

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
GIA ĐỊNH**

(Thành lập tại nước Cộng hòa 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 2015

**Chứng thực bản sao
đúng với bản chính**

Số chứng thực 2 6 0 Quyển số 1 SCT/BS

Ngày 06 tháng 01 năm 2017

PHÓ CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG 8 - Q.3



Nguyễn Trần Hoàng Phúc

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 30



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính này gồm:

Hội đồng Quản trị

Nguyễn Thế Hoàng
Võ Việt Trung
Phạm Xuân Hồng
Phan Quốc Thái
Đoàn Hữu Chí
Nguyễn Khắc Dũng
Hà Hoàng Huy
Nguyễn Chí Thành
Nguyễn Bá Đài
Vũ Đức Dũng
Nguyễn Trường Giang

Chủ tịch Công ty (bổ nhiệm ngày 26 tháng 8 năm 2015)
Chủ tịch Công ty (miễn nhiệm ngày 26 tháng 8 năm 2015)
Thành viên
Thành viên
Thành viên (bổ nhiệm ngày 29 tháng 01 năm 2016)
Thành viên (bổ nhiệm ngày 18 tháng 7 năm 2016)
Thành viên (bổ nhiệm ngày 18 tháng 7 năm 2016)
Thành viên (bổ nhiệm ngày 18 tháng 8 năm 2015)
Thành viên (miễn nhiệm ngày 29 tháng 01 năm 2016)
Thành viên (miễn nhiệm ngày 18 tháng 8 năm 2016)
Thành viên (miễn nhiệm ngày 18 tháng 8 năm 2015)

Ban Kiểm soát

Đỗ Thị Kim Nhân
Nguyễn Thị Huệ
Hoàng Hữu Nhật

Trưởng ban kiểm soát
Thành viên
Thành viên

Tổng Giám đốc

Trần Cửu Long
Hà Viết Thanh

Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 19 tháng 5 năm 2016)
Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 19 tháng 5 năm 2016)

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng 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 năm, 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. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; 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.

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ 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 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. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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


Trần Cửu Long
Tổng Giám đốc
Ngày 17 tháng 11 năm 2016

Số: 240 /VNIA-HC-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 17 tháng 11 năm 2016, từ trang 4 đến trang 30 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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 Tổng Giám đốc

Tổng 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 Tổng 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 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 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như đã nêu tại Thuyết minh số 15 và 18, tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, khoản mục vốn điều lệ bao gồm 58.000.000.000 đồng được góp bởi Công ty TNHH MTV Dệt may Gia Định ("GIDITEX"), cổ đông của Công ty, bằng chỉ phí xây dựng cơ bản dở dang là quyền tài sản của Dự án Gia Định Plaza và Dự án Bến Chương Dương với số tiền lần lượt là 20.000.000.000 đồng và 38.000.000.000 đồng. Đồng thời, GIDITEX cũng đã góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh số 001/2010/HTKD-GIDITEX-GDI-OCEANBANK-LVFC bằng chỉ phí xây dựng cơ bản dở dang là một phần quyền tài sản của Dự án Gia Định Plaza với số tiền là 20.826.000.000 đồng. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp đến giá trị ghi sổ của các khoản vốn góp điều lệ và chi phí xây dựng cơ bản này. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, 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 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 3 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính, trong đó đã nêu việc Công ty trình bày lại báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 do điều chỉnh các sai sót được phát hiện và phân loại lại một số khoản mục theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác, với báo cáo kiểm toán độc lập phát hành ngày 24 tháng 3 năm 2015 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.



Lê Đình Tứ

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 0488-2013-001-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 17 tháng 11 năm 2016

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Nguyễn Tuấn Ngọc

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 2110-2013-001-1

29-11-16
Y
N
TRIE
H
CHI

29-11-16
H
C
UHA
E
A
CHI

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mẫu số B 01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	31/12/2014 (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		254.912.100.115	332.318.671.844
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	25.028.118.267	77.731.521.091
1. Tiền	111		25.028.118.267	26.642.251.111
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	51.089.269.980
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	7	118.394.358.577	27.371.558.577
1. Chứng khoán kinh doanh	121		61.607.987.194	29.559.987.194
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(3.213.628.617)	(2.188.428.617)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		60.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		102.193.476.737	220.696.553.117
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		236.672.150	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	3.373.200.516	4.562.068.576
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	34.519.333.333	125.241.150.094
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	71.838.211.725	98.166.174.434
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(7.773.940.987)	(7.272.839.987)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.296.146.534	6.519.039.059
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	3.643.751
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		6.920.173.628	6.515.395.308
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	11	2.375.972.906	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		437.285.733.798	354.449.633.434
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		285.120.000	-
1. Phải thu dài hạn khác	216	10	285.120.000	-
II. Tài sản cố định	220		1.026.892.614	1.256.672.285
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	1.026.892.614	1.256.672.285
- Nguyên giá	222		1.662.349.465	1.609.622.192
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(635.456.851)	(352.949.907)
III. Bất động sản đầu tư	230	13	47.875.904.762	18.174.355.899
- Nguyên giá	231		50.194.248.608	18.534.178.798
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.318.343.846)	(359.822.899)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		283.424.014.146	310.298.907.196
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	14	1.250.769.912	31.766.025.432
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	282.173.244.234	278.532.881.764
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	7	103.555.385.976	5.555.385.976
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		5.950.000.000	5.950.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		98.000.000.000	-
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(394.614.024)	(394.614.024)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.118.416.300	19.164.312.078
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.118.416.300	1.020.120.078
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	18.144.192.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		692.197.833.913	686.768.305.278

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

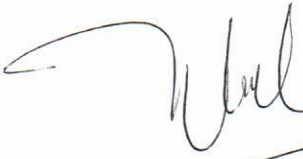
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015


