

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2016

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 CHUYÊN TIÊN TỆ RIÊNG	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	7-19

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 2016.

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 Nguyễn Khánh Hưng	Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 07/12/2016)
Ông Lê Kỳ Phùng	Chủ tịch HĐQT (từ nhiệm ngày 07/12/2016)
Ông Bùi Đức Tuấn	Thành viên (từ nhiệm ngày 27/4/2016)
Ông Thạch Mạnh Sang	Thành viên
Ông Vũ Kim Điền	Thành viên/ Phó Tổng Giám đốc (từ nhiệm ngày 28/4/2016)
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên/ Giám đốc Tài chính (bổ nhiệm ngày 27/4/2016)
Ông Lê Thanh Vinh	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 4/4/2016)
Ông Nguyễn Cao Cường	Thành viên (bổ nhiệm ngày 07/12/2016) 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;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- 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 2016, 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.

Thay mặt Hội đồng Quản trị,



Nguyễn Khánh Hưng

Chủ tịch HĐQT

Ngày 20 tháng 01 năm 2017

Số: 169R/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 2016, 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 20 tháng 01 năm 2017, từ trang 3 đến trang 19 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 2016, 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 0182-2013-042-1

Thay mặt và đại diện cho:
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM
Ngày 20 tháng 1 năm 2017
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam



Nguyễn Anh Tuấn
Kiểm toán viên
Chứng chỉ hành nghề Kiểm toán viên
số 0985-2013-042-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

MẪU B 01-DN
Đơn vị: VND

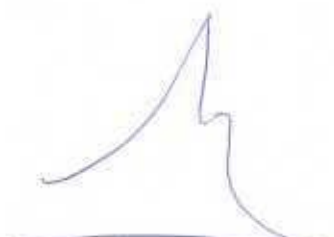
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.287.673.911.782	890.061.980.012
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	107.045.739.686	16.649.028.618
1. Tiền	111		56.821.184.236	16.649.028.618
2. Các khoản tương đương tiền	112		50.224.555.450	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	5	553.616.247.445	134.798.198.073
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		214.520.948.304	30.495.235.614
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		77.886.273.327	100.528.147.700
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		3.738.000.000	523.000.000
4. Các khoản phải thu khác	136		257.471.025.814	3.251.814.759
IV. Hàng tồn kho	140	6	625.804.295.828	737.452.100.475
1. Hàng tồn kho	141		625.804.295.828	737.452.100.475
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.207.628.823	1.162.652.846
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.206.628.823	1.161.652.846
2. Thuế phải thu Ngân sách Nhà nước	153		1.000.000	1.000.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		936.966.916.106	826.414.427.170
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		24.095.762.958	29.538.081.734
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		13.251.249.499	9.260.667.734
2. Phải thu dài hạn khác	216	7	10.844.513.459	20.277.414.000
II. Tài sản cố định	220		6.060.070.250	6.700.432.537
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	5.950.405.790	6.613.904.722
Nguyên giá	222		9.943.102.432	9.514.056.882
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.992.696.642)	(2.900.152.160)
2. Tài sản cố định vô hình	227		109.664.460	86.527.815
Nguyên giá	228		220.702.000	146.862.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(111.037.540)	(60.334.185)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		462.359.287.394	362.509.796.833
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241	9	462.359.287.394	362.509.796.833
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	10	410.464.589.250	410.464.589.250
1. Đầu tư vào công ty con	251		372.074.389.250	372.074.389.250
2. Đầu tư dài hạn khác	253		38.390.200.000	38.390.200.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		33.987.206.254	17.201.526.816
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		33.987.206.254	17.201.526.816
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.224.640.827.888	1.716.476.407.182

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG(tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

