

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	7 - 28

703
NHÀ
:G'
EM
N.
V
-IA
Y.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Nhân Bảo	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hải Thanh Bình	Thành viên
Ông Nguyễn Gia Bảo	Thành Viên
Ông Lê Hồ Ánh	Thành viên
Ông Bùi Đức Nhân	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Nhân Bảo	Tổng Giám đốc
Bà Lê Huỳnh Phương	Giám đốc tài chính (miễn nhiệm ngày 01/07/2016)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc.



Nguyễn Nhân Bảo
Tổng Giám đốc
Ngày 29 tháng 03 năm 2017

Số: 7403/2017/BCTC-KTV/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29/03/2017, từ trang 03 đến trang 28, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2016 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.

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2017

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

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



LÊ THẾ THANH - Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2372-2014-037-1

C.T. NH
H. AN
H. N. I

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

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		448.642.251.220	383.602.298.840
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		86.228.877.957	43.902.968.816
1. Tiền	111	V.1	86.228.877.957	43.902.968.816
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		354.539.580.308	336.923.362.499
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	14.389.402.878	26.223.274.458
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	160.828.039.652	79.134.611.081
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	100.000.000.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	79.322.137.778	231.565.476.960
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.873.792.955	2.775.967.525
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6a	92.585.600	8.565.940
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.781.207.355	2.767.401.585
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		758.603.419.441	682.656.007.513
II. Tài sản cố định	220		237.064.973.538	304.199.993.080
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	3.529.842.629	3.994.862.171
- Nguyên giá	222		4.321.513.576	4.232.529.940
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(791.670.947)	(237.667.769)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	233.535.130.909	300.205.130.909
- Nguyên giá	228		233.535.130.909	300.205.130.909
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.9	244.209.215.006	38.920.643.494
- Nguyên giá	231		248.425.357.072	39.576.888.574
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(4.216.142.066)	(656.245.080)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		135.648.731.791	221.599.075.417
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	135.648.731.791	221.599.075.417
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.11	141.680.499.106	117.936.295.522
1. Đầu tư vào công ty con	251		22.000.000.000	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		32.160.000.000	60.660.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		89.100.000.000	57.400.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.579.500.894)	(123.704.478)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.207.245.670.661	1.066.258.306.353

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

MẪU SỐ B 01-DN
 Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		192.977.353.933	69.350.523.047
I. Nợ ngắn hạn	310		22.816.020.591	27.639.239.717
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	7.514.306.091	13.183.434.915
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	101.359.581
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	4.060.109.478	3.200.388.506
4. Phải trả người lao động	314		237.933.529	120.999.092
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	5.983.447.036	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		504.403.488	232.342.515
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	1.753.420.969	1.247.315.104
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	562.400.000	7.353.400.004
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.200.000.000	2.200.000.000
II. Nợ dài hạn	330		170.161.333.342	41.711.283.330
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	170.161.333.342	41.711.283.330
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.014.268.316.728	996.907.783.306
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	1.014.268.316.728	996.907.783.306
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		967.765.350.000	967.765.350.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		967.765.350.000	967.765.350.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(469.161.000)	(469.161.000)
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		46.972.127.728	29.611.594.306
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		29.611.594.306	17.516.343.397
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		17.360.533.422	12.095.250.909
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.207.245.670.661	1.066.258.306.353



Nguyễn Nhân Bảo
 Tổng Giám đốc
 Ngày 29 tháng 03 năm 2017

Cao Thị Bích Loan
 Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
 Người lập biểu

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

MẪU SỐ B 02-DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	79.438.483.528	56.927.895.805
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	79.438.483.528	56.927.895.805
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	63.254.684.056	39.575.565.994
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		16.183.799.472	17.352.329.811
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	17.503.758.336	11.394.807.191
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	8.428.374.550	1.544.756.423
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		6.970.862.243	1.421.051.093
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	6.508.876.573	6.459.684.668
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		18.750.306.685	20.742.695.911
11. Thu nhập khác	31	VI.6	3.725.697.500	10.000.000
12. Chi phí khác	32	VI.6	170.000.000	3.573.119.633
13. Lợi nhuận khác	40	VI.6	3.555.697.500	(3.563.119.633)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		22.306.004.185	17.179.576.278
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	4.555.470.763	4.844.325.369
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		17.750.533.422	12.335.250.909
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	183	174