MÃ SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	31/12/2014 (Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		215.603.356.482	212.169.341.756
I. Nợ ngắn hạn	310		215.603.356.482	212.169.341.756
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	3.623.562.083	3.478.562.625
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11	96.535.829	1.763.768.979
3. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		439.237.831	-
4. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	211.369.769.068	206.818.258.481
5. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		74.251.671	108.751.671
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		476.594.477.431	474.598.963.522
I. Vốn chủ sở hữu	410	18	476.594.477.431	474.598.963.522
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		378.700.000.000	378.700.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		378.700.000.000	378.700.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		88.581.030.550	88.581.030.550
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		6.737.701.502	6.737.701.502
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.575.745.379	580.231.470
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		580.231.470	-
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		1.995.513.909	580.231.470
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		692.197.833.913	686.768.305.278


 Nguyễn Thùy Liên
 Người lập biểu


 Huỳnh Thị Ngọc Diệp
 Kế toán trưởng


 Trần Cầm Long
 Tổng Giám đốc
 Ngày 17 tháng 11 năm 2016



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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


Mẫu số B 02-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2014	2015
			(Trình bày lại)	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01			2.066.745.595
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10			2.066.745.595
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11			1.958.520.947
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20			108.224.648
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20		15.077.022.199
6. Chi phí tài chính	22	21		1.025.200.000
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	22		9.498.000.158
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-26)	30			4.662.046.689
9. Thu nhập khác	31			1.272.361.497
10. Chi phí khác	32			3.293.329.518
11. Lỗ khác (40=31-32)	40	23		(2.020.968.021)
12. Lợi nhuận trước thuế (50=30+40)	50			2.641.078.668
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	24		645.564.759
14. Lợi nhuận sau thuế (60=50-51)	60			1.995.513.909
15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	25		53
				21


 Nguyễn Thùy Liên
 Người lập biểu


 Huỳnh Thị Ngọc Diệp
 Kế toán trưởng


 Trần Cửu Long
 Tổng Giám đốc
 Ngày 17 tháng 11 năm 2016

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

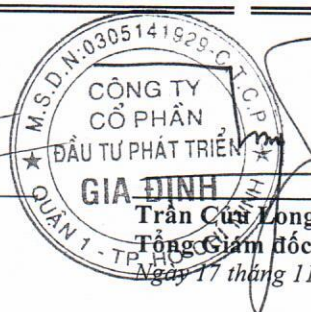
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015**Mẫu số B 03-DN**

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2015	2014 (Trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	2.641.078.668	5.815.858.839
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	2.241.027.891	495.394.965
Các khoản dự phòng	03	1.526.301.000	9.042.136.488
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(16.763.982.199)	(23.969.241.093)
3. Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(10.355.574.640)	(8.615.850.801)
Tăng các khoản phải thu	09	(5.637.254.735)	(5.226.773.980)
Tăng hàng tồn kho	10	(1.144.814.290)	(435.594.081)
Tăng các khoản phải trả	11	1.837.288.788	22.730.236.605
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12	(94.652.471)	1.549.097.841
Tăng chứng khoán kinh doanh	13	(32.048.000.000)	(8.600.225.878)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.766.786.826)	(6.855.538.354)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	6.000.000.000	612.130.864
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(448.120.000)	(4.440.730.738)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(46.657.914.174)	(9.283.248.522)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(8.084.138.285)	(51.924.121.601)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	9.000.000.000	454.545.545
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(60.000.000.000)	(95.241.150.094)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	95.241.150.094	30.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(98.000.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	44.574.692.166	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	11.486.858.828	17.891.027.475
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(5.781.437.197)	(98.819.698.675)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Cổ tức đã trả cho cổ đông	36	(264.051.453)	(12.378.718.624)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(264.051.453)	(12.378.718.624)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(52.703.402.824)	(120.481.665.821)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	77.731.521.091	198.213.186.912
Tiền cuối năm (70=50+60)	70	25.028.118.267	77.731.521.091

Nguyễn Thùy Liên
Người lập biểu

Huỳnh Thị Ngọc Diệp
Kế toán trưởng



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B 09 -DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập tại Việt Nam theo hình thức công ty cổ phần theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103007536 ngày 09 tháng 8 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các giấy chứng nhận điều chỉnh.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 21 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 21 người).

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Địa điểm giao dịch tại Số 04 Phạm Đình Toái, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là Xây dựng, Thương mại, Dịch vụ.

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, giao thông, hạ tầng kỹ thuật;
- Tư vấn đầu tư, quản lý kinh doanh (trừ tư vấn tài chính, kế toán);
- Kinh doanh nhà ở, cho thuê văn phòng;
- Kinh doanh nhà hàng, khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở);
- Dịch vụ nghiên cứu, phân tích thị trường;
- Môi giới thương mại;
- Dịch vụ truyền thông đa phương tiện, quảng cáo thương mại, dịch vụ tiếp thị, dịch vụ tổ chức lễ hội;
- Mua bán sản phẩm máy móc, thiết bị công nghệ, phụ tùng, vật tư và nguyên phụ liệu ngành công nghiệp.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng đối với hoạt động xây dựng và dưới 12 tháng đối với các hoạt động kinh doanh khác.

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09 -DN

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

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM TRƯỚC

Trong năm, Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định trình bày lại báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 để điều chỉnh các sai sót được phát hiện trong báo cáo tài chính đã kiểm toán năm trước đối với khoản mục chi tiết như bên dưới. Đồng thời, một số số liệu của báo cáo tài chính năm trước được phân loại và trình bày lại theo hướng dẫn của Thông tư 200 để phù hợp với việc so sánh với số liệu của năm nay. Các số liệu so sánh dưới đây đã được điều chỉnh trên báo cáo tài chính năm trước để phù hợp với báo cáo tài chính năm hiện hành:

UYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B 09 -DN

Đơn vị: VND

Theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC			Theo TT số 200/2014/TT-BTC		
Tên chi tiêu	Mã số	31/12/2014	Tên chi tiêu	Mã số	31/12/2014
Bảng cân đối kế toán					
I. Tài sản					
1. Các khoản tương đương tiền	112	146.330.420.074	1. Các khoản tương đương tiền	112	51.089.269.980
2. Đầu tư ngắn hạn	121	59.559.987.194	2. Chứng khoán kinh doanh	121	29.559.987.194
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	129	(1.684.849.417)	3. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	(2.188.428.617)
4. Trả trước cho người bán	132	5.162.808.176	4. Trả trước người bán ngắn hạn	132	4.562.068.576
5. Không có chi tiêu tương ứng		-	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	125.241.150.094
6. Các khoản phải thu khác	135	91.980.880.192	6. Phải thu ngắn hạn khác	136	98.166.174.434
7. Hàng tồn kho	141	307.074.752.310	7. Hàng tồn kho	141	-
8. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	-	8. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(7.272.839.987)
9. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	6.548.059.108	9. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	6.515.395.308
10. Tài sản ngắn hạn khác	158	12.360.967.038	10. Tài sản ngắn hạn khác	155	-
11. Không có chi tiêu tương ứng		-	11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	31.766.025.432
12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	-	12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	278.532.881.764
13. Đầu tư dài hạn khác	258	18.144.192.000	13. Không có chi tiêu tương ứng		-
14. Tài sản dài hạn khác	268	-	14. Tài sản dài hạn khác	268	18.144.192.000
II. Nguồn vốn					
1. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	3.571.290.735	1. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	1.763.768.979
2. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	316	205.372.507.324	2. Phải trả ngắn hạn khác	319	206.818.258.481
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	11.579.801.368	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	580.231.470
4. Quỹ đầu tư phát triển	417	6.222.012.980	4. Quỹ đầu tư phát triển	418	6.737.701.502
5. Quỹ dự phòng tài chính	418	515.688.522	5. Không có chi tiêu tương ứng		-
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh					
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	-	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	415.925.458
2. Giá vốn dịch vụ cung cấp	11	-	2. Giá vốn dịch vụ cung cấp	11	227.492.441
3. Chi phí tài chính	22	(1.611.847.718)	3. Chi phí tài chính	22	(1.108.268.518)
4. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	8.671.060.157	4. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	15.943.900.144
5. Thu nhập khác	31	1.482.601.867	5. Thu nhập khác	31	612.130.864
6. Chi phí khác	32	3.669.553.186	6. Chi phí khác	32	4.465.930.157
7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	3.284.247.619	7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.028.983.373

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09 -DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***4. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI**

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

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán, 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 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 kết thúc niên độ kế toán 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 Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu**

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay ngắn hạn và phải thu khác.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán và phải trả khác và chi phí phải trả.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính**Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09 -DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) mà Công ty đã tham gia ký kết cho phép bên tham gia hợp đồng được hưởng lợi nhuận được chia phát sinh từ dự án. Vì vậy, các hợp đồng này được hạch toán căn cứ vào bản chất của từng hợp đồng theo quy định hiện hành.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09 -DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***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 thể hiện chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án với mục đích xây dựng để bán hoặc cho thuê trong phạm vi kinh doanh của Công ty và được phân loại là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn dựa trên chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty. 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 đền bù, chi phí giải tỏa, chi phí xây dựng, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

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 hình thành do 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. 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:

Phương tiện vận tải
Thiết bị văn phòng

Số năm

6

3 - 5

Thuê hoạt động

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản.

Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận vào giá trị còn lại của tài sản cho thuê và kế toán theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Công ty là bên đi thuê

Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**Mẫu số B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa và vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê 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.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 25 năm.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán. Chi phí trả trước gồm chi phí sửa chữa văn phòng, giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng. 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 theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản dự phòng phải trả

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

Ghi nhận doanh thu**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

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

3051

:ON

:O F

TƯ PH

IA

TP.

125

HI

CÔN

ANH

ELI

IET

TF

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09 -DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***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.

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 kỳ 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 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 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 thuần.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp và thuế thu nhập hoãn lại 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.

6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2015	31/12/2014
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	169.573.327	885.677.472
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	24.858.544.940	25.756.573.639
Các khoản tương đương tiền	-	51.089.269.980
	<u>25.028.118.267</u>	<u>77.731.521.091</u>

929-
TY
AN
TRI
NH
CH002-
NH
TY
HUUH.
TE
AM
CH

UYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

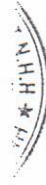
MẪU SỐ B 09 -DN

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2015		31/12/2014	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Dự phòng VND
<i>a. Chứng khoán kinh doanh</i>				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đức Long Gia Lai	600.000.000	478.800.000	121.200.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà	2.884.849.417	1.344.000.000	1.540.849.417	1.684.849.417
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Điền	86.328.257	86.328.257	-	-
Công ty Chế biến hàng Xuất khẩu Long An	201.370.320	201.370.320	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Tân Sơn Nhất	32.048.000.000	31.000.000.000	1.048.000.000	-
Công ty Cổ phần Giấy da và May mặc Xuất khẩu	12.183.860.000	12.183.860.000	-	-
Công ty Cổ phần Bông Bạch Tuyết	503.579.200	-	503.579.200	503.579.200
Tổng Công ty Dầu thực vật Việt Nam	13.100.000.000	13.100.000.000	-	-
	61.607.987.194	58.394.358.577	3.213.628.617	2.188.428.617
<i>b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Phú An (i)	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-
	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-
<i>c. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</i>				
Công ty Cổ phần Đào tạo và Phát triển Nhân lực Gia Định (ii)	5.950.000.000	5.555.385.976	394.614.024	394.614.024
	5.950.000.000	5.555.385.976	394.614.024	394.614.024
<i>d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Khang Thông (iii)	98.000.000.000	98.000.000.000	-	-
	98.000.000.000	98.000.000.000	-	-

(i) Thẻ hiện khoản đầu tư tài chính ngắn hạn cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phú An (gọi tắt là "INDECO") theo hợp đồng đầu tư tài chính ngắn hạn số 08/HĐĐTTC-GDI-INDECO ngày 18 tháng 11 năm 2015 với hạn mức đầu tư là 100 tỷ đồng, thời hạn đầu tư 03 tháng với mức lợi nhuận từ số tiền đầu tư là 5%/ba tháng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, GDI đã chuyển cho INDECO số tiền là 60 tỷ đồng. Hợp đồng đầu tư này được đảm bảo bằng 20.200.000 cổ phần thuộc sở hữu của INDECO tại Công ty Cổ phần Đầu tư Khang Thông với giá trị 60 tỷ đồng và quyền sử dụng đất với diện tích 49.061 m² tại xã Thạnh Đức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An với giá trị 40 tỷ đồng.

