

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2015

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	7 - 18

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Lê Kỳ Phùng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Chủ tịch/ Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 07/11/2015)
Ông Hà Đức Hiểu	Phó Chủ tịch (từ nhiệm ngày 13/02/2015)
Ông Bùi Đức Tuấn	Thành viên
Ông Lý Khai Thuận	Thành viên / Phó Tổng Giám đốc (từ nhiệm ngày 21/01/2015)
Ông Thạch Mạnh Sang	Thành viên
Ông Vũ Kim Điền	Thành viên / P. Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 07/11/2015)
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên (bổ nhiệm ngày 13/02/2015 và miễn nhiệm 25/4/2015)
Ông Nguyễn Cao Cường	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.



Họ và tên Hội đồng Quản trị,

Lê Kỳ Phùng

Chủ tịch HĐQT

Ngày 30 tháng 01 năm 2016

Số: 91/DFK-HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông,
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG**

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng và Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 30 tháng 01 năm 2016, từ trang 3 đến trang 18 kèm theo.

Trách nhiệm của 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 riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

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



Nguyễn Lương Nhân
Giám đốc

*Chứng chỉ hành nghề Kiểm toán viên
số 0182-2013-042-101*

Thay mặt và đại diện cho:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM

Ngày 30 tháng 01 năm 2016

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam



Nguyễn Anh Tuấn
Kiểm toán viên

*Chứng chỉ hành nghề Kiểm toán viên
số 0985-2013-042-101*

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

Mẫu B 01-DN
Đơn vị: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh		
			31/12/2015	01/01/2015
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		890.061.980.012	1.087.161.226.711
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	16.649.028.618	29.442.228.166
1. Tiền	111		16.649.028.618	4.442.228.166
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	25.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	6	134.798.198.073	300.924.560.826
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		30.495.235.614	48.799.355.546
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		100.528.147.700	237.154.986.383
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		523.000.000	433.000.000
6. Các khoản phải thu khác	136		3.251.814.759	14.537.218.897
IV. Hàng tồn kho	140	7	737.452.100.475	756.231.549.025
1. Hàng tồn kho	141		737.452.100.475	756.231.549.025
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.162.652.846	562.888.694
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.161.652.846	124.425.635
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	438.463.059
3. Thuế phải thu Ngân sách Nhà nước	153		1.000.000	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		826.414.427.170	323.501.144.277
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		29.538.081.734	29.053.267.775
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		9.260.667.734	8.871.566.775
6. Phải thu dài hạn khác	216	8	20.277.414.000	20.181.701.000
II. Tài sản cố định	220		6.700.432.537	1.001.928.171
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	6.613.904.722	1.000.765.295
Nguyên giá	222		9.514.056.882	3.059.886.365
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.900.152.160)	(2.059.121.070)
3. Tài sản cố định vô hình	227		86.527.815	1.162.876
Nguyên giá	228		146.862.000	41.862.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(60.334.185)	(40.699.124)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		362.509.796.833	8.935.886.969
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241	10	362.509.796.833	8.935.886.969
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	11	410.464.589.250	282.086.200.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		372.074.389.250	243.696.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	253		38.390.200.000	38.390.200.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		17.201.526.816	2.423.861.362
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		17.201.526.816	2.423.861.362
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.716.476.407.182	1.410.662.370.988

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

MẪU B 01-DN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		852.873.926.505	655.676.055.311
I. Nợ ngắn hạn	310		143.454.020.609	43.814.476.676
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		29.178.741.299	4.339.891.115
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	12	54.702.178.460	9.366.890.478
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	33.392.000.575	3.916.894.291
4. Phải trả công nhân viên	314		3.623.952.659	1.053.164.947
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		1.506.036.592	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	318		5.454.545	5.000.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		3.980.797.088	132.635.845
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	14	10.200.016.000	25.000.000.000
12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		6.864.843.391	-
II. Nợ dài hạn	330		709.419.905.896	611.861.578.635
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	12	53.805.823.967	1.046.392.520
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	15	614.206.382.339	570.132.464.525
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16	41.407.699.590	40.682.721.590
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		863.602.480.677	754.986.315.677
I. Vốn chủ sở hữu	410	17	863.602.480.677	754.986.315.677
1. Vốn điều lệ	411		750.000.000.000	750.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	411a		750.000.000.000	750.000.000.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.426.004.994	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		111.176.475.683	4.986.315.677
- I.NST CPP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		4.986.315.677	707.675.678
- I.NST chưa phân phối kỳ này	421b		106.190.160.006	4.278.639.999
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.716.476.407.182	1.410.662.370.988

aihan

Bùi Ái Hiền
Người lập
Ngày 30 tháng 01 năm 2016

[Signature]