MẪU B 01-DN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.210.796.461.536	852.873.926.505
I. Nợ ngắn hạn	310		476.824.047.316	143.454.020.609
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		28.922.462.877	29.178.741.299
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	11	115.469.474.162	54.702.178.460
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	45.662.829.511	33.392.000.575
4. Phải trả công nhân viên	314		1.327.819.492	3.623.952.659
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		1.522.164.666	1.506.036.592
6. Doanh thu chưa thực hiện	318		-	5.454.545
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	13	263.389.221.550	3.980.797.088
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	14	14.700.016.000	10.200.016.000
9. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		5.830.059.058	6.864.843.391
II. Nợ dài hạn	330		733.972.414.220	709.419.905.896
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	11	50.689.050.071	53.805.823.967
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	15	597.258.402.149	614.206.382.339
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16	86.024.962.000	41.407.699.590
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.013.844.366.352	863.602.480.677
I. Vốn chủ sở hữu	410	17	1.013.844.366.352	863.602.480.677
1. Vốn điều lệ	411		884.997.550.000	750.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	411a		884.997.550.000	750.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.426.004.994	2.426.004.994
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		126.420.811.358	111.176.475.683
- LNST CPP lũy kế đến cuối năm trước	421a		-	4.986.315.677
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		126.420.811.358	106.190.160.006
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.224.640.827.888	1.716.476.407.182


Lê Thị Kim Tiên
Người lập
Ngày 20 tháng 01 năm 2017


Võ Đình Ban
Kế toán trưởng



Nguyễn Khánh Hưng
Chủ tịch HĐQT

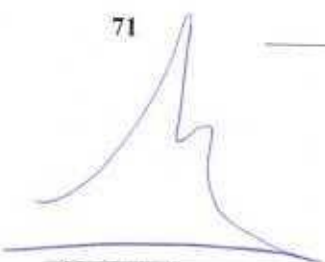
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Mẫu B 02-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2016		2015	
1. Doanh thu bán hàng	01		409.637.099.083		294.096.984.874	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		(85.913.248.395)		(4.297.407.468)	
3. Doanh thu thuần bán hàng	10	18	323.723.850.688		289.799.577.406	
4. Giá vốn hàng bán	11	19	125.750.535.022		95.505.363.321	
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		197.973.315.666		194.294.214.085	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	40.899.395.263		824.365.747	
7. Chi phí hoạt động tài chính	22		1.556.035.948		31.981.174	
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		<i>1.556.035.948</i>		<i>31.981.174</i>	
8. Chi phí bán hàng	24	21	18.287.967.856		22.853.814.689	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	22	33.725.939.215		22.568.531.078	
10. Lãi từ hoạt động kinh doanh	30		185.302.767.910		149.664.252.891	
11. Thu nhập khác	31		1.505.672.079		744.754.754	
12. Chi phí khác	32		4.230.536.914		109.597.875	
13. Lợi nhuận khác	40		(2.724.864.835)		635.156.879	
14. Lãi kế toán trước thuế	50		182.577.903.075		150.299.409.770	
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	23	29.472.194.538		33.277.800.092	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-		-	
17. Lãi sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		153.105.708.537		117.021.609.678	
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	24	1.868		1.451	
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		1.868		1.451	



Lê Thị Kim Tiên
Người lập
Ngày 20 tháng 01 năm 2017



Võ Đình Ban
Kế toán trưởng



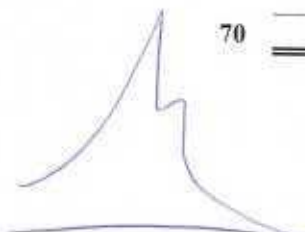
Nguyễn Khánh Hưng
Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

MẪU B 03-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2016	2015
I, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1, Lãi trước thuế	01	182.577.903.075	150.299.409.770
2, Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	540.140.821	860.666.151
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(40.899.395.263)	(824.365.747)
Chi phí lãi vay	06	1.556.035.948	31.981.174
3, Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	143.774.684.581	150.367.691.348
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	(420.053.384.546)	166.169.011.853
Giảm hàng tồn kho	10	111.647.804.647	18.779.448.550
Tăng các khoản phải trả	11	301.820.554.037	178.830.233.711
Tăng chi phí trả trước	12	(16.830.655.415)	(15.814.892.665)
Tiền lãi vay đã trả	14	(767.147.504)	(31.981.174)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(31.438.780.516)	(7.700.000.000)
Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh	16	10.845.500.000	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(4.733.973.695)	(1.540.601.287)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	94.264.601.589	489.058.910.336
II, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	(90.552.068.644)	(360.133.080.381)
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đ.vị khác	23	(3.215.000.000)	(4.090.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đ.vị khác	24	-	4.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(128.378.389.250)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức nhận được	27	40.781.915.713	824.365.747
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(52.985.152.931)	(487.777.103.884)
III, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	130.000.000.000	1.000.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(80.882.737.590)	(15.075.006.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	49.117.262.410	(14.075.006.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	90.396.711.068	(12.793.199.548)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	16.649.028.618	29.442.228.166
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	107.045.739.686	16.649.028.618


Lê Thị Kim Tiến
Người lập
Ngày 20 tháng 01 năm 2017


Võ Đình Ban
Kế toán trưởng


Nguyễn Khánh Hưng
Chủ tịch HĐQT

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

I. 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 hai (12) ngày 12/12/2016 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 31/12/2016 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 31/12/2016 là 155 nhân viên (01/01/2016: 302 nhân viên).