Tại ngày lập báo cáo này, Công ty vẫn chưa thu hồi được các khoản đầu tư nêu trên.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09 -DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

(ii) Thông tin chi tiết về công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
		%	%	
Công ty Cổ phần Đào tạo và Phát triển Nhân lực Gia Định	Thành phố Hồ Chí Minh	20%	20%	Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học và nhân văn, giáo dục dạy nghề

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty đã lập dự phòng giảm giá cho khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đào tạo và Phát triển Nhân lực Gia Định với số tiền là 394.614.024 đồng

(iii) Đây là giá trị của 9.800.000 cổ phần (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần) của Công ty Cổ phần Đầu tư Khang Thông, được chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Phú An (gọi tắt là "INDECO") cho Công ty theo hợp đồng số 03/HĐCNCP-KTLA.2015 ngày 01 tháng 7 năm 2015. Tỷ lệ vốn góp trên vốn điều lệ là 16,33%.

Theo phụ lục số 01/PLHĐ.CNCP-INDECO-GDI ngày 26 tháng 11 năm 2015, INDECO cam kết sẽ mua lại toàn bộ số cổ phần này chậm nhất đến ngày 04 tháng 7 năm 2016. Trường hợp đến ngày 04 tháng 7 năm 2016, INDECO không mua lại số cổ phần nêu trên thì INDECO có trách nhiệm lập hợp đồng chuyển nhượng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản trên đất khu Resort Happyland thuộc dự án Happyland Việt Nam, địa chỉ Khu phức hợp giải trí Khang Thông, xã Thạnh Đức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An cho Công ty theo giá thị trường để đổi trừ nghĩa vụ cho việc mua lại cổ phần tại thời điểm chuyển nhượng. Tại ngày lập báo cáo này, INDECO vẫn chưa mua lại số cổ phần nêu trên và chưa làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho GDI theo như cam kết trong Phụ lục số 01.

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2015	31/12/2014
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng	1.517.600.000	1.517.600.000
Công ty TNHH Bê tông và Xây dựng Minh Đức	964.986.000	964.986.000
Các nhà cung cấp khác	890.614.516	2.079.482.576
	3.373.200.516	4.562.068.576

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2015	31/12/2014
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà (i)	34.519.333.333	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Khang Thông	-	95.241.150.094
	34.519.333.333	125.241.150.094

(i) Thể hiện khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà với lãi suất 9%/năm theo hợp đồng số 376/ĐTKDN/HĐVV ngày 20 tháng 6 năm 2011 và các phụ lục hợp đồng. Khoản cho vay sẽ đáo hạn vào ngày 20 tháng 12 năm 2016. Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà sử dụng 11 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tổng diện tích 39.228,07 m² tại Phường Phước Long, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09 -DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***10. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Khang Thông	41.689.853.693	39.527.561.822
Phải thu Ông Lê Công Chương	15.367.200.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà	2.349.280.488	4.614.264.840
Công ty Cổ phần Da giày Sagoda	1.644.922.847	44.574.692.166
Công ty Cổ phần Giày da và May mặc Xuất khẩu	1.535.125.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Phú An	1.354.838.710	-
Công ty TNHH MTV Dệt may Gia Định	1.054.206.959	1.054.206.959
Tạm ứng cho nhân viên	6.753.734.028	8.065.189.528
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	88.000.000	88.000.000
Phải thu lãi tiền gửi	-	136.377.241
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.050.000	105.881.878
	71.838.211.725	98.166.174.434
b. Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	285.120.000	-
	285.120.000	-
	72.123.331.725	98.166.174.434

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2015 VND	Tăng VND	Giảm VND	31/12/2015 VND
Thuế giá trị gia tăng	18.519.818	206.674.555	225.194.373	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.745.249.161	645.564.759	4.766.786.826	(2.375.972.906)
Thuế thu nhập cá nhân	-	95.035.829	-	95.035.829
Thuế khác	-	1.431.889.039	1.430.389.039	1.500.000
	1.763.768.979	2.379.164.182	6.422.370.238	(2.279.437.077)
<i>Trong đó</i>				
Thuế phải thu Nhà nước	-			2.375.972.906
Thuế phải trả Nhà nước	1.763.768.979			96.535.829

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09 -DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Thiết bị văn phòng VND	Phương tiện vận tải VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2015	288.740.374	1.320.881.818	1.609.622.192
Tăng khác	52.727.273	-	52.727.273
Tại ngày 31/12/2015	341.467.647	1.320.881.818	1.662.349.465
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2015	288.740.374	64.209.533	352.949.907
Khấu hao trong năm	7.323.232	275.183.712	282.506.944
Tại ngày 31/12/2015	296.063.606	339.393.245	635.456.851
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 31/12/2015	45.404.041	981.488.573	1.026.892.614
Tại ngày 31/12/2014	-	1.256.672.285	1.256.672.285

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 288.740.374 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 288.740.374 đồng).