Võ Đình Ban
Kế toán trưởng



[Signature]
Lê Kỳ Phùng
Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

MẪU B 02-DN
Đơn vị: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2015	2014
1. Doanh thu bán hàng	01		294.096.984.874	53.082.791.467
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		(4.297.407.468)	-
3. Doanh thu thuần bán hàng	10	18	289.799.577.406	53.082.791.467
4. Giá vốn hàng bán	11	19	95.505.363.321	35.269.323.511
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		194.294.214.085	17.813.467.956
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		824.365.747	55.857.364
7. Chi phí hoạt động tài chính	22		31.981.174	-
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		<i>31.981.174</i>	-
8. Chi phí bán hàng	24	20	22.853.814.689	3.970.342.109
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	21	22.568.531.078	8.086.477.975
10. Lãi từ hoạt động kinh doanh	30		149.664.252.891	5.812.505.236
11. Thu nhập khác	31		744.754.754	26.311.516
12. Chi phí khác	32		109.597.875	114.825.806
13. Lợi nhuận khác	40		635.156.879	(88.514.290)
14. Lãi kế toán trước thuế	50		150.299.409.770	5.723.990.946
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	22	33.277.800.092	1.445.350.947
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lãi sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		117.021.609.678	4.278.639.999
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	23	1.451	61
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	61



Bùi Ái Hiền
Người lập
Ngày 30 tháng 01 năm 2016



Võ Đình Ban
Kế toán trưởng





Lê Kỳ Phùng
Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

MẪU B 03-DN
Đơn vị: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	2015	2014
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lãi trước thuế	01	150.299.409.770	5.723.990.946
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	860.666.151	216.215.522
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(824.365.747)	(55.857.364)
Chi phí lãi vay	06	31.981.174	-
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	150.367.691.348	5.884.349.104
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	166.169.011.853	(117.500.749.860)
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	18.779.448.550	34.859.581.859
(Giảm)/Tăng các khoản phải trả	11	178.830.233.711	22.936.026.165
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12	(15.814.892.665)	1.086.146.449
Tiền lãi vay đã trả	14	(31.981.174)	-
Thuê thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7.700.000.000)	-
Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh	16	-	955.725.235
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.540.601.287)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	489.058.910.336	(51.778.921.048)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	(360.133.080.381)	(9.022.086.969)
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đ.vị khác	23	(4.090.000.000)	(20.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đ.vị khác	24	4.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(128.378.389.250)	(188.361.700.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	149.971.500.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức nhận được	27	824.365.747	55.857.364
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(487.777.103.884)	(67.356.429.605)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp	31	-	100.000.000.000
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	1.000.000.000	65.682.721.590
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(15.075.006.000)	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(19.998.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(14.075.006.000)	145.684.721.590
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(12.793.199.548)	26.549.370.937
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	29.442.228.166	2.892.857.229
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	16.649.028.618	29.442.228.166



Bùi Ái Hiền
Người lập
Ngày 30 tháng 01 năm 2016



Võ Đình Ban
Kế toán trưởng




Lê Kỳ Phùng
Chủ tịch HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

1. THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG – tên cũ là Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập tại Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 3602368420, đăng ký lần đầu ngày 19/08/2010 và đăng ký sửa đổi lần thứ mười (10) ngày 20/10/2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Trụ sở chính đặt tại số 104/4, ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Chi nhánh Sản Giao Dịch Bất Động Sản LDG tại số 104/4, ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Chi nhánh Sản Giao dịch Bất Động Sản Biên Hòa tại số R98 Võ Thị Sáu, Biên Hòa, Đồng Nai.

Chi nhánh Phú Quốc tại số 29, đường Hùng Vương, khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Văn phòng đại diện tại 63 Phạm Ngọc Thạch, phường 6, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi tiết các công ty con tại ngày 31/12/2015 như sau:

STT	Tên công ty con	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	75.500.000.000	60,20%	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền	272.760.000.000	87,68%	Kinh doanh bất động sản
3	Công ty CP Đầu tư Du lịch Suối Mơ	150.000.000.000	58,31%	Kinh doanh khu du lịch

Hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2015 là 302 nhân viên (01/01/2015: 132 nhân viên).