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VNĐ), 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 ước tính 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

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

3. 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 giá 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, giá 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
Phương tiện vận tải truyền dẫn	03-08
Tài sản khác	08
	03-05

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Bản 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.

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

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

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

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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	135.161.151	227.956.062
Tiền gửi ngân hàng	56.686.023.085	16.421.072.556
Các khoản tương đương tiền	50.224.555.450	-
	107.045.739.686	16.649.028.618

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

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

		31/12/2016	01/01/2016
		VND	VND
Phải thu khách hàng	(1)	214.520.948.304	30.495.235.614
Trả trước cho người bán	(2)	77.886.273.327	100.528.147.700
Cho vay ngắn hạn		3.738.000.000	523.000.000
Phải thu khác	(3)	257.471.025.814	3.251.814.759
		553.616.247.445	134.798.198.073
Dự phòng phải thu ngắn hạn		-	-
		553.616.247.445	134.798.198.073

(1) chi tiết như sau:

		31/12/2016	01/01/2016
		VND	VND
Công ty TNHH ĐT PT DL Khang Hưng		210.910.160.983	26.062.417.493
Bà Trương Bích Trân		-	831.935.756
Phải thu của khách hàng bên liên quan		3.610.787.321	3.600.882.365
		214.520.948.304	30.495.235.614

(2) chi tiết như sau:

		31/12/2016	01/01/2016
		VND	VND
Công ty TNHH Tư Vấn và Xây Dựng Điện Biên		2.354.545.000	2.354.545.000
Công ty CP Xây Dựng ECI		4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty CP ĐT Xây Dựng Sài Gòn		67.793.417.363	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	1.085.624.160
Khác		2.652.686.804	2.057.978.540
		77.886.273.327	100.528.147.700

(3) chi tiết như sau:

		31/12/2016	01/01/2016
		VND	VND
Phải thu khác bên liên quan	(*)	40.780.568.661	10.692.444
Ký quỹ thuê văn phòng		102.414.000	679.646.959
Công ty CP Bất động sản LinkGroup	(**)	208.000.000.000	-
Tạm ứng nhân viên mua vật tư, hàng hóa		8.578.126.585	2.350.996.356
Tạm ứng lương		-	205.000.000
Các khoản phải thu khác		9.916.568	5.479.000
		257.471.025.814	3.251.814.759

() Phải thu bên liên quan:*

		31/12/2016	01/01/2016
		VND	VND
Công ty CP ĐTXD Đại Thịnh Phát		8.688.886	4.293.333
Công ty TNHH Địa Ốc Đảo Ngọc		31.856.442	6.399.111
Công ty CP Du lịch Giang Điền		40.740.023.333	-
		40.780.568.661	10.692.444

*(**) Đây là khoản Công ty chi tạm ứng cho Công ty Cổ phần Bất động sản LINKGROUP theo Biên Bản Ghi Nhớ số 01/2016/BBGN/LDG-LG ngày 23 tháng 12 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

6. HÀNG TỒN KHO

		31/12/2016	01/01/2016
		VNĐ	VNĐ
Chi phí sản xuất kinh doanh KDC The Viva	(a)	598.833.386.738	682.236.547.214
Hàng hóa bất động sản	(b)	26.970.909.090	55.215.553.261
		625.804.295.828	737.452.100.475
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
		625.804.295.828	737.452.100.475

(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	31/12/2016	
	Số lượng	VNĐ
Căn hộ DVTM Phú Gia Hưng - Gò Vấp, Tp. HCM	07 căn hộ	26.970.909.090
		26.970.909.090

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2016	01/01/2016
	VNĐ	VNĐ
Ký quỹ tại NH TMCP BIDV VN - PGD Phú Quốc	10.000.000.000	20.000.000.000
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	844.513.459	277.414.000
	10.844.513.459	20.277.414.000