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2015	18.534.178.798
Tăng trong năm	31.660.069.810
Tại ngày 31/12/2015	50.194.248.608
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại ngày 01/01/2015	359.822.899
Trích khấu hao trong năm	1.958.520.947
Tại ngày 31/12/2015	2.318.343.846
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 31/12/2015	47.875.904.762
Tại ngày 31/12/2014	18.174.355.899

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc niên độ kế toán cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một Công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09 -DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***14. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỒI DANG DÀI HẠN**

	31/12/2015	31/12/2014
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Dự án khu nhà ở Bông Sao, Phường 5, Quận 8	-	27.418.426.002
Dự án 66 Trần Bình Trọng	916.050.891	916.050.891
Dự án 11 Trường Sơn	334.719.021	334.719.021
Dự án 12/78 Phan Huy Ích	-	3.096.829.518
	<u>1.250.769.912</u>	<u>31.766.025.432</u>

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	31/12/2015	31/12/2014
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Dự án Gia Định Plaza (i)	229.255.573.186	228.628.701.009
Dự án Bến Chương Dương (ii)	38.432.000.657	38.402.000.657
Dự án Lega Fashion House (iii)	14.485.670.391	11.502.180.098
	<u>282.173.244.234</u>	<u>278.532.881.764</u>

- (i) Dự án Gia Định Plaza tại số 07 Trường Chinh, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 001/2010/HTKD-GIDITEX-GDI-OCEANBANK-LVFC ngày 25 tháng 8 năm 2010 giữa Công ty Dệt May Gia Định ("GIDITEX"), Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định ("GDI"), Ngân hàng TMCP Đại Dương ("OceanBank") và Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Tài chính Liên Việt ("LVFC"). Thời gian hợp tác đến ngày 05 tháng 8 năm 2058. Tổng mức đầu tư tạm tính của dự án là 723.321.182.907 đồng. Trong đó, GIDITEX và GDI góp 20%, OceanBank và LVFC góp 80% tổng vốn đầu tư. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, dự án đang ở giai đoạn xây dựng.

Chi tiết chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án như sau:

	31/12/2015	31/12/2014
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá trị quyền sử dụng đất tại số 07 Trường Chinh	139.599.148.214	139.599.148.214
Khoản phạt do chậm nộp giá trị quyền sử dụng đất	4.883.733.987	4.883.733.987
Giá trị quyền tài sản đối với diện tích đất 9.350 m ² tại số 07 Trường Chinh (*)	40.826.000.000	40.826.000.000
Thuế trước bạ	500.000.000	500.000.000
Tiền thuê đất từ 21/4/2009 đến 25/8/2010	1.025.984.848	583.348.000
Chi phí tư vấn thiết kế, xây dựng công trình	42.420.706.137	42.236.470.808
	<u>229.255.573.186</u>	<u>228.628.701.009</u>

(*) Thể hiện giá trị quyền tài sản đối với diện tích đất 9.350 m² tại số 07 Trường Chinh, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh của GIDITEX để góp vào dự án. Trong đó, GIDITEX sử dụng một phần giá trị quyền tài sản là 20.000.000.000 đồng để góp vốn điều lệ vào Công ty và phần còn lại 20.826.000.000 đồng là phần vốn góp vào hợp đồng hợp tác kinh doanh số 001/2010/HTKD-GIDITEX-GDI-OCEANBANK-LVFC. Giá trị quyền tài sản là quyền đầu tư đối với diện tích đất nêu trên được định giá bởi GIDITEX, Công ty và Oceanbank tại ngày 18 tháng 8 năm 2010.

- (ii) Dự án 354 Bến Chương Dương tại số 345 Bến Chương Dương, Phường Cầu Kho, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/2010/HĐ-DMGB-GDI ngày 26 tháng 8 năm 2010 giữa GIDITEX và GDI. Thời gian hợp tác là 50 năm kể từ ngày UBND Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định cho GIDITEX thuê hoặc giao đất. Tỷ lệ góp vốn của các Bên sẽ được xác định chính thức theo giá trị thực tế, trên cơ sở giá trị quyết toán công trình được các Bên thống nhất.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và 2014, chi phí xây dựng cơ bản của Dự án Bến Chương Dương bao gồm giá trị quyền tài sản là 38 tỷ đồng mà GIDITEX sử dụng để góp vốn điều lệ vào Công ty, như trình bày tại Thuyết minh số 18.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09 -DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

Tại ngày lập báo cáo này, GIDITEX vẫn chưa nhận được quyết định thuê hoặc giao đất cho khu đất nói trên. Đồng thời, tại ngày 10 tháng 7 năm 2015, GIDITEX đã gửi Biên bản thanh lý hợp đồng cho hợp đồng hợp tác kinh doanh nói trên cho GDI. Tại ngày lập báo cáo này, hai bên vẫn chưa thống nhất được các điều khoản để ký Biên bản thanh lý.

- (iii) Dự án Lega Fashion House tại số 106 Đường 3 tháng 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 004/2010/HTKD-LEGAMEX-GDI-OGC-OCEANBANK ngày 17 tháng 12 năm 2010 giữa Công ty Cổ phần Giày da May mặc Xuất khẩu ("LEGAMEX"), Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định ("GDI") và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương ("OGC"). Thời gian hợp tác đến ngày 01 tháng 10 năm 2057. Tổng mức đầu tư tạm tính của dự án là 800.000.000.000 đồng. Trong đó, LEGAMEX và GDI góp 25%, OGC và OceanBank góp 75% tổng vốn đầu tư.

Tại ngày 09 tháng 6 năm 2015, các bên đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh nói trên. Theo Phụ lục 01 ngày 11 tháng 5 năm 2016 của Biên bản thanh lý hợp đồng, các bên đồng ý cho LEGAMEX tìm kiếm đối tác mới thay thế GDI và OGC tham gia hợp tác đầu tư dự án và được nhận tiền góp vốn từ đối tác để hoàn trả cho OGC và GDI. OGC và GDI sẽ chấm dứt quyền lợi và nghĩa vụ tại dự án sau khi nhận được đủ số tiền hoàn trả vốn góp. Tại ngày lập báo cáo này, GDI vẫn chưa nhận được số tiền hoàn trả phần vốn góp của Công ty.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2015		31/12/2014	
	Số có khả năng		Số có khả năng	
	Giá trị VND	trả nợ VND	Giá trị VND	trả nợ VND
a. Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức I	2.524.707.625	2.524.707.625	2.524.707.625	2.524.707.625
Công ty TNHH TM Xây dựng Giao Thông Phú Hòa	122.245.000	122.245.000	122.245.000	122.245.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Cầu đường Vĩnh Hưng	144.999.458	144.999.458	-	-
b. Phải trả bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà	831.610.000	831.610.000	831.610.000	831.610.000
	3.623.562.083	3.623.562.083	3.478.562.625	3.478.562.625

