

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT	3-4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	7-21

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 hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn") 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 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 Đắc 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 có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn trong năm 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 Tập đoàn 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 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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.

Thay mặt Hội đồng Quản trị,

**CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
LDG**

Nguyễn Khánh Hưng

Chủ tịch HĐQT

Ngày 20 tháng 01 năm 2017

Số: 169HN /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 hợp nhất kèm theo của Tập đoàn gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 20 tháng 1 năm 2017, từ trang 3 đến trang 21 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn. 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 01 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 HỢP NHẤT
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
				<i>Trình bày lại</i>
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.875.453.999.793	1.487.851.716.356
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	113.235.327.524	22.026.575.465
1. Tiền	111		62.010.772.074	22.026.575.465
2. Các khoản tương đương tiền	111		51.224.555.450	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	5	672.209.029.461	211.080.462.538
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		256.286.220.021	26.942.932.036
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		122.082.429.448	180.307.725.457
3. Các khoản phải thu khác	136		293.840.379.992	3.829.805.045
IV. Hàng tồn kho	140	6	1.080.300.320.309	1.238.372.462.549
1. Hàng tồn kho	141		1.080.300.320.309	1.238.372.462.549
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.709.322.499	16.372.215.804
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		2.225.790.603	1.401.769.651
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		7.281.914.150	4.969.446.153
3. Thuế phải thu Ngân sách Nhà nước	153		201.617.746	10.001.000.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		930.082.254.954	787.396.226.786
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		54.516.683.995	43.824.782.451
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		34.788.115.536	14.663.313.451
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		8.883.555.000	8.883.555.000
3. Phải thu dài hạn khác	216		10.845.013.459	20.277.914.000
II. Tài sản cố định	220		141.309.669.593	118.690.942.679
1. Tài sản cố định hữu hình	221	7	129.567.163.971	106.274.334.642
Nguyên giá	222		174.412.845.513	143.153.696.615
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(44.845.681.542)	(36.879.361.973)
2. Tài sản cố định vô hình	227	8	11.742.505.622	12.416.608.037
Nguyên giá	228		15.817.528.159	15.743.688.159
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.075.022.537)	(3.327.080.122)
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		596.536.874.541	491.956.106.665
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241	9	586.021.529.552	486.172.038.991
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		10.515.344.989	5.784.067.674
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		38.390.200.000	43.890.200.000
1. Đầu tư dài hạn khác	253	10	38.390.200.000	43.890.200.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		99.328.826.825	89.034.194.991
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		46.888.025.397	29.376.129.099
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		473.554.780	218.193.871
4. Lợi thế thương mại	269	11	51.967.246.648	59.439.872.021
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.805.536.254.747	2.275.247.943.142

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


MẪU B 01-DN
Đơn vị: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
			<i>Trình bày lại</i>	
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.625.335.810.568	1.248.884.970.636
I. Nợ ngắn hạn	310		664.159.612.225	256.389.096.265
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		44.730.830.698	48.683.277.838
2. Người mua trả tiền trước	312	12	218.655.679.253	96.305.734.725
3. Thuế & các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	100.258.982.538	77.928.695.574
4. Phải trả công nhân viên	314		4.006.569.854	5.510.961.587
5. Chi phí phải trả	315		1.522.164.666	1.506.036.592
7. Doanh thu chưa thực hiện	318		-	5.454.545
8. Phải trả ngắn hạn khác	319		271.055.608.440	5.184.076.013
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	14	14.700.016.000	14.400.016.000
10. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		9.229.760.776	6.864.843.391
II. Nợ dài hạn	330		961.176.198.343	992.495.874.371
1. Phải trả dài hạn cho người bán	331		-	11.209.391
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	12	56.454.183.289	100.587.488.981
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	15	818.697.053.054	850.489.476.409
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16	86.024.962.000	41.407.699.590
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.180.200.444.179	1.026.362.972.506
I. Vốn chủ sở hữu	410	17	1.180.200.444.179	1.026.362.972.506
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		4.138.104.467	4.138.104.467
3. Lợi nhuận chưa phân phối	421		245.948.089.285	228.453.890.727
- LNST chưa phân phối cuối kỳ trước	421a		87.208.175.767	83.864.103.281
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		158.739.913.518	144.589.787.446
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		45.116.700.427	43.770.977.312
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	450		2.805.536.254.747	2.275.247.943.142