Nguyễn Nhân Bảo
 Tổng Giám đốc
 Ngày 29 tháng 03 năm 2017

Cao Thị Bích Loan
 Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
 Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

MẪU SỐ B 03-DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		22.306.004.185	17.179.576.278
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.113.900.164	961.881.247
- Các khoản dự phòng	03		1.455.796.416	123.704.478
- Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	(1.322.252)
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(18.907.803.171)	(19.344.556.718)
- Chi phí lãi vay	06		6.970.862.243	1.421.051.093
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		15.938.759.837	340.334.126
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		20.265.465.082	(1.242.489.418)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	8.272.727
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		5.082.285.774	(1.295.133.493)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(84.019.660)	446.780.041
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4.281.556.688)	(1.421.051.093)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.833.359.057)	(4.570.214.600)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		33.087.575.288	(7.733.501.710)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(122.987.108.508)	(337.076.596.621)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		57.423.250.000	106.798.973.334
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(100.000.000.000)	(3.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	3.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(142.500.000.000)	(205.100.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		191.243.116.960	36.378.923.040
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.400.025.393	1.673.819.651
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(112.420.716.155)	(397.324.880.596)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	400.018.650.000
3. Tiền thu từ đi vay	33		180.000.000.000	167.611.100.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(58.340.949.992)	(129.346.416.666)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		121.659.050.008	438.283.333.334
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		42.325.909.141	33.224.951.028
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		43.902.968.816	10.676.695.536
Tiền và tương đương của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi	61		-	1.322.252
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	86.228.877.957	43.902.968.816



Nguyễn Nhân Bảo
Tổng Giám đốc
Ngày 29 tháng 03 năm 2017

Cao Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
Người lập biểu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Diễn là Công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh nghiệp Công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu số 4103007249 ngày 10/07/2007, sau đó thay đổi sang mã số 0305087904. Công ty thay đổi Giấy chứng nhận kinh doanh lần thứ 10 ngày 06 tháng 05 năm 2016.

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà; Kinh doanh khu dân cư, khu du lịch và khu vui chơi giải trí; công trình công cộng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình thể thao ngoài trời.
- Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú.
- Vệ sinh chung nhà cửa;
- Vệ sinh nhà cửa và các Công trình khác. Chi tiết: Vệ sinh bên ngoài cho tất cả các công trình, bao gồm các văn phòng, nhà máy, cửa hàng, cơ quan và các khu nhà đa mục tiêu khác. Vệ sinh bề bơi hoặc bảo dưỡng. Dịch vụ tẩy uế và diệt trùng;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Hoạt động của các cơ sở thể thao. Chi tiết: Bể bơi và sân vận động; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Buôn bán đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh (trừ dược phẩm);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới ...);
- Đại lý, môi giới, đầu giá (trừ môi giới bất động sản); Vận tải hành khách ven biển và viễn dương; Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa; Vận tải hành khách đường thủy nội địa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy. Chi tiết: Hoạt động liên quan tới vận tải hành khách, động vật hoặc hàng hóa bằng đường thủy. Hoạt động của cảng biển, cảng sông, bến tàu, cầu tàu. Hoạt động hoa tiêu, lái dật, đưa tàu cập bến. Hoạt động của tàu, xà lan, lash, hoạt động cứu hộ;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Mua bán thiết bị phụ tùng, hàng trang trí nội thất, hàng kim khí điện máy, đồ gỗ xây dựng;
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương;
- Bán mô tô, xe máy; Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác; Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán ô tô;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán phụ tùng mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán phụ tùng ô tô. Mua bán phụ tùng xe máy.

Công ty có trụ sở chính tại địa điểm sau

	<u>Địa điểm</u>
Trụ sở chính	Số 81-83-85 Tòa nhà Fideco Tower, Đường Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

2. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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 ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ; tiền gửi ngân hàng; các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán, trong đó:

Nợ phải thu quá hạn thanh toán:

Mức trích lập dự phòng

Từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm	30% giá trị
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50% giá trị
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70% giá trị
Từ 3 năm trở lên	100% giá trị

Nợ phải thu khác:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

3. Hàng tồn kho

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

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

4. Tài sản cố định hữu hình

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

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

Nguyên giá

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

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

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

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

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

Khấu hao

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

	Số năm
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải	06 - 10
Tài sản cố định khác	03 - 08

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

5. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá

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

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

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

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

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

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

Khấu hao

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

6. Bất động sản đầu tư

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

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính từ 30 đến 40 năm.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

7. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào các công ty con

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính

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

8. Chi phí đi vay

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

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

9. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

10. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

11. Các khoản dự phòng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

12. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

13. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

14. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong 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.