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Tài chính Liên Việt (*)	161.174.178.268	161.174.178.268
Công ty TNHH MTV Dệt may Gia Định (*)	20.826.000.000	20.826.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (*)	20.954.247.680	20.954.247.680
Nhận tiền trước bán cổ phiếu VOCARIMEX	7.500.000.000	1.500.000.000
Cổ tức phải trả	611.729.923	875.781.376
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	180.000.000	42.300.000
Phải trả thuế phạt	-	1.445.751.157
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	123.613.197	-
	211.369.769.068	206.818.258.481

(*) Khoản phải trả ngắn hạn khác cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Tài chính Liên Việt, Công ty TNHH MTV Dệt may Gia Định và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương là khoản vốn góp của các công ty đã góp vào dự án Gia Định Plaza và dự án Lega Fashion House tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh như được trình bày ở Thuyết minh số 15.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09 -DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***18. VỐN CHỦ SỞ HỮU**Cổ phần:

Số lượng cổ phần Công ty đã đăng ký và phát hành ra công chúng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 37.870.000 cổ phần. Toàn bộ số cổ phần của Công ty là cổ phần phổ thông, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

	31/12/2015	31/12/2014
- Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng	37.870.000	37.870.000
+ <i>Cổ phần phổ thông</i>	37.870.000	37.870.000
- Số lượng cổ phần đang lưu hành	37.870.000	37.870.000
+ <i>Cổ phần phổ thông</i>	37.870.000	37.870.000

Vốn góp của chủ sở hữu

Tên cổ đông	Số lượng	Tỷ lệ	Số vốn góp tại ngày 31/12/2015	Số vốn góp tại ngày 31/12/2014
	Cổ phần	%	VND	VND
Công ty TNHH MTV Dệt may Gia Định (i)	6.000.000	15,84	60.000.000.000	60.000.000.000
Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương	4.400.000	11,62	44.000.000.000	44.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ Khang Thông	4.200.000	11,09	42.000.000.000	42.000.000.000
Tổng Công ty Công nghiệp Sài Gòn	2.500.000	6,60	25.000.000.000	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà	2.125.000	5,61	21.250.000.000	21.250.000.000
Công ty Cổ phần May Sài Gòn 3	2.000.000	5,28	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố	1.875.000	4,95	18.750.000.000	18.750.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư & Tư vấn Tài chính Liên Việt	1.600.000	4,22	16.000.000.000	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Long Hậu	1.226.875	3,24	12.268.750.000	12.268.750.000
Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Đầu tư Chứng khoán Thái Dương	1.225.267	3,24	12.252.670.000	12.252.670.000
Các cổ đông khác	10.717.858	28,30	107.178.580.000	107.178.580.000
Tổng	37.870.000	100	378.700.000.000	378.700.000.000

- (i) Bao gồm giá trị góp vốn bằng quyền tài sản của Dự án Gia Định Plaza và Dự án Bến Chương Dương với số tiền lần lượt là 20.000.000.000 đồng và 38.000.000.000 đồng, như đã nêu tại thuyết minh 15.

UYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B 09 -DN

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng VND
Tại ngày 01/01/2014	378.700.000.000	88.581.030.550	5.649.025.733	-	14.193.830.497	487.123.886.780
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	786.875.466	786.875.466
Trích lập các quỹ	-	-	572.987.247	515.688.522	(1.145.974.493)	(57.298.724)
Trả cổ tức	-	-	-	-	(13.254.500.000)	(13.254.500.000)
Tại ngày 31/12/2014 như trình bày năm trước	378.700.000.000	88.581.030.550	6.222.012.980	515.688.522	580.231.470	474.598.963.522
Áp dụng chính sách kế toán mới	-	-	515.688.522	(515.688.522)	-	-
Tại ngày 31/12/2014 sau khi áp dụng chính sách kế toán mới	378.700.000.000	88.581.030.550	6.737.701.502	-	580.231.470	474.598.963.522
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	1.995.513.909	1.995.513.909
Tại ngày 31/12/2015	378.700.000.000	88.581.030.550	6.737.701.502	-	2.575.745.379	476.594.477.431

BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh do trong năm không phát sinh doanh thu từ các hoạt động kinh doanh chính. Đồng thời, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý do hoạt động của Công ty chỉ thực hiện ở trong lãnh thổ Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09 -DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	2015 VND	2014 VND
Lãi tiền gửi	5.091.477.125	10.760.185.151
Lãi cho vay vốn	3.254.348.981	4.846.209.284
Lãi từ khoản Công ty Cổ phần Tập đoàn Khang Thông chậm trả của việc thanh lý hợp đồng khai thác cát	2.949.408.550	2.179.579.000
Lãi từ chuyển nhượng quyền góp vốn dự án	1.686.960.000	3.045.900.000
Lãi đầu tư tài chính ngắn hạn	1.354.838.710	-
Lãi từ việc nhận cổ tức, lợi nhuận được chia	442.258.500	703.947.000
Lãi từ khoản chuyển trước tiền mua cổ phần của Công ty Cổ phần Da giày SAGODA	297.412.629	2.498.520.073
Khác	317.704	282.516.233
	15.077.022.199	24.316.856.741

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2015 VND	2014 VND
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	(144.000.000)	(3.957.725.118)
Trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	1.169.200.000	2.188.428.617
Lỗ kinh doanh chứng khoán	-	661.027.983
	1.025.200.000	(1.108.268.518)

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2015 VND	2014 VND
Chi phí nhân viên	3.864.132.778	3.745.571.862
Chi phí khấu hao tài sản cố định	282.506.944	267.902.520
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	501.101.000	7.272.839.987
Chi phí bằng tiền khác	4.850.259.436	4.657.585.775
	9.498.000.158	15.943.900.144