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

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 03, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 (“Thông tư 200”), hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Theo đó, một số số liệu của Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 không đảm bảo tính sơ sánh được với số liệu tương ứng của năm 2014 do ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 200 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

Công ty đã và đang ghi nhận giá vốn các nền thuộc Khu dân cư dịch vụ Giang Điền (Khu A) tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Giá vốn tạm tính dựa trên các chi phí trực tiếp để hoàn thành cơ sở hạ tầng, bao gồm: tiền thuê đất, chi phí đền bù giải tỏa, san lấp, hệ thống đường nội bộ, cầu, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống chiếu sáng,... của dự án là 1.570.466 đồng/m²; và đang ghi nhận trên tài khoản chi phí phải trả. Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc tin rằng việc áp dụng đơn giá này sẽ phản ánh hợp lý giá vốn hàng bán của Công ty.

Năm tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Ban Tổng Giám đốc đã áp dụng Thông tư 200 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí chuyển quyền sử dụng đất, chi phí đầu tư hạ tầng và các chi phí khác đầu tư vào dự án The Viva (khu A), để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo giá trị quyết toán. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

Thiết bị văn phòng	Số năm 03-08
Phương tiện vận tải truyền dẫn	08
Tài sản khác	03-05

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Ban quyền phần mềm được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 3 năm.

Các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về “Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp”, Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản trả trước dài hạn

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, các chi phí khác và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MÀU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bán 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;
- (b) 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;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

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

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

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

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2015	01/01/2015
	VNĐ	VNĐ
Tiền mặt	227.956.062	527.507
Tiền gửi ngân hàng	16.421.072.556	4.441.700.659
Các khoản tương đương tiền	-	25.000.000.000
	16.649.028.618	29.442.228.166

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MÃU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Phải thu khách hàng	30.495.235.614	48.799.355.546
Trả trước cho người bán (*)	100.528.147.700	237.154.986.383
Cho vay ngắn hạn	523.000.000	433.000.000
Phải thu khác	3.251.814.759	14.537.218.897
	134.798.198.073	300.924.560.826
Dự phòng phải thu ngắn hạn	-	-
	134.798.198.073	300.924.560.826

(*) chi tiết như sau:

	31/12/2015	31/12/2015
	VND	VND
Công ty CP DV & XD Địa ốc Đất Xanh	-	255.000.000
Ông Lê Kỳ Phùng	-	225.346.050.000
- Chuyển nhượng QSDĐ Dự án Xã Đồi 61 - Đồng Nai	-	119.575.000.000
- Chuyển nhượng QSDĐ Dự án Phước Tân - Đồng Nai	-	105.771.050.000
Công ty TNHH Tư Vấn và Xây Dựng Điện Biên	2.354.545.000	2.058.190.000
Công ty CP Xây Dựng ECI	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty CP ĐT Xây Dựng Sài Gòn	78.790.000.000	-
Công ty TNHH TM DV Nam Giang Phát	12.240.000.000	-
Công ty Cổ Phần Trang Trí Nội Thất An Nam Đô	1.085.624.160	-
Trung tâm Kỹ thuật và Phát triển Quỹ đất Kiên Giang	-	3.213.633.728
Khác	2.057.978.540	2.282.112.655
	100.528.147.700	237.154.986.383

7. HÀNG TỒN KHO

		31/12/2015	01/01/2015
		VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh KDC The Viva	(a)	682.236.547.214	713.564.828.445
Hàng hóa bất động sản	(b)	55.215.553.261	42.666.720.580
		737.452.100.475	756.231.549.025
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
		737.452.100.475	756.231.549.025

(a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là giá trị còn lại của dự án Khu Dân cư The Viva (Khu A) tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Giá trị này được xác định bằng tổng chi phí thực tế dự án và chi phí ước tính trích trước theo dự toán của các hạng mục dự án trừ (-) giá vốn ước tính tương ứng với diện tích đã ghi nhận doanh thu trong kỳ.