Thuế khác

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

(Đơn vị tính: VND)

1. Tiền	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	2.803.803.954	2.947.166.154
Tiền gửi ngân hàng	83.425.074.003	40.955.802.662
Cộng	86.228.877.957	43.902.968.816
2. Phải thu khách hàng ngắn hạn	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty TNHH ĐT BĐS Phố Đông	-	25.254.692.959
- Nguyễn Thị Hương	13.566.750.000	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	822.652.878	968.581.499
Cộng	14.389.402.878	26.223.274.458
3. Trả trước người bán	Cuối năm	Đầu năm
a. Trả trước người bán ngắn hạn	160.828.039.652	79.134.611.081
- Công ty TNHH ĐT BĐS Phố Đông	70.699.839.906	71.787.762.063
- Nguyễn Lưu Như Ý (*)	89.000.000.000	-
- Các khoản phải trả người bán khác	1.128.199.746	7.346.849.018
b. Trả trước người bán dài hạn	-	-
Cộng	160.828.039.652	79.134.611.081
(*) Tiền ứng trước mua cổ phần của Công ty Cổ Phần Du Lịch Đảo San Hồ theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 15 /12/2016.		
4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty TNHH Giải Pháp Dịch vụ Khách hàng Tích hợp (*)	100.000.000.000	-
Cộng	100.000.000.000	-

(*) Cho vay ngắn hạn theo hợp đồng số 012016 ngày 26 tháng 01 năm 2016 với lãi suất 11%, thời gian cho vay 1 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

5. Các khoản phải thu khác

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	79.322.137.778	-	231.565.476.960	-
- Tạm ứng	3.500.000.000	-	3.500.000.000	-
- Ký quỹ, ký cược	562.360.000	-	22.360.000	-
- Phải thu về tiền lãi cho vay	5.159.777.778	-	-	-
- Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần	10.000.000.000	-	67.743.116.960	-
- Công ty TNHH Miền Đông Thảo	60.100.000.000	-	60.100.000.000	-
- Công ty CP Phát triển nhà G HOMES	-	-	100.200.000.000	-
b. Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	79.322.137.778	-	231.565.476.960	-

Trong đó phải thu khác bên liên quan:

	Cuối năm	Đầu năm
Công ty TNHH Miền Đông Thảo	60.100.000.000	60.100.000.000

6. Chi phí trả trước

	Cuối năm	Đầu năm
a. Ngắn hạn	92.585.600	8.565.940
- Các khoản khác	92.585.600	8.565.940
b. Dài hạn	-	-
Cộng	92.585.600	8.565.940

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

7. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	254.511.758	3.978.018.182	-	4.232.529.940
Mua trong năm	-	-	88.983.636	88.983.636
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư cuối năm	254.511.758	3.978.018.182	88.983.636	4.321.513.576
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	157.554.904	80.112.865	-	237.667.769
Khấu hao trong năm	36.358.824	497.252.268	20.392.086	554.003.178
Số dư cuối năm	193.913.728	577.365.133	20.392.086	791.670.947
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	96.956.854	3.897.905.317	-	3.994.862.171
Tại ngày cuối năm	60.598.030	3.400.653.049	68.591.550	3.529.842.629

- Giá trị còn lại của tài sản cố định dùng để cầm cố, thế chấp tại 31/12/2016 là: 3.400.653.049 VND.

8. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	300.205.130.909	300.205.130.909
Thanh lý, nhượng bán	(66.670.000.000)	(66.670.000.000)
Số dư cuối năm	233.535.130.909	233.535.130.909
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	300.205.130.909	300.205.130.909
Tại ngày cuối năm	233.535.130.909	233.535.130.909

- Giá trị còn lại của tài sản vô hình dùng để cầm cố, thế chấp tại 31/12/2016 là: 60.187.500.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

9. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa vật kiến trúc	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	4.217.985.000	35.358.903.574	39.576.888.574
Do mua sắm	6.000.000.000	32.545.000.000	38.545.000.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	62.100.000.000	108.203.468.498	170.303.468.498
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư cuối năm	72.317.985.000	176.107.372.072	248.425.357.072
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	-	656.245.080	656.245.080
Khấu hao trong năm	-	3.559.896.986	3.559.896.986
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư cuối năm	-	4.216.142.066	4.216.142.066
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	4.217.985.000	34.702.658.494	38.920.643.494
Tại ngày cuối năm	72.317.985.000	171.891.230.006	244.209.215.006

- Giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư dùng để cầm cố, thế chấp tại ngày 31/12/2016 là: 187.519.554.037 VND.

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Cuối năm	Đầu năm
- Khách sạn BOUTIQUE	-	28.567.239.101
- Dự án Quận 9	41.000.000.000	-
- Dự án Nhà số 3 Đường 65	-	112.644.163.589
- Dự án Center Point	83.419.348.094	80.118.181.818
- Công trình xây dựng cơ bản dở dang khác	11.229.383.697	269.490.909
Cộng	135.648.731.791	221.599.075.417

- Giá trị chi phí Xây dựng cơ bản dở dang (Quyền sử dụng đất đang đầu tư) cầm cố thế chấp tại ngày 31/12/2016 là: 80.000.000.000 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

11. Đầu tư tài chính dài hạn	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc
				Giá trị hợp lý
* Đầu tư vào Công ty con	22.000.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH MTV Đầu Tư G Invest (*)	22.000.000.000	-	-	-
* Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	32.160.000.000	-	(3.202.783)	(54.163.550)
- Công ty TNHH Miền Đông Thảo	8.160.000.000	-	(3.202.783)	(1.528.617)
- Công ty TM & XD Long Sơn	-	-	-	(52.634.933)
- Công ty CP Đầu tư và TM ASCENTRO	24.000.000.000	-	-	-
* Đầu tư vào đơn vị khác	89.100.000.000	-	(1.576.298.111)	(69.540.928)
- Công ty Cổ phần Glenwood Horeca	5.100.000.000	-	(1.416.836.669)	(39.867.054)
- Công ty CP Phát triển nhà G Homes	84.000.000.000	-	(159.461.442)	(29.673.874)
Cộng	143.260.000.000	-	(1.579.500.894)	(123.704.478)

(*) Công ty mới được thành lập và hoạt động từ ngày 16/12/2016

(**) Theo qui định tại Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty chi đánh giá được những khoản đầu tư đối với Công ty niêm yết tại thời điểm 31/12/2016. Đối với các Công ty chưa xác định được định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

• **Thuyết minh bổ sung về đầu tư góp vốn vào các đơn vị tại ngày 31/12/2016:**

	Mối quan hệ		Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
	Công ty con Công ty liên kết	Công ty liên kết				
- Công ty TNHH MTV Đầu tư G Invest	Công ty con	Công ty liên kết	Quận 1 - TP. Hồ Chí Minh Thành Phố Vũng Tàu, Bà Rịa, Vũng Tàu	100% 30%	100% 30%	Kinh doanh bất động sản Kinh doanh lưu hành nội địa, nhà hàng và các dịch vụ ăn uống
- Công ty TNHH Miền Đông Thảo	Công ty liên kết	Công ty liên kết	Quận 1 - TP. Hồ Chí Minh	48%	48%	Kinh doanh thương mại nông, thủy sản
- Công ty CP Đầu tư và Thương mại Ascentro	Đầu tư vào đơn vị khác	Đầu tư vào đơn vị khác	Quận 1 - TP. Hồ Chí Minh	16,8%	16,8%	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác,...
- Công ty CP Phát triển nhà G Homes	Đầu tư vào đơn vị khác	Đầu tư vào đơn vị khác	Quận 2 - TP. Hồ Chí Minh	18,89%	18,89%	Kinh doanh bất động sản