Lê Thị Kim Tiến
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 HỢP NHẤT
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
			<i>Trình bày lại</i>	
1. Doanh thu bán hàng	01		585.434.245.690	524.162.824.941
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		88.873.804.526	4.300.373.908
3. Doanh thu thuần bán hàng	10	18	496.560.441.164	519.862.451.033
4. Giá vốn hàng bán	11	19	201.314.548.458	221.322.124.145
5. Lợi nhuận gộp	20		295.245.892.706	298.540.326.888
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		240.534.593	798.374.412
7. Chi phí hoạt động tài chính	22		1.564.931.948	163.948.224
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		<i>1.564.931.948</i>	<i>163.948.224</i>
8. Lợi nhuận công ty liên doanh, liên kết	24		-	(45.574.557)
9. Chi phí bán hàng	25	20	20.016.461.815	31.491.802.475
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	21	56.580.782.089	41.437.299.943
11. Lãi từ hoạt động kinh doanh	30		217.324.251.447	226.200.076.101
12. Thu nhập khác	31		1.684.896.874	1.005.412.110
13. Chi phí khác	32		7.386.361.407	131.403.872
14. Lợi nhuận khác	40		(5.701.464.533)	874.008.238
15. Lãi kế toán trước thuế	50		211.622.786.914	227.074.084.339
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	22	45.604.464.070	52.362.735.379
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	53		(255.360.909)	(218.193.871)
18. Lãi sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		166.273.683.753	174.929.542.831
<i>Phân bổ cho:</i>				
18.1 Lợi ích của cổ đông của Công ty mẹ	61		158.739.913.518	165.223.571.419
18.2 Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	62		7.533.770.235	9.705.971.412
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	23	1.940	2.094
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		1.940	2.094


Lê Thị Kim Tiến
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 HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

MẪU B 03-DN
Đơn vị: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	2016		2015
		<i>Trình bày lại</i>		
I, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1, Lãi trước thuế	01	211.622.786.914	227.074.084.339	
2, Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định	02	15.583.780.341	15.052.325.714	
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(240.534.593)	(798.374.412)	
Chi phí lãi vay	06	1.564.931.948	163.948.224	
3, Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	228.530.964.610	241.491.983.865	
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	(468.843.687.710)	84.512.494.529	
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	158.072.142.240	159.033.236.564	
(Giảm)/Tăng các khoản phải trả	11	317.924.438.121	35.376.020.795	
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12	(18.335.917.250)	(14.537.731.595)	
Tiền lãi vay đã trả	14	(776.043.060)	(163.948.224)	
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(50.058.841.393)	(14.709.020.000)	
Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh	16	10.845.500.000	-	
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(5.194.151.195)	(46.723.538.436)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	172.164.404.363	444.279.497.498	
II, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(126.113.449.307)	(430.779.494.968)	
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(4.000.000.000)	
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đ.vị khác	24	-	4.000.000.000	
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức nhận được	27	240.534.593	798.374.412	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(125.872.914.714)	(429.981.120.556)	
III, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	130.000.000.000	6.176.289.380	
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(85.082.737.590)	(28.187.719.245)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	44.917.262.410	(22.011.429.865)	
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	91.208.752.059	(7.713.052.923)	
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	22.026.575.465	29.739.628.388	
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	113.235.327.524	22.026.575.465	


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 HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN

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

1. THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG – tên cũ là Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập tại Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 3602368420, đăng ký lần đầu ngày 19/08/2010 và đăng ký sửa đổi lần thứ mười 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 Sân Giao Dịch Bất Động Sản LDG tại số 104/4, ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Chi nhánh Sân 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.

Công ty con

STT	Tên công ty con	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Hoạt động chính
1	Công ty CP ĐT XD Đại Thịnh Phát	75.500.000.000	95,01%	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	93,99%	Kinh doanh khu du lịch
4	Công ty TNHH Địa Ốc Đào Ngọc	48.000.000.000	87,68%	Kinh doanh bất động sản

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 361 nhân viên (01/01/2016: 491 nhân viên).