(b) Hàng hóa bất động sản thuộc các dự án đang làm thủ tục chuyển nhượng, chi tiết như sau:

Tên Dự án	31/12/2015	
	Số lượng	VND
Căn hộ DVTM Phú Gia Hưng - Gò Vấp, Tp. HCM	07 căn hộ	26.970.909.090
Khu Dân cư Phú An - Tam Phước, Biên Hòa, Đồng Nai	55 nền	28.244.644.171
		55.215.553.261

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2015	01/01/2015
	VNĐ	VNĐ
Kỳ quỹ tại NH TMCP BIDV VN - PGD Phú Quốc	20.000.000.000	20.000.000.000
Kỳ quỹ, kỳ cược ngắn hạn	277.414.000	181.701.000
	20.277.414.000	20.181.701.000

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị VNĐ	Phương tiện vận tải VNĐ	Thiết bị văn phòng VNĐ	Tổng cộng VNĐ
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2015	121.950.000	2.767.300.001	170.636.364	3.059.886.365
Tăng trong kỳ	4.716.818.182	1.500.000.000	237.352.335	6.454.170.517
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2015	4.838.768.182	4.267.300.001	407.988.699	9.514.056.882
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2015	(51.936.074)	(1.850.684.996)	(156.500.000)	(2.059.121.070)
Khấu hao trong năm	(549.200.767)	(270.524.316)	(21.306.007)	(841.031.090)
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2015	(601.136.841)	(2.121.209.312)	(177.806.007)	(2.900.152.160)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2015	70.013.926	916.615.005	14.136.364	1.000.765.295
Tại ngày 31/12/2015	4.237.631.341	2.146.090.689	230.182.692	6.613.904.722

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.371.991.819 VNĐ.

Giá trị còn lại của TSCĐ đem đi thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng là 1.429.687.500 VNĐ.

10. CHI PHÍ SXKD DỒI DANG DÀI HẠN

	31/12/2015	01/01/2015
	VNĐ	VNĐ
Dự án Grand World - Phú Quốc	231.775.678.603	8.886.308.056
Dự án Phước Tân - Tam Phước - Quyền sử dụng đất	65.085.281.013	49.578.913
Dự án xã đôi 61 - Quyền sử dụng đất	65.648.837.217	-
	362.509.796.833	8.935.886.969

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư vào công ty con	31/12/2015	01/01/2015
	VNĐ	VNĐ
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	45.453.000.000	45.453.000.000
Công ty CP Du lịch Giang Điền	239.157.000.000	198.243.000.000
Công ty CP Đầu tư Du lịch Suối Mơ	87.464.389.250	-
	372.074.389.250	243.696.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác	31/12/2015	01/01/2015
	VNĐ	VNĐ
Công ty Cổ phần King Land	38.390.200.000	38.390.200.000
	38.390.200.000	38.390.200.000

Theo Nghị quyết HĐQT số 01/2016/NQ-HĐQT ký ngày 13 tháng 1 năm 2016, Công ty sẽ tiến hành thanh lý khoản đầu tư trong năm 2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Đây là khoản thu tiền đặt cọc của khách hàng mua sản phẩm thuộc dự án Khu Dân cư The Viva (Khu A), xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	3.057.053.602	164.234.189
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	29.203.077.214	3.625.277.122
Thuế Thu nhập cá nhân	1.131.869.759	127.382.980
	33.392.000.575	3.916.894.291

14. VAY NGẮN HẠN

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Công ty CP DV&XD Địa ốc Đất Xanh	10.000.000.000	25.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả - Sacombank - CN Tân Bình	200.016.000	-
	10.200.016.000	25.000.000.000

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Hạng mục	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Sàn nền	18.554.752.540	18.580.207.085
Đường Giao thông	160.287.720.364	152.165.458.071
Hệ thống cấp thoát nước	100.870.927.433	98.668.337.569
Hệ thống chiếu sáng công cộng	15.509.390.737	15.509.390.737
Hệ thống điện	64.539.576.365	64.539.576.365
Chuyển quyền sử dụng đất	193.293.581.775	182.717.081.775
Hạng mục hạ tầng bổ sung (QĐ 1038)	27.123.732.276	-
Khác	10.696.410.770	14.363.791.275
Chi phí dự phòng	23.330.290.079	23.588.621.648
	614.206.382.339	570.132.464.525

16. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Việt Á	40.682.721.590	40.682.721.590
Ngân hàng TMCP Sacombank - CN Tân Bình	724.978.000	-
	41.407.699.590	40.682.721.590

Tại ngày 16/10/2014, Công ty đã ký hợp đồng vay dài hạn với Ngân hàng TMCP Việt Á với hạn mức là 260.000.000.000 đồng. Khoản vay này chịu lãi suất vay theo từng lần nhận nợ và lãi suất này thay đổi 6 tháng 1 lần với thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày nhận giải ngân lần đầu tiên. Mục đích vay: thực hiện dự án Khu du lịch và Biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World tại Bãi Dài, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Công ty sử dụng 144 quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, Đồng Nai và toàn bộ dự án Khu du lịch và Biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World tại xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang để đảm bảo cho khoản vay này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Trong vòng một năm	200.016.000	-
Trong năm thứ hai	29.088.904.889	-
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	12.318.794.701	40.682.721.590
Sau năm năm	-	-
	41.607.715.590	40.682.721.590
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	(200.016.000)	-
Số phải trả sau 12 tháng	41.407.699.590	40.682.721.590