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Cuối năm		Đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Phải trả người bán ngắn hạn				
- Công ty CP Đầu tư Cao su Quảng Nam	7.514.306.091	7.514.306.091	13.183.434.915	13.183.434.915
- Công ty TNHH TM XNK Hoàng Gia Phát	3.683.365.000	3.683.365.000	3.683.365.000	3.683.365.000
- Chi nhánh Công ty TNHH Hàn Việt	-	-	226.704.500	226.704.500
- Nguyễn Thị Thanh Hương	-	-	290.368.870	290.368.870
- Công ty Cổ Phần GLENWOOD HORECA	3.128.776.825	3.128.776.825	7.722.460.000	7.722.460.000
- Các khoản phải trả người bán khác	702.164.266	702.164.266	1.260.536.545	1.260.536.545
	-	-	-	-
b. Phải trả người bán dài hạn				
Cộng	7.514.306.091	7.514.306.091	13.183.434.915	13.183.434.915

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

- Nguyễn Thị Thanh Hương
- Công ty Cổ Phần GLENWOOD HORECA

	Cuối năm	Đầu năm
	-	7.722.460.000
	3.128.776.825	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.158.589.951	4.555.470.763	3.833.359.057	3.880.701.657
Thuế thu nhập cá nhân	41.798.555	212.644.510	75.035.244	179.407.821
Các loại thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
Cộng	3.200.388.506	4.772.115.273	3.912.394.301	4.060.109.478

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Lãi vay phải trả	2.689.305.555	-
Trích trước chi phí khác	3.294.141.481	-
Cộng	5.983.447.036	-

15. Phải trả ngắn hạn khác

	Cuối năm	Đầu năm
- Kinh phí công đoàn	39.127.319	22.147.219
- Bảo hiểm xã hội	-	2.133.389
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.426.960.316	1.123.034.500
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	287.333.334	99.999.996
Cộng	1.753.420.969	1.247.315.104

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

16. Vay và nợ thuê tài chính

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn						
- Vay cá nhân	562.400.000	562.400.000	10.562.399.988	17.353.399.992	7.353.400.004	7.353.400.004
- Các khoản vay dài hạn từ 1 năm trở xuống	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
+ Ngân hàng Techcombank (1)	562.400.000	562.400.000	562.399.988	7.353.399.992	7.353.400.004	7.353.400.004
+ Ngân hàng Seabank (2)	562.400.000	562.400.000	562.399.988	6.791.000.000	6.791.000.000	6.791.000.000
				562.399.992	562.400.004	562.400.004
b. Vay dài hạn						
Từ 1 năm đến 5 năm	170.161.333.342	170.161.333.342	170.000.000.000	41.549.949.988	41.711.283.330	41.711.283.330
- Ngân hàng Techcombank (1)	170.161.333.342	170.161.333.342	170.000.000.000	7.741.399.988	7.902.733.330	7.902.733.330
- Ngân hàng Seabank (2)	-	-	-	5.700.000.000	5.700.000.000	5.700.000.000
- Trái Phiếu phát hành (3)	1.640.333.342	1.640.333.342	-	562.399.988	2.202.733.330	2.202.733.330
Trên 5 năm	168.521.000.000	168.521.000.000	170.000.000.000	1.479.000.000	33.808.550.000	33.808.550.000
- Ngân hàng Techcombank (1)	-	-	-	33.808.550.000	33.808.550.000	33.808.550.000
Cộng	170.723.733.342	170.723.733.342	180.562.399.988	58.903.349.980	49.064.683.334	49.064.683.334

Chi tiết các khoản vay ngân hàng tại thời điểm 31/12/2016:

(1) Vay ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam Chi nhánh Sài Gòn theo các hợp đồng:

+ Hợp đồng tín dụng số HCM20150127/HĐTD ngày 18/08/2015, số tiền cho vay: 10.800.000.000 VND, thời hạn vay là 36 tháng, lãi suất cho vay kể từ lần giải ngân đầu tiên đến 31/08/2015 là 12,1% và được điều chỉnh 1 tháng/lần. Mục đích vay: Hoàn trả một phần tiền mua đất và đầu tư xây dựng căn hộ cho thuê tại thửa số 15-16 Nguyễn Văn Hưởng, P.Thảo Điền, Q.2, TP.HCM. Tài sản đảm bảo là: Bất động sản.