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VNĐ), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty đã và đang ghi nhận giá vốn các nền thuộc Khu dân cư và dịch vụ The Viva (Khu A), Dự án Sakura Valley và Dự án Khu dân cư Giang Điền 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 các dự án tương ứng là 1.570.466 đồng/m², 2.042.749 đồng/m² và 1.350.883 đồng/m², đang được 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 HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN

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

3. 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 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 yêu cầu Ban Giám đốc Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản cố khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Bất lợi thương mại

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết, và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát tại ngày phát sinh nghiệp vụ mua công ty so với giá phí hợp nhất kinh doanh. Bất lợi kinh doanh được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm phát sinh.

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.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải 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), Sakura Valley và Khu dân cư Giang Điền 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:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05-20
Máy móc thiết bị	03-08
Phương tiện vận tải truyền dẫn	08
Thiết bị quản lý	03-10
Cây lâu năm	04-40
Tài sản khác	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 HỢP NHẤT

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 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.

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.

Doanh thu dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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.

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:

- 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;
- 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;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- 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 và số thuế hoãn lại. Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	1.551.282.488	934.498.555
Tiền gửi ngân hàng	60.459.489.586	21.092.076.910
VND	60.459.489.586	21.092.076.910
Các khoản tương đương tiền	51.224.555.450	-
	113.235.327.524	22.026.575.465

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

		31/12/2016	01/01/2016
		VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	(1)	256.286.220.021	26.942.932.036
Trả trước cho người bán ngắn hạn	(2)	122.082.429.448	180.307.725.457
Phải thu khác ngắn hạn	(3)	293.840.379.992	3.829.805.045
		672.209.029.461	211.080.462.538
Dự phòng phải thu ngắn hạn		-	-
		672.209.029.461	211.080.462.538

(1) chi tiết như sau

		31/12/2016	01/01/2016
		VND	VND
Công ty TNHH ĐT PT DL Khang Hưng		256.080.009.773	26.062.417.493
Bà Trương Bích Trân		-	831.935.756
Công ty CP Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát		123.947.728	-
Các khách hàng khác		82.262.520	48.578.787
		256.286.220.021	26.942.932.036

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 PHẢI THU NGẮN HẠN (tiếp theo)

(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 Trang Trí Nội Thất An Nam Đô	1.085.624.160	1.085.624.160
Công ty TNHH TM DV Nam Giang Phát	-	12.240.000.000
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Sài Gòn	111.199.737.209	157.926.710.557
Các khách hàng khác	3.442.523.079	2.700.845.740
	122.082.429.448	180.307.725.457
(3) chi tiết như sau	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công ty Cổ phần Vina Holdings (*)	5.500.000.000	-
Tạm ứng nhân viên mua vật tư hàng hóa	9.861.535.518	2.763.933.016
Tạm ứng lương	-	205.000.000
Công ty CP BĐS LINKGROUP (**)	208.000.000.000	-
Các khoản phải thu khác	70.376.680.474	181.225.070
Ký quỹ thuê văn phòng	102.164.000	679.646.959
	293.840.379.992	3.829.805.045

(*) Đây là khoản phải thu liên quan đến việc Công ty CP ĐTXD Đại Thịnh Phát (Công ty con) chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty TNHH ĐT&PT Du lịch Khang Hưng cho Công ty CP Vina Holdings theo Hợp đồng số 04/2016/HDCN-KH ngày 07 tháng 03 năm 2016.

(**) Đây là khoản Công ty chỉ 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.

6. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Nguyên vật liệu	406.715.468	403.928.993
Công cụ dụng cụ	304.656.029	269.311.492
Chi phí sản xuất dở dang (1)	1.051.887.276.431	1.181.853.674.292
Thành phẩm	730.763.291	629.994.511
Hàng hóa bất động sản (2)	26.970.909.090	55.215.553.261
	1.080.300.320.309	1.238.372.462.549

(1) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án:	31/12/2016	01/01/2015
	VND	VND
+ Dự án KDC The Viva (Khu A)	598.833.386.738	682.236.547.214
+ Dự án Sakura Valley	197.697.341.796	231.455.382.052
+ Dự án Khu Dân cư Giang Điền	255.356.547.897	268.161.745.026
	1.051.887.276.431	1.181.853.674.292

(2) 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	VND
Căn hộ TMDV Phú Gia Hưng - Gò Vấp, Tp. HCM	07 căn hộ	26.970.909.090
		26.970.909.090

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

MẪU B 09-DN

7. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

NGUYÊN GIÁ	Nhà cửa & vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Cây lâu năm VND	TSCĐ khác VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2016	96.648.952.492	13.257.868.270	10.709.405.843	1.376.907.644	13.277.309.292	7.883.253.074	143.153.696.615
Tăng trong năm	789.483.300	-	-	429.045.550	30.040.620.048	-	31.259.148.898
Tại ngày 31/12/2016	97.438.435.792	13.257.868.270	10.709.405.843	1.805.953.194	43.317.929.340	7.883.253.074	174.412.845.513
GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ							
Tại ngày 01/01/2016	(16.001.402.019)	(5.717.493.736)	(4.768.162.366)	(1.002.859.012)	(7.366.418.823)	(2.023.026.017)	(36.879.361.973)
Khấu hao trong năm	(4.580.515.975)	(1.426.838.791)	(1.200.590.676)	(168.155.321)	(313.531.374)	(276.687.432)	(7.966.319.569)
Tại ngày 31/12/2016	(20.581.917.994)	(7.144.332.527)	(5.968.753.042)	(1.171.014.333)	(7.679.950.197)	(2.299.713.449)	(44.845.681.542)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại ngày 01/01/2016	80.647.550.473	7.540.374.534	5.941.243.477	374.048.632	5.910.890.469	5.860.227.057	106.274.334.642
Tại ngày 31/12/2016	76.856.517.798	6.113.535.743	4.740.652.801	634.938.861	35.637.979.143	5.583.539.625	129.567.163.971

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2016 là 10.227.795.129 VND (01/01/2016: 8.506.763.765 VND).

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 VND (01/01/2016: 1.429.687.500 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN

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

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VNĐ	Phần mềm máy tính VNĐ	Tài sản khác VNĐ	Tổng cộng VNĐ
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2016	14.141.934.975	236.106.600	1.365.646.584	15.743.688.159
Tăng trong năm	-	38.840.000	35.000.000	73.840.000
Tại ngày 31/12/2016	14.141.934.975	274.946.600	1.400.646.584	15.817.528.159
GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2016	(3.097.285.687)	(174.553.359)	(55.241.076)	(3.327.080.122)
Khấu hao trong năm	(614.782.272)	(47.132.787)	(86.027.356)	(747.942.415)
Tại ngày 31/12/2016	(3.712.067.959)	(221.686.146)	(141.268.432)	(4.075.022.537)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2016	<u>11.044.649.288</u>	<u>61.553.241</u>	<u>1.310.405.508</u>	<u>12.416.608.037</u>
Tại ngày 31/12/2016	<u>10.429.867.016</u>	<u>53.260.454</u>	<u>1.259.378.152</u>	<u>11.742.505.622</u>

9. CHI PHÍ SXKD DỜ DANG DÀI HẠN

	31/12/2016 VNĐ	01/01/2016 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 đồi 61 - Quyền sử dụng đất	73.361.630.111	65.648.837.217
Đất dự án khác - Giang Điền	12.222.514.225	12.222.514.225
Dự án chung cư Marina Tower	65.987.244.091	65.987.244.091
Dự án Biệt thự vườn Khoa Nguyễn	45.452.483.842	45.452.483.842
	<u>586.021.529.552</u>	<u>486.172.038.991</u>

10. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2016 VNĐ	01/01/2016 VNĐ
Công ty Cổ phần King Land	38.390.200.000	38.390.200.000
Công ty TNHH ĐT&PT Du lịch Khang Hưng	-	5.500.000.000
	<u>38.390.200.000</u>	<u>43.890.200.000</u>

11. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	2016 VNĐ	2015 VNĐ
Tại ngày 1/1	59.439.872.021	66.908.756.497
Tăng trong năm	-	28.380.014
Phân bổ vào chi phí trong năm	(7.472.625.373)	(7.497.264.490)
Tại ngày 31/12	<u>51.967.246.648</u>	<u>59.439.872.021</u>

12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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.