8. 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 01/01/2016	4.838.768.182	4.267.300.001	407.988.699	9.514.056.882
Tăng trong năm	-	-	429.045.550	429.045.550
Tại ngày 31/12/2016	4.838.768.182	4.267.300.001	837.034.249	9.943.102.432
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2016	(601.136.841)	(2.121.209.312)	(177.806.007)	(2.900.152.160)
Khấu hao trong năm	(603.107.016)	(387.711.816)	(101.725.650)	(1.092.544.482)
Tại ngày 31/12/2016	(1.204.243.857)	(2.508.921.128)	(279.531.657)	(3.992.696.642)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2016	4.237.631.341	2.146.090.689	230.182.692	6.613.904.722
Tại ngày 31/12/2016	3.634.524.325	1.758.378.873	557.502.592	5.950.405.790

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2016 là 1.371.991.819 VNĐ (01/01/2016: 1.371.991.819 VNĐ).

Giá trị còn lại của TSCĐ đem đi thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng tại ngày 31/12/2016 là 1.242.187.500 VNĐ (01/01/2016: 1.429.687.500 VNĐ.)

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

9. CHI PHÍ SXKD DỞ DANG DÀI HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
	VNĐ	VNĐ
Dự án Grand World - Phú Quốc	323.912.376.270	231.775.678.603
Dự án Phước Tân - Tam Phước - Quyền sử dụng đất	65.085.281.013	65.085.281.013
Dự án xã dổi 61 - Quyền sử dụng đất	73.361.630.111	65.648.837.217
	<u>462.359.287.394</u>	<u>362.509.796.833</u>

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư vào công ty con	31/12/2016	01/01/2016
	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	239.157.000.000
Công ty CP Đầu tư Du lịch Suối Mơ	87.464.389.250	87.464.389.250
	<u>372.074.389.250</u>	<u>372.074.389.250</u>

Đầu tư vào đơn vị khác	31/12/2016	01/01/2016
	VNĐ	VNĐ
Công ty Cổ phần King Land	38.390.200.000	38.390.200.000
	<u>38.390.200.000</u>	<u>38.390.200.000</u>

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 vào Công ty Cổ phần King Land trong năm 2016. Đến thời điểm lập báo cáo, Công ty vẫn chưa chuyển nhượng xong khoản đầu tư này.

11. 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.

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	31/12/2016	01/01/2016
	VNĐ	VNĐ
Thuế Giá trị gia tăng	18.012.360.942	3.057.053.602
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	27.311.027.785	29.203.077.214
Thuế Thu nhập cá nhân	339.440.784	1.131.869.759
	<u>45.662.829.511</u>	<u>33.392.000.575</u>

13. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2016	01/01/2016
	VNĐ	VNĐ
Công ty CP Đầu tư Đất Viễn Đông (*)	128.000.000.000	-
Công ty TNHH ĐTXDTM Xuân Định (*)	132.000.000.000	-
Các khoản phải trả khác	3.389.221.550	3.980.797.088
	<u>263.389.221.550</u>	<u>3.980.797.088</u>

(*) Đây là khoản vốn góp của các Công ty theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 01/2016/HĐHTĐT/LDG-XĐ-VDL ký ngày 19 tháng 12 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

14. VAY NGẮN HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty CP DV&XD Địa ốc Đất Xanh	10.000.000.000	10.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả - Vietin Bank - CN Kiên Giang	4.500.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả - Sacombank - CN Tân Bình	200.016.000	200.016.000
	<u>14.700.016.000</u>	<u>10.200.016.000</u>

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
Hạng mục	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Sàn nền	18.554.752.540	18.554.752.540
Đường Giao thông	155.733.686.465	160.287.720.364
Hệ thống cấp thoát nước	100.870.927.433	100.870.927.433
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	188.293.581.775	193.293.581.775
Hạng mục hạ tầng bổ sung (QĐ 1038)	27.123.732.276	27.123.732.276
Khác	4.051.185.075	10.696.410.770
Chi phí dự phòng	22.581.569.483	23.330.290.079
	<u>597.258.402.149</u>	<u>614.206.382.339</u>

16. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Ngân hàng TMCP Việt Á	-	40.682.721.590
Ngân hàng TMCP Vietin Bank - CN Kiên Giang	85.500.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sacombank - CN Tân Bình	524.962.000	724.978.000
	<u>86.024.962.000</u>	<u>41.407.699.590</u>

Tại ngày 18/8/2016, Công ty đã ký hợp đồng vay dài hạn với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Kiên Giang với hạn mức là 900.000.000.000 đồng. Khoản vay này chịu lãi suất vay theo từng lần nhận nợ 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 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 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.