23. LỖ KHÁC

	2015 VND	2014 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập từ thanh lý dự án Sagoda	1.272.361.497	-
Thu nhập khác	-	612.130.864
	1.272.361.497	612.130.864
Chi phí khác		
Chi phí từ thanh lý dự án 12/78 Phan Huy Ích	3.130.329.518	-
Chi phí thanh lý tài sản cố định	-	25.199.419
Thù lao Ban Kiểm soát và Hội đồng Quản trị	163.000.000	286.697.647
Chi phí phạt thuế	-	3.476.078.009
Chi phí khác	-	677.955.082
	3.293.329.518	4.465.930.157
Lỗ khác	(2.020.968.021)	(3.853.799.293)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09 -DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***24. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	2015 VND	2014 VND
Lợi nhuận trước thuế	2.641.078.668	5.815.858.839
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	442.258.500	703.947.000
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	735.565.098	11.310.570.284
Thu nhập tính thuế	2.934.385.266	16.422.482.123
Thuế suất thông thường	22%	22%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	645.564.759	3.612.946.067
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp theo biên bản kiểm tra thuế	-	1.416.037.306
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	645.564.759	5.028.983.373

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 22% trên thu nhập tính thuế.

Tổng Giám đốc xác nhận rằng khoản thuế đã trình bày trong báo cáo tài chính chưa phải là số liệu cuối cùng và tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của Cơ quan Thuế. Do việc áp dụng luật thuế và các quy định bị ảnh hưởng bởi các cách diễn đạt khác nhau, số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính sẽ thay đổi dựa trên quyết định cuối cùng của Cơ quan Thuế.

Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hay thuế thu nhập hoãn lại phải trả khác vì không có chênh lệch đáng kể giữa cơ sở kế toán của các khoản mục tài sản và công nợ trên Bảng cân đối kế toán với cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này.

25. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

	2015 VND	2014 VND
Lãi để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.995.513.909	786.875.466
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	37.870.000	37.870.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	53	21

26. CÁC KHOẢN CAM KẾT**a. Cam kết vốn**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có các khoản cam kết vốn liên quan tới các hợp đồng hợp tác kinh doanh đang thực hiện.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 001/2010/HTKD/GIDITEX-GDI-OCEANBANK-LVFC ngày 25 tháng 8 năm 2010, GIDITEX và GDI góp 20%, OceanBank và LVFC góp 80% tổng vốn đầu tư của dự án Gia Định Plaza tại số 07 Trường Chinh, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng vốn đầu tư tạm tính của dự án là 723.321.182.907 đồng. Theo đó, tổng giá trị cam kết góp tạm tính của GDI là 123.838.000.000 đồng

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/2010/HĐ-DMGD-GDI ngày 26 tháng 8 năm 2010, Công ty có trách nhiệm dùng vốn của mình và huy động vốn từ nhà đầu tư khác để góp vào dự án Khách sạn 5 sao tại địa chỉ 354 Bến Chương Dương, Phường Cầu Kho, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Tỷ lệ góp vốn của các Bên sẽ được xác định chính thức theo giá trị thực tế trên cơ sở giá trị quyết toán công trình được các Bên thống nhất. Các bên sẽ được phân chia lợi nhuận từ việc đầu tư và kinh doanh dự án theo tỷ lệ góp vốn.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09 -DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***b. Cam kết thuê hoạt động**

Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	31/12/2015	31/12/2014
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Trong vòng một năm	1.140.480.000	928.030.411
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	1.615.680.000	-
	<u>2.756.160.000</u>	<u>928.030.411</u>

Các khoản thanh toán thuê hoạt động thể hiện số tiền Công ty phải trả cho việc thuê văn phòng. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 03 năm tính từ ngày 01 tháng 6 năm 2015.

27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý 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 thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm phần vốn chủ sở hữu (gồm vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quỹ đầu tư phát triển và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 5.

Các loại công cụ tài chính

	<u>Giá trị ghi sổ</u>	
	31/12/2015	31/12/2014
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	25.028.118.267	77.731.521.091
Đầu tư tài chính ngắn hạn	118.394.358.577	27.371.558.577
Phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác	97.536.271.221	214.287.928.041
Đầu tư tài chính dài hạn	98.000.000.000	-
	<u>338.958.748.065</u>	<u>319.391.007.709</u>
Công nợ tài chính		
Phải trả người bán và phải trả khác	4.538.905.203	4.396.644.001
Chi phí phải trả	439.237.831	-
	<u>4.978.143.034</u>	<u>4.396.644.001</u>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 ("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 công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng 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 báo cáo tài chính Quốc tế.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09 -DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro về giá cổ phiếu), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá cổ phiếu.

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh, đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư vào các đơn vị khác. Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư cũng như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư,... Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này trong tương lai gần. Công ty đánh giá rủi ro về giá cổ phiếu là không đáng kể.

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. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty có khoản rủi ro tín dụng tập trung khá lớn từ Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khang Thông và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Phú An – các bên liên quan.

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. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm 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 đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Các bảng này trình bày dòng tiền của các khoản gốc. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

192.
TY
HÀ
AT TI
IN
C002-C
NH
FY
HUU H
TE
AM
CH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09 -DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

	Dưới 1 năm <u>VND</u>	Từ 1-5 năm <u>VND</u>	Tổng <u>VND</u>
31/12/2015			
Tiền	25.028.118.267	-	25.028.118.267
Đầu tư tài chính ngắn hạn	118.394.358.577	-	118.394.358.577
Phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác	97.251.151.221	285.120.000	97.536.271.221
Đầu tư tài chính dài hạn	-	98.000.000.000	98.000.000.000
	240.673.628.065	98.285.120.000	338.958.748.065
Phải trả người bán và phải trả khác	4.538.905.203	-	4.538.905.203
Chi phí phải trả	439.237.831	-	439.237.831
	4.978.143.034	-	4.978.143.034
Chênh lệch thanh khoản thuần	235.695.485.031	98.285.120.000	333.980.605.031
31/12/2014			
Tiền và các khoản tương đương tiền	77.731.521.091	-	77.731.521.091
Đầu tư tài chính ngắn hạn	27.371.558.577	-	27.371.558.577
Phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác	214.287.928.041	-	214.287.928.041
	319.391.007.709	-	319.391.007.709
Phải trả người bán và phải trả khác	4.396.644.001	-	4.396.644.001
	4.396.644.001	-	4.396.644.001
Chênh lệch thanh khoản thuần	314.994.363.708	-	314.994.363.708