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	31/12/2016	01/01/2016
	VNĐ	VNĐ
Thuế giá trị gia tăng	29.045.803.480	13.696.369.285
Thuế thu nhập doanh nghiệp	67.773.733.945	62.913.628.548
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	438.466
Thuế thu nhập cá nhân	502.116.718	1.318.259.275
Khác	2.937.328.395	-
	<u>100.258.982.538</u>	<u>77.928.695.574</u>

14. VAY NGẮN HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
	VNĐ	VNĐ
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	10.000.000.000	10.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả:	4.700.016.000	4.400.016.000
Ngân hàng TMCP Vietinbank - CN KCN Biên Hòa	-	4.200.000.000
Ngân hàng TMCP Vietinbank - CN Kiên Giang	4.500.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sacombank	200.016.000	200.016.000
	<u>14.700.016.000</u>	<u>14.400.016.000</u>

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
	VNĐ	VNĐ
<i>Trích trước chi phí phải trả của:</i>		
+ Dự án khu dân cư The Viva (Khu A)	597.258.402.149	614.206.382.339
+ Dự án Khu dân cư Giang Điền	87.499.995.475	94.847.159.443
+ Dự án Sakura Valley	133.938.655.430	141.435.934.627
	<u>818.697.053.054</u>	<u>850.489.476.409</u>

16. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
	VNĐ	VNĐ
Ngân hàng TMCP Việt Á	-	40.682.721.590
Ngân hàng TMCP Vietinbank - CN Kiên Giang	85.500.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sacombank	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
	VNĐ	VNĐ
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	(4.700.016.000)	(200.016.000)
Số phải trả sau 12 tháng	<u>86.024.962.000</u>	<u>41.407.699.590</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

MẪU B 09-DN

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	<u>Vốn điều lệ</u> VND	<u>Quỹ Đầu tư & Phát triển</u> VND	<u>Lợi nhuận chưa phân phối</u> VND	<u>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</u> VND	<u>Tổng cộng</u> VND
Tại ngày 01/01/2015	750.000.000.000	419.051.184	49.840.349.309	100.482.287.803	900.741.688.296
Điều chỉnh số đầu kỳ	-	1.000.148.060	34.023.753.972	(23.262.741.191)	11.761.160.841
Lợi nhuận	-	-	165.223.571.419	9.705.971.412	174.929.542.831
Trích quỹ Đầu tư & Phát triển	-	2.426.004.994	(2.426.004.994)	-	-
Trích quỹ Khen thưởng, Phúc lợi	-	-	(8.405.444.678)	-	(8.405.444.678)
Điều chỉnh hợp nhất	-	292.900.229	(9.802.334.301)	(43.154.540.712)	(52.663.974.784)
Tại ngày 31/12/2015	750.000.000.000	4.138.104.467	228.453.890.727	43.770.977.312	1.026.362.972.506
Tăng vốn trong năm	134.997.550.000	-	(134.997.550.000)	-	-
Lợi nhuận	-	-	158.739.913.518	7.533.770.235	166.273.683.753
Trích quỹ Khen thưởng, Phúc lợi	-	-	(6.248.164.960)	(475.537.120)	(6.723.702.080)
Chia cổ tức	-	-	-	(5.712.510.000)	(5.712.510.000)
Tại ngày 31/12/2016	884.997.550.000	4.138.104.467	245.948.089.285	45.116.700.427	1.180.200.444.179

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh, vốn điều lệ của Công ty là 884.997.500.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, vốn điều lệ đã được cổ đông góp như sau:

	Vốn thực góp			
	31/12/2016		01/01/2016	
	VND	%	VND	%
Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	-	0,00%	125.980.060.000	16,80%
Công ty CP DV và XD Địa ốc Đất Xanh	143.389.120.000	16,20%	121.516.210.000	16,20%
Ông Bùi Đức Tuấn	1.769.995.100	0,20%	1.495.980.000	0,20%
Công ty CPXD Địa ốc Long Kim Phát	141.600.000.000	16,00%	70.000.000.000	9,33%
Công ty TNHH XDTMDV Hà Thuận Hùng	80.797.190.000	9,13%	120.000.000.000	16,00%
Ông Lê Kỳ Phùng	-	0,00%	94.109.800.000	12,55%
Các cổ đông khác	517.441.244.900	58,47%	216.897.950.000	28,92%
	884.997.550.000	100%	750.000.000.000	100%

	31/12/2016	01/01/2016
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	88.499.755	75.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	88.499.755	75.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	88.499.755	75.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	88.499.755	75.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	88.499.755	75.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND

18. DOANH THU THUẬN

	2016	2015
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
<i>Trong đó:</i>		
- Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	528.017.787.406	491.044.745.481
- Doanh thu dịch vụ	57.416.458.284	32.974.012.590
- Doanh thu khác	-	144.066.870
	585.434.245.690	524.162.824.941
Các khoản giảm trừ		
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	(1.175.876)	(2.966.440)
- Hàng bán bị trả lại	(88.872.628.650)	(4.297.407.468)
	496.560.441.164	519.862.451.033

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	2016	2015
	VND	VND
Trong đó:		
- Giá vốn của hàng hóa bất động sản	179.033.178.232	198.130.777.258
- Giá vốn của dịch vụ	43.040.323.566	25.821.783.180
	222.073.501.798	223.952.560.438
- Giá vốn của hàng bán bị trả lại	(20.758.953.340)	(2.630.436.293)
	201.314.548.458	221.322.124.145

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2016	2015
	VNĐ	VNĐ
Chi phí tiền lương nhân viên	12.864.267.590	16.802.553.950
Chi phí vật liệu	63.446.000	32.540.000
Chi phí công cụ, dụng cụ	385.486.894	1.103.771.839
Chi phí khấu hao	11.328.331	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.195.976.558	9.684.165.672
Chi phí khác bằng tiền	1.495.956.442	3.868.771.014
	20.016.461.815	31.491.802.475

21. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2016	2015
	VNĐ	VNĐ
Chi phí Nhân viên quản lý	30.932.242.948	19.649.201.002
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.465.871.710	2.208.344.167
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.582.994.103	1.501.491.281
Thuế, phí và lệ phí	97.451.896	94.601.996
Chi phí lợi thế thương mại phân bổ	7.472.625.373	7.497.264.490
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.982.854.162	2.115.366.707
Chi phí khác	6.046.741.897	8.371.030.300
	56.580.782.089	41.437.299.943

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	2016	2015
	VNĐ	VNĐ
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
Lợi nhuận trước thuế	211.622.786.914	227.074.084.339
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
Lỗi năm trước chuyển sang	(1.162.650.232)	-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	8.595.584.110	1.050.304.083
Cộng: Các khoản điều chỉnh hợp nhất	8.966.599.560	9.888.045.121
Thu nhập chịu thuế	228.022.320.352	238.012.433.543
+ Thuế suất phổ thông	20%	22%
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</i>	45.604.464.070	52.362.735.379
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm</i>	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	45.604.464.070	52.362.735.379

23. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	2016	2015
	VNĐ	VNĐ
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	158.739.913.518	165.223.571.419
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)	(8.191.512.678)
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	151.084.628.091	157.032.058.741
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	77.884.879	75.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.940	2.094

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN

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

24. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2016	2015
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí nhân công	43.796.510.538	36.451.754.952
Chi phí công cụ, dụng cụ	3.914.804.604	3.344.656.006
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.594.322.434	1.501.491.281
Chi phí giá vốn hàng bán	201.314.548.458	221.322.124.145
Phân bổ lợi thế thương mại	7.472.625.373	7.497.264.490
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.178.830.720	11.799.532.379
Chi phí khác	7.640.150.235	12.334.403.310
	<u>277.911.792.362</u>	<u>294.251.226.563</u>

25. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<u>Tên bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	Công ty liên kết
Công ty CP Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát	Cổ đông góp vốn
Công ty TNHH XDTMDV Hà Thuận Hùng	Cổ đông góp vốn
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
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/ Phó T. Giám đốc

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

	2016	2015
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản		
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	-	144.066.870
Lãi vay		
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	2.058.750.000	4.344.687.500
Số dư với các bên liên quan:		
	31/12/2016	01/01/2016
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Các khoản phải thu		
Công ty CP Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát	123.947.728	-
Các khoản phải trả		
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:		
	2016	2015
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lương và các khoản thu nhập khác	5.286.662.595	1.582.300.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

MÃU B 09-DN

26. ĐIỀU CHỈNH HỜI TỐ

Theo Biên bản Kiểm tra Thuế ngày 06 tháng 06 năm 2016 tại Công ty CP Du lịch Giang Điền, Ban Giám đốc Công ty đã tiến hành tính toán và điều chỉnh lại giá vốn các Dự án Sakura Valley và Dự án Khu Dân cư Giang Điền tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai theo đơn giá thuế thực tế cho giai đoạn từ năm 2010 - 2015. Theo đó, đơn giá tiền sử dụng đất bình quân giảm lần lượt là 187.117 đồng/m² và 203.384 đồng/m².

Ảnh hưởng của các điều chỉnh hời tố chi tiết như sau:

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	Mã số	Số trước điều chỉnh 01/01/2016	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh 01/01/2016
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	1.527.240.260.643	(39.388.544.287)	1.487.851.716.356
1. Hàng tồn kho	141	1.277.761.006.836	(39.388.544.287)	1.238.372.462.549
C. NỢ PHẢI TRẢ	300	1.312.519.838.935	(63.634.868.299)	1.248.884.970.636
3. Thuế & các khoản phải nộp Nhà nước	313	69.676.400.657	8.252.294.917	77.928.695.574
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	922.376.639.625	(71.887.163.216)	850.489.476.409
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	1.002.116.648.494	24.246.324.012	1.026.362.972.506
3. Lợi nhuận chưa phân phối	421	207.194.713.833	21.259.176.894	228.453.890.727
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429	40.783.830.194	2.987.147.118	43.770.977.312

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

	Mã số	2015	Số điều chỉnh	Sau điều chỉnh 2015
4. Giá vốn hàng bán	11	237.266.550.719	(15.944.426.574)	221.322.124.145
15. Lãi kế toán trước thuế	50	211.129.657.765	15.944.426.574	227.074.084.339
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	48.854.961.533	3.507.773.846	52.362.735.379
18. Lãi sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	162.492.890.103	12.436.652.728	174.929.542.831
18.1 Lợi ích của cổ đông của Công ty mẹ	61	154.319.114.307	10.904.457.112	165.223.571.419
18.2 Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	62	8.173.775.796	1.532.195.616	9.705.971.412

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

	Mã số	2015	Số điều chỉnh	Sau điều chỉnh 2015
1. Lãi trước thuế	01	211.129.657.765	15.944.426.574	227.074.084.339
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	143.088.809.990	15.944.426.574	159.033.236.564
(Giảm)/Tăng các khoản phải trả	11	74.762.138.433	(39.386.117.638)	35.376.020.795

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

27. BẢO CÁO BỘ PHẬN

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

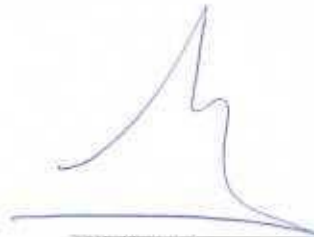
Do đó Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng việc không lập báo cáo theo bộ phận là phù hợp với hoạt động kinh doanh hiện nay của Công ty và báo cáo tài chính của Công ty không thuộc phạm vi áp dụng yêu cầu trình bày như quy định của chuẩn mực.

28. THÔNG TIN KHÁC

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/2016/NQ-HĐQT 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 Tiến
Người lập
Ngày 20 tháng 01 năm 2017



Võ Đình Ban
Kế toán trưởng



Nguyễn Khánh Hưng
Chủ tịch HĐQT