+ Hợp đồng tín dụng số HCM20150133/HĐTD ngày 19/08/2015, số tiền cho vay: 17.200.000.000 VND, thời hạn vay: kể từ ngày giải ngân đầu tiên đến 11/04/2023, lãi suất cho vay: theo từng khế ước nhận nợ. Mục đích vay: Xây dựng, trang trí nội thất khu căn hộ cao cấp tại số 3 đường 65, P.Thảo Điền, Q.2, TP.HCM. Tài sản đảm bảo là: Bất động sản.

+ Hợp đồng tín dụng số HCM20150134/HĐTD ngày 19/08/2015, số tiền cho vay: 20.000.000.000 VND, thời hạn vay là 84 tháng, lãi suất cho vay theo từng khế ước vay. Mục đích vay: đầu tư xây dựng, trang trí nội thất khu căn hộ cao cấp tại 239-241 Nguyễn Văn Hưởng, P.Thảo Điền, Q.2, TP.HCM. Tài sản đảm bảo là: Bất động sản.

(2) Vay Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng tín dụng số 182715/HĐTD-TD/HĐDN ngày 03/11/2015, số tiền cho vay: 2.812.000.000 VND, thời hạn vay là 60 tháng, lãi suất cho vay: trong 12 tháng đầu là 7% và được thay đổi theo từng khế ước nhận nợ. Mục đích vay: mua xe ô tô BKS 51F-512.81. Tài sản đảm bảo là: xe ô tô BKS 51F-512.81.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

- (3) Trái phiếu phát hành: Công ty phát hành trái phiếu theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 131016/QĐ-HDQT ngày 13/10/2016 với số lượng trái phiếu là 170 trái phiếu với mệnh giá: 1.000.000.000 VND. Kỳ hạn 5 năm kể từ ngày 26/10/2016, lãi suất 8,5%/năm cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo được tính bằng tổng 2,6%/năm và trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND kỳ hạn 12 tháng thanh toán lãi cuối kỳ được công bố tại hội sở/sở giao các ngân hàng: BIDV; Vietinbank; Vietcombank và VIBbank. Tài sản đảm bảo là 05 (năm) Quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất.

17. Vốn chủ sở hữu

17.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
NĂM TRƯỚC				
Số dư đầu năm	545.998.130.000	(172.650.000)	41.464.913.397	587.290.393.397
Tăng vốn	421.767.220.000	(296.511.000)	-	421.470.709.000
Lãi trong năm trước	-	-	12.335.250.909	12.335.250.909
Phân phối lợi nhuận	-	-	(23.948.570.000)	(23.948.570.000)
Thù lao HDQT, BKS	-	-	(240.000.000)	(240.000.000)
Số dư cuối năm	967.765.350.000	(469.161.000)	29.611.594.306	996.907.783.306
NĂM NAY				
Số dư đầu năm	967.765.350.000	(469.161.000)	29.611.594.306	996.907.783.306
Lãi trong kỳ	-	-	17.750.533.422	17.750.533.422
Thù lao HDQT, BKS	-	-	(390.000.000)	(390.000.000)
Số dư cuối năm	967.765.350.000	(469.161.000)	46.972.127.728	1.014.268.316.728

17.2. Cổ phiếu

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

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

(Đơn vị tính: VND)