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn điều lệ	Quỹ Đầu tư & Phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2014	227.992.250.000	-	7.547.675.678	235.539.925.678
Tăng vốn trong năm	522.007.750.000	-	-	522.007.750.000
Lợi nhuận	-	-	4.278.639.999	4.278.639.999
Cổ tức	-	-	(6.840.000.000)	(6.840.000.000)
Tại ngày 31/12/2014	750.000.000.000	-	4.986.315.677	754.986.315.677
Lợi nhuận	-	-	117.021.609.678	117.021.609.678
Trích quỹ ĐTPT	-	2.426.004.994	(2.426.004.994)	-
Trích quỹ KT, PL	-	-	(8.405.444.678)	(8.405.444.678)
Tại ngày 31/12/2015	750.000.000.000	2.426.004.994	111.176.475.683	863.602.480.677

Cổ phiếu

	31/12/2015	01/01/2015
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phần đang ký phát hành	75.000.000	75.000.000
Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng	75.000.000	75.000.000
- Cổ phần phổ thông	75.000.000	75.000.000
- Cổ phần ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	75.000.000	75.000.000
- Cổ phần phổ thông	75.000.000	75.000.000
- Cổ phần ưu đãi	-	-
Mệnh giá: 10.000 VND/Cổ phần		

18. DOANH THU THUẬN

	2015	2014
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	280.765.141.110	52.020.444.594
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	13.331.843.764	1.062.346.873
	294.096.984.874	53.082.791.467
Các khoản giảm trừ		
- Hàng bán bị trả lại	(4.297.407.468)	-
	289.799.577.406	53.082.791.467

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	2015	2014
	VNĐ	VNĐ
Giá vốn hàng hóa bất động sản	89.325.490.793	34.859.581.859
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	8.810.308.821	409.741.652
	98.135.799.614	35.269.323.511
Giá vốn của hàng bán bị trả lại	<i>(2.630.436.293)</i>	-
	95.505.363.321	35.269.323.511

20. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2015	2014
	VNĐ	VNĐ
Chi phí lương nhân viên	16.802.553.950	1.443.506.576
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.133.321.837	174.135.500
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.050.000.424	61.900.980
Chi phí khác bằng tiền	3.867.938.478	2.290.799.053
	22.853.814.689	3.970.342.109

21. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2015	2014
	VNĐ	VNĐ
Chi phí Nhân viên quản lý	12.735.686.968	3.650.916.658
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.168.124.182	310.660.446
Chi phí khấu hao TSCĐ	311.465.384	214.165.812
Phí và lệ phí	-	5.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	418.332.274	326.287.676
Chi phí khác	7.934.922.270	3.579.447.383
	22.568.531.078	8.086.477.975

22. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	2015	2014
	VNĐ	VNĐ
Lợi nhuận trước thuế	150.299.409.770	5.723.990.946
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	963.317.922	845.786.086
Thu nhập chịu thuế	151.262.727.692	6.569.777.032
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	22%	22%
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</i>	33.277.800.092	1.445.350.947
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33.277.800.092	1.445.350.947

23. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	2015	2014
	VNĐ	VNĐ
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	117.021.609.678	4.278.639.999
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(8.191.512.678)	(213.932.000)
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	108.830.097.000	4.064.707.999
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	75.000.000	66.328.829
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.451	61

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

24. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2015	2014
	VND	VND
Giá vốn hàng bán	95.505.363.321	35.269.323.511
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.301.446.019	484.795.946
Chi phí nhân công	29.538.240.918	5.094.423.234
Chi phí khấu hao TSCĐ	311.465.384	214.165.812
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.468.332.698	388.188.656
Chi phí khác	11.802.860.748	5.875.246.436
	140.927.709.088	47.326.143.595

25. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam, các đơn vị và các cá nhân sau đây được xem là các bên có liên quan với Công ty:

Tên bên liên quan

Mối quan hệ

Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	Công ty liên kết
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	Công ty liên kết
Công ty CP Du lịch Giang Điền	Công ty con
Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Đại Thịnh Phát	Công ty con
Công ty TNHH Địa Ốc Đảo Ngọc	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Du lịch Suối Mơ	Công ty con
Ông Lê Kỳ Phùng	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT/ Tổng Giám đốc
Ông Bùi Đức Tuấn	Thành viên HĐQT
Ông Thạch Mạnh Sang	Thành viên HĐQT
Ông Vũ Kim Điền	Thành viên HĐQT/ P. Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Cao Cường	Phó Tổng Giám đốc

Cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản

	2015	2014
	VND	VND
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	144.066.870	1.062.346.873
Công ty CP Du lịch Giang Điền	7.718.703.623	-

Mua hàng

Ông Lê Kỳ Phùng	130.675.451.617	-
Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	12.565.196.317	-
Công ty CP Du lịch Giang Điền	346.878.183	-

Lãi cho vay

Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Đại Thịnh Phát	12.888.888	3.263.333
Công ty TNHH Địa Ốc Đảo Ngọc	25.387.778	5.219.556
Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	226.500.000	-

Lãi vay

Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	4.344.687.500	-
--	---------------	---

Mua cổ phần từ ông Lê Kỳ Phùng

Công ty CP Du lịch Giang Điền	40.914.000.000	3.360.000.000
Công ty CP Đầu tư Du lịch Suối Mơ	53.900.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

	2015	2014
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Nhận tiền góp vốn		
Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	-	10.160.000.000
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	-	9.800.000.000
Ông Lê Kỳ Phùng	-	32.500.000.000
Ông Bùi Đặc Tuấn	-	40.000.000
Nhận tiền vay		
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	-	20.000.000.000
Trả tiền vay trong kỳ		
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	15.000.000.000	-
Cho vay trong kỳ		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	90.000.000	120.000.000
Công ty TNHH Địa Ốc Đào Ngọc	-	313.000.000
Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	4.000.000.000	-
Khoản cho vay nhận lại trong kỳ		
Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	4.000.000.000	-
	Năm 2015	Năm 2014
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi trả cổ tức		
Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	-	10.160.000.000
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	-	9.800.000.000
Bùi Đặc Tuấn	-	40.000.000
Số dư với các bên liên quan:	31/12/2015	01/01/2015
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Phải thu khách hàng		
Công ty CP Du lịch Giang Điền	3.600.882.365	-
Phải thu cho vay		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	210.000.000	120.000.000
Công ty TNHH Địa Ốc Đào Ngọc	313.000.000	313.000.000
Các khoản trả tiền trước cho người bán		
Ông Lê Kỳ Phùng	-	225.346.050.000
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	-	255.000.000
Các khoản phải thu khác		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	4.293.333	3.263.333
Công ty TNHH Địa Ốc Đào Ngọc	6.399.111	5.219.556
Công ty TNHH du lịch Phú Lạc	-	13.657.333.600
Các khoản phải trả		
Công ty CP Du lịch Giang Điền	32.500.000	-
Công ty CP Đầu tư Du lịch Suối Mơ	53.900.000	-
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	7.104.812.500	2.792.625.000
Vay ngắn hạn		
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	10.000.000.000	25.000.000.000
Thu nhập của Ban Giám đốc		
Thu nhập Ban Giám đốc được hưởng trong kỳ như sau:	2015	2014
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lương	1.582.300.000	973.306.601

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

26. BẢO CÁO BỘ PHẬN

Công ty không lập báo cáo bộ phận theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 28 vì lĩnh vực hoạt động sản xuất, kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, ngoài ra các hàng hóa, dịch vụ khác chủ yếu là phục vụ cho việc sản xuất kinh doanh chính.

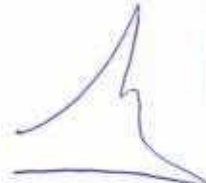
Do đó Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng việc không lập báo cáo theo bộ phận là phù hợp với hoạt động kinh doanh hiện nay của Công ty và báo cáo tài chính của Công ty không thuộc phạm vi áp dụng yêu cầu trình bày như quy định của chuẩn mực.

27. THÔNG TIN SO SÁNH

Như trình bày tại Thuyết minh số 03, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015, Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"), hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Theo đó, một số số liệu của Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 không đảm bảo tính so sánh được với số liệu tương ứng của năm 2014 do ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 200 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Bùi Ái Hiền
Người lập
Ngày 30 tháng 01 năm 2016



Võ Đình Ban
Kế toán trưởng



Lê Kỳ Phùng
Chủ tịch HĐQT