2015	31/12/2014
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Phải thu khách hàng	43,277,458,695	(8,766,340,458)	41,310,803,520	(12,361,809,182)	34,511,118,237	28,948,994,338
- Phải thu khác	157,734,394,813	(1,365,542,300)	158,916,241,138	(2,017,342,300)	156,368,852,513	156,898,898,838
- Tiền và các khoản tương đương tiền	2,592,194,299	-	11,716,982,263	-	2,592,194,299	11,716,982,263
TỔNG CỘNG	203,604,047,807	(10,131,882,758)	211,944,026,921	(14,379,151,482)	193,472,165,049	197,564,875,439
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	528,039,152,307	-	532,137,103,116	-	528,039,152,307	532,137,103,116
- Phải trả người bán	35,546,321,556	-	39,158,455,290	-	35,546,321,556	39,158,455,290
- Chi phí phải trả	204,790,450,567	-	174,848,642,411	-	204,790,450,567	174,848,642,411
- Nợ phải trả tài chính khác	83,301,986,847	-	86,296,598,566	-	83,301,986,847	86,296,598,566
TỔNG CỘNG	851,677,911,277	-	832,440,799,383	-	851,677,911,277	832,440,799,383