	<u>Năm nay</u>		<u>Năm trước</u>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Doanh thu	79.438.483.528	56.927.895.805	79.438.483.528	56.927.895.805
Doanh thu bán hàng và dịch vụ đã cung cấp	79.438.483.528	56.927.895.805	79.438.483.528	56.927.895.805
Các khoản giảm trừ	-	-	-	-
Doanh thu thuần	79.438.483.528	56.927.895.805	79.438.483.528	56.927.895.805
2. Giá vốn hàng bán				
Giá vốn của hàng hóa đã bán và dịch vụ đã cung cấp	63.254.684.056	39.575.565.994	63.254.684.056	39.575.565.994
Cộng	63.254.684.056	39.575.565.994	63.254.684.056	39.575.565.994
3. Doanh thu hoạt động tài chính				
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.252.803.171	1.673.819.651	955.165	1.347.540
Lãi chênh lệch tỷ giá	955.165	1.347.540	2.250.000.000	-
Lãi đầu tư cổ phiếu ngắn hạn	2.250.000.000	-	5.000.000.000	9.719.640.000
Lãi thanh lý công ty liên kết	5.000.000.000	9.719.640.000	5.000.000.000	9.719.640.000
Cộng	17.503.758.336	11.394.807.191	17.503.758.336	11.394.807.191
4. Chi phí tài chính				
Lãi tiền vay	6.970.862.243	1.421.051.093	1.715.891	852
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.715.891	852	1.455.796.416	123.704.478
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	1.455.796.416	123.704.478	1.455.796.416	123.704.478
Cộng	8.428.374.550	1.544.756.423	8.428.374.550	1.544.756.423
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp				
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	499.543.662	516.812.309	2.551.149.690	2.458.670.970
Chi phí nhân viên quản lý	2.551.149.690	2.458.670.970	256.750.914	116.471.689
Chi phí khấu hao tài sản cố định	256.750.914	116.471.689	1.921.402.064	2.696.278.040
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.921.402.064	2.696.278.040	1.280.030.243	671.451.660
Chi phí khác bằng tiền	1.280.030.243	671.451.660	1.280.030.243	671.451.660
Cộng	6.508.876.573	6.459.684.668	6.508.876.573	6.459.684.668

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

6. Lợi nhuận khác

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	3.725.697.500	10.000.000
Lãi từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	3.655.000.000	-
Thu nhập khác	70.697.500	10.000.000
Chi phí khác	170.000.000	3.573.119.633
Lỗ do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	2.800.000.000
Chi phí khác	170.000.000	773.119.633
Lợi nhuận khác	3.555.697.500	(3.563.119.633)

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận trước thuế	22.306.004.185	17.179.576.278
Điều chỉnh tăng	471.349.629	821.010.275
Chi phí không hợp lý hợp lệ	471.349.629	821.010.275
Điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	22.777.353.814	18.000.586.553
Thuế suất thuế TNDN	20%	22%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	4.555.470.763	3.960.129.042
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	884.196.327
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.555.470.763	4.844.325.369

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	17.750.533.422	12.335.250.909
Các khoản điều chỉnh:	-	-
- <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế</i>	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	17.750.533.422	12.335.250.909
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu)	96.776.535	70.841.265
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	183	174

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	499.543.662	516.812.309
Chi phí nhân công	2.551.149.690	2.458.670.970
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.113.900.164	961.881.247
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.310.188.934	6.152.088.054
Chi phí khác bằng tiền	4.957.070.243	671.451.660
Cộng	19.431.852.693	10.760.904.240

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

(Đơn vị tính: VND)

1. Thông tin về các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Miền Đông Thảo Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Công ty liên kết Vợ Ông Nguyễn Nhân Bảo - Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Công ty CP Phát triển nhà G HOMES	Ông Nguyễn Nhân Bảo là đồng Chủ tịch Hội đồng Quản trị.
Công ty Cổ phần Glenwood Horeca	Công ty có vốn đầu tư khác

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị (VND)
Công ty CP Phát triển nhà G HOMES	Nhận tiền thu hồi từ dự án hợp tác kinh doanh	100.000.000.000
Công ty CP Phát triển nhà G HOMES	Cung cấp dịch vụ	68.276.259
Công ty Cổ phần Glenwood Horeca	Cung cấp dịch vụ	10.800.000.000
Công ty Cổ phần Glenwood Horeca	Thuê cung cấp dịch vụ	4.202.909.213

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Miền Đông Thảo	Phải thu khác	60.100.000.000	60.100.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Phải trả người bán	-	7.722.460.000
Công ty CP Phát triển nhà G HOMES	Phải thu khác	-	100.000.000.000
Công ty CP Phát triển nhà G HOMES	Phải thu khách hàng	68.276.259	
Công ty Cổ phần Glenwood Horeca	Phải thu khách hàng	158.000.000	-
Công ty Cổ phần Glenwood Horeca	Phải trả người bán	3.128.776.825	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập của Ban Giám đốc	892.737.602	786.565.894
Cộng	892.737.602	786.565.894