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

	31/12/2016	01/01/2016
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Trong vòng một năm	4.700.016.000	200.016.000
Trong năm thứ hai	18.200.016.000	29.088.904.889
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	54.324.946.000	12.318.794.701
Sau năm năm	13.500.000.000	-
	<u>90.724.978.000</u>	<u>41.607.715.590</u>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	<u>(4.700.016.000)</u>	<u>(200.016.000)</u>
Số phải trả sau 12 tháng	<u>86.024.962.000</u>	<u>41.407.699.590</u>

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

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 01/01/2015	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
Tăng vốn trong năm	134.997.550.000	-	(134.997.550.000)	-
Lợi nhuận	-	-	153.105.708.537	153.105.708.537
Trích quỹ KT, PL	-	-	(2.863.822.862)	(2.863.822.862)
Tại ngày 31/12/2016	884.997.550.000	2.426.004.994	126.420.811.358	1.013.844.366.352

Cổ phiếu

	31/12/2016	01/01/2016
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phần đang ký phát hành	88.849.755	75.000.000
Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng	88.849.755	75.000.000
- Cổ phần phổ thông	88.849.755	75.000.000
- Cổ phần ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	88.849.755	75.000.000
- Cổ phần phổ thông	88.849.755	75.000.000
- Cổ phần ưu đãi	-	-

Mệnh giá: 10.000 VND/Cổ phần

18. DOANH THU THUẢN

	2016	2015
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	387.400.401.251	280.765.141.110
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản (*)	22.236.697.832	13.331.843.764
	409.637.099.083	294.096.984.874
Các khoản giảm trừ		
- Hàng bán bị trả lại	(85.913.248.395)	(4.297.407.468)
	323.723.850.688	289.799.577.406

() Trong đó, doanh thu từ các bên liên quan:*

	2016	2015
	VND	VND
Công ty CP XD&DV Địa Ốc Đất Xanh	-	144.066.870
Công ty CP Du Lịch Giang Điền	5.443.545.657	7.718.703.623
Công ty CP Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát	2.517.291.753	-
	7.960.837.410	7.862.770.493

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	2016	2015
	VND	VND
Giá vốn hàng hóa bất động sản	132.469.940.847	89.325.490.793
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	14.039.547.515	8.810.308.821
	146.509.488.362	98.135.799.614
Giá vốn của hàng bán bị trả lại	(20.758.953.340)	(2.630.436.293)
	125.750.535.022	95.505.363.321

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

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2016	2015
	VND	VND
Tiền thu từ lãi tiền gửi	108.951.269	786.089.081
Cổ tức được chia	40.656.690.000	-
Tiền lãi cho các bên liên quan vay	133.753.994	38.276.666
	<u>40.899.395.263</u>	<u>824.365.747</u>

21. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2016	2015
	VND	VND
Chi phí lương nhân viên	12.864.267.590	16.802.553.950
Chi phí công cụ, dụng cụ	378.631.758	1.133.321.837
Chi phí khấu hao	11.328.331	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.501.810.383	1.050.000.424
Chi phí khác bằng tiền	1.531.929.794	3.867.938.478
	<u>18.287.967.856</u>	<u>22.853.814.689</u>

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2016	2015
	VND	VND
Chi phí Nhân viên quản lý	19.867.900.461	12.735.686.968
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.097.091.769	1.168.124.182
Chi phí khấu hao TSCĐ	452.782.189	311.465.384
Phí và lệ phí	5.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.641.013.121	418.332.274
Chi phí khác	5.662.151.675	7.934.922.270
	<u>33.725.939.215</u>	<u>22.568.531.078</u>

23. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	2016	2015
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	182.577.903.075	150.299.409.770
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: + Thu nhập không chịu thuế	(40.656.690.000)	-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	5.439.759.617	963.317.922
Thu nhập chịu thuế	147.360.972.692	151.262.727.692
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	22%
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</i>	29.472.194.538	33.277.800.092
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<u>29.472.194.538</u>	<u>33.277.800.092</u>

24. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	2016	2015
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	153.105.708.537	117.021.609.678
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	(7.655.285.427)	(8.191.512.677)
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu c.p phổ thông	145.450.423.110	108.830.097.001
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	77.884.879	75.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>1.868</u>	<u>1.451</u>

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

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2016	2015
	VND	VND
Giá vốn hàng bán	125.750.535.022	95.505.363.321
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.475.723.527	2.301.446.019
Chi phí nhân viên	32.732.168.051	29.538.240.918
Chi phí khấu hao TSCĐ	464.110.520	311.465.384
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.142.823.504	1.468.332.698
Chi phí khác	7.199.081.469	11.802.860.748
	177.764.442.093	140.927.709.088

26. 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 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 Đào Ngọc	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Du lịch Suối Mơ	Công ty con
Công ty TNHH XDTMDV Hà Thuận Hùng	Cổ đồng góp vốn
Công ty CP XD Địa Ốc Long Kim Phát	Cổ đồng góp vốn
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Thanh Vinh	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên HĐQT/Giám đốc Tài chính
Ông Thạch Mạnh Sang	Thành viên HĐQT
Ông Vũ Kim Điền	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Cao Cường	Thành viên HĐQT/P: Tổng Giám đốc

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch sau với các bên liên quan:

	2016	2015
	VND	VND
Cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản		
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa Ốc Đất Xanh	-	144.066.870
Công ty CP Địa Ốc Long Kim Phát	2.517.291.753	-
Công ty CP Du lịch Giang Điền	5.443.545.657	7.718.703.623
Mua hàng		
Công ty CP Đầu tư Du lịch Suối Mơ	196.858.182	-
Công ty CP Du lịch Giang Điền	397.644.000	346.878.183
Lãi cho vay		
Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Đại Thịnh Phát	24.963.330	12.888.888
Công ty TNHH Địa Ốc Đào Ngọc	25.457.331	25.387.778
Công ty CP Du lịch Giang Điền	83.333.333	-
Lãi vay		
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa Ốc Đất Xanh	2.058.750.000	4.344.687.500
Trả tiền vay trong kỳ		
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	-	15.000.000.000

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)

	2016 <u>VND</u>	2015 <u>VND</u>
Cho vay trong kỳ		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	215.000.000	90.000.000
Công ty CP Du lịch Giang Điền	3.000.000.000	-
Số dư với các bên liên quan:		
	31/12/2016	01/01/2016
Phải thu khách hàng	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty CP Địa Ốc Long Kim Phát	123.947.728	-
Công ty CP Du lịch Giang Điền	3.486.839.593	3.600.882.365
Phải thu cho vay		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	425.000.000	210.000.000
Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	3.000.000.000	-
Công ty TNHH Địa Ốc Đảo Ngọc	313.000.000	313.000.000
Các khoản phải thu khác		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	8.688.886	4.293.333
Công ty TNHH Địa Ốc Đảo Ngọc	31.856.442	6.399.111
Công ty CP Du lịch Giang Điền	40.740.023.333	-
Các khoản phải trả		
Công ty CP Du lịch Giang Điền	67.550.000	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	9.163.562.500	7.104.812.500
Vay ngắn hạn		
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	10.000.000.000	10.000.000.000
Thu nhập của Ban Giám đốc		
Thu nhập Ban Giám đốc được hưởng trong năm như sau:	2016	2.015
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lương và các khoản thu nhập khác	5.286.662.595	1.582.300.000

27. BÁO 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

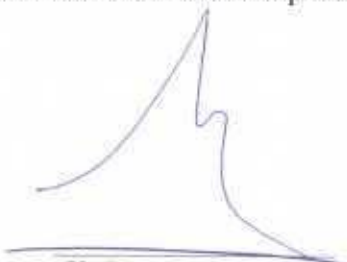
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

28. THÔNG TIN KHÁC

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/2016/NQ-HDQT ngày 16 tháng 12 năm 2016, Hội đồng Quản trị thông qua chủ trương phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ của Công ty lên 1.500 tỷ đồng. Số lượng cổ phiếu dự kiến sẽ phát hành thêm là 61.500.245 cổ phiếu. Thời gian thực hiện dự kiến là trong Quý I, II năm 2017.



Lê Thị Kim Tiên
Người lập
Ngày 20 tháng 01 năm 2017



Võ Đình Ban
Kế toán trưởng



Nguyễn Khánh Hưng
Chủ tịch HĐQT