2. Báo cáo bộ phận

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

Thông tin bộ phận theo khu vực địa lý

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

Thông tin bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Kinh doanh thương mại	Hoạt động Kinh doanh Bất động sản và cho thuê căn hộ	Tổng cộng toàn Công ty
KẾT QUẢ KINH DOANH			
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	56.669.686.410	22.768.797.118	79.438.483.528
Giá vốn hàng bán	50.628.960.200	12.625.723.856	63.254.684.056
Lợi nhuận gộp	6.040.726.210	10.143.073.262	16.183.799.472
Chi phí bán hàng và chi phí quản lý DN	-	-	6.508.876.573
Doanh thu tài chính	-	-	17.503.758.336
Chi phí tài chính	-	-	8.428.374.550
Thu nhập khác	-	-	3.725.697.500
Chi phí khác	-	-	170.000.000
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-	22.306.004.185
Chi phí thuế	-	-	4.555.470.763
Lợi nhuận sau thuế	-	-	17.750.533.422
TÀI SẢN			
Tài sản bộ phận	-	801.026.761.983	801.026.761.983
Tài sản không phân bổ	-	-	406.218.908.678
Tổng tài sản	-	-	1.207.245.670.661
NỢ PHẢI TRẢ			
Nợ phải trả bộ phận	-	186.717.244.455	186.717.244.455
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	6.260.109.478
Tổng nợ phải trả	-	186.717.244.455	192.977.353.933

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

3. Công cụ tài chính

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

3.1. Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	Cuối năm	Đầu năm
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	86.228.877.957	43.902.968.816
Phải thu khách hàng và phải thu khác	93.711.540.656	257.788.751.418
Đầu tư ngắn hạn	100.000.000.000	-
Đầu tư dài hạn	141.680.499.106	117.936.295.522
Cộng	421.620.917.719	419.628.015.756
Nợ phải trả tài chính		
Các khoản vay	170.723.733.342	49.064.683.334
Phải trả người bán và phải trả khác	9.267.727.060	14.430.750.019
Chi phí phải trả	5.983.447.036	-
Cộng	185.974.907.438	63.495.433.353

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

3.2. Quản lý rủi ro vốn

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

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

3.3. Quản lý rủi ro tài chính

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

3.3.1. Quản lý rủi ro lãi suất

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

3.3.2. Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

3.3.3 Quản lý rủi ro tín dụng

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

3.3.4 Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

Khoản mục	Dưới 1 năm	Từ 1 năm - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH				
Tại ngày 31/12/2016				
Các khoản vay	562.400.000	170.161.333.342	-	170.723.733.342
Phải trả người bán và phải trả khác	9.267.727.060	-	-	9.267.727.060
Chi phí phải trả	5.983.447.036	-	-	5.983.447.036
Cộng	15.813.574.096	170.161.333.342	-	185.974.907.438
Tại ngày 01/01/2016				
Các khoản vay	7.353.400.004	7.902.733.330	33.808.550.000	49.064.683.334
Phải trả người bán và phải trả khác	14.430.750.019	-	-	14.430.750.019
Chi phí phải trả	-	-	-	-
Cộng	21.784.150.023	7.902.733.330	33.808.550.000	63.495.433.353
TÀI SẢN TÀI CHÍNH				
Tại ngày 31/12/2016				
Tiền và các khoản tương đương tiền	86.228.877.957	-	-	86.228.877.957
Phải thu khách hàng và phải thu khác	93.711.540.656	-	-	93.711.540.656
Đầu tư ngắn hạn	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000
Đầu tư dài hạn	-	141.680.499.106	-	141.680.499.106
Cộng	279.940.418.613	141.680.499.106	-	421.620.917.719
Tại ngày 01/01/2016				
Tiền và các khoản tương đương tiền	43.902.968.816	-	-	43.902.968.816
Phải thu khách hàng và phải thu khác	257.788.751.418	-	-	257.788.751.418
Đầu tư dài hạn	-	117.936.295.522	-	117.936.295.522
Cộng	301.691.720.234	117.936.295.522	-	419.628.015.756

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

4. Các khoản công nợ tiềm tàng

Công ty không có khoản công nợ tiềm tàng nào tính đến ngày 31/12/2016.

5. Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện nào cần trình bày sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

6. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt tại Hà Nội kiểm toán.



Nguyễn Nhân Bảo
Tổng Giám đốc
Ngày 29 tháng 03 năm 2017

Cao Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
Người lập biểu