Tổng Giám đốc đánh giá rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

28. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan

Công ty TNHH MTV Dệt may Gia Định
 Công ty Cổ phần May Sài Gòn 3
 Công ty Cổ phần Tập đoàn Khang Thông
 Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương
 Tổng Công ty Công nghiệp Sài Gòn
 Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà
 Công ty Cổ phần Giày da và May mặc Xuất khẩu
 Công Ty TNHH Một Thành Viên Quản Lý Kinh Doanh Nhà Thành Phố
 Công ty Cổ phần Đào tạo & Phát triển Nhân lực Gia Định
 Ông Hà Viết Thanh

Mối quan hệ

Cổ đông
 Cổ đông
 Cổ đông
 Cổ đông
 Cổ đông
 Cổ đông
 Cổ đông
 Cổ đông
 Cổ đông
 Công ty liên kết
 Cựu Tổng giám đốc

**CTY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
GIA ĐỊNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 64./2016/CV-GDI

(V/v: giải trình các vấn đề liên quan đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015)

TP.HCM, ngày 17 tháng 11 năm 2016

Kính gửi: ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

Tên công ty: Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (GDI)

Địa chỉ: Lầu 6 tòa nhà Thiên Sơn, số 05 Nguyễn Gia Thiều, Phường 6, Quận 3, TP.HCM

Điện thoại: 08-7306 3399

Fax: 08-7302 3399

Website: www.gdi.vn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (GDI) xin gửi đến Quý Ủy ban lời chào trân trọng.

Căn cứ vào thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định xin giải trình các vấn đề liên quan đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

1. Nội dung ý kiến kiểm toán ngoại trừ

a. Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như đã nêu tại Thuyết minh số 15 và 18, tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, khoản mục vốn điều lệ bao gồm 58.000.000.000 đồng được góp bởi Công ty TNHH MTV Dệt may Gia Định (“GIDITEX”), cổ đông của Công ty, bằng chi phí xây dựng cơ bản dở dang là quyền tài sản của Dự án Gia Định Plaza và Dự án Bến Chương Dương với số tiền lần lượt là 20.000.000.000 đồng và 38.000.000.000 đồng. Đồng thời, GIDITEX cũng đã góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh số 001/2010/HTKD-GIDITEX-GDI-OCEANBANK-LVFC bằng chi phí xây dựng cơ bản dở dang là một phần quyền tài sản của Dự án Gia Định Plaza với số tiền là 20.826.000.000 đồng. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp đến giá trị ghi sổ của các khoản vốn góp điều lệ và chi phí xây dựng cơ bản này. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

b. Giải trình của GDI về nội dung ý kiến kiểm toán ngoại trừ liên quan đến các khoản vốn góp của GIDITEX

- Công ty TNHH MTV Dệt May Gia Định (“GIDITEX”) sử dụng một phần giá trị quyền tài sản tại số 354 Bến Chương Dương để góp vốn điều lệ thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển



Gia Định với số tiền 38 tỷ đồng theo Hợp đồng số 02/2010/HĐ-DMGD-GDI ngày 26 tháng 8 năm 2010. Tuy nhiên, căn cứ vào công văn số 543/TCĐN-CN ngày 23/04/2015 của Chi cục Tài chính doanh nghiệp thì việc GIDITEX sử dụng một phần giá trị quyền tài sản tại số 354 Bến Chương Dương để góp vốn điều lệ thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định 38 tỷ đồng theo Hợp đồng số 02/2010/HĐ-DMGD-GDI là không đúng quy định. Vì vậy, hiện nay hai bên xem xét và thảo luận phương án xử lý khoản vốn góp này.

- Công ty TNHH MTV Dệt May Gia Định ("GIDITEX") sử dụng một phần giá trị quyền tài sản đối với diện tích đất 9.350 m² tại số 07 Trường Chinh, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh để góp vốn điều lệ thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định với giá trị 20 tỷ đồng và góp vào dự án Gia Định Plaza với giá trị là 20.826.000.000 đồng theo Hợp đồng số 001/2010/HTKD-GIDITEX-GDI-OCEANBANK-LVFC. Công ty và GIDITEX hiện đang xem xét lại các hợp đồng hợp tác kinh doanh này (bao gồm việc góp vốn của GIDITEX) và đang thảo luận phương án xử lý khoản vốn góp nêu trên.

2. Công ty GDI giải trình sự biến động của lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo tài chính năm 2015 so với năm 2014 như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2014
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.066.745.595	415.925.458
Doanh thu hoạt động tài chính	15.077.022.199	24.316.856.741
Thu nhập khác	1.272.361.497	612.130.864
Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.498.000.158	15.943.900.144
Chi phí khác	3.293.329.518	4.465.930.157
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	645.564.759	5.028.983.373
Lợi nhuận sau thuế	1.995.513.909	786.875.466

Lợi nhuận sau thuế năm 2015 của Công ty tăng so với cùng kỳ năm 2014. Nguyên nhân chủ yếu là do chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí khác và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của năm 2015 giảm mạnh so với năm 2014, đồng thời doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ và thu nhập khác của năm 2015 tăng so với năm 2014 dẫn tới lợi nhuận của Công ty năm 2015 tăng so với năm 2014 mặc dù doanh thu hoạt động tài chính năm 2015 cũng giảm so với 2014.

3. Công ty GDI giải trình sự chênh lệch của lợi nhuận trước và sau khi kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2015

Chỉ tiêu	Năm 2015	
	Trước kiểm toán	Sau kiểm toán
Chi phí tài chính	(22.800.000)	1.025.200.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.970.899.158	9.498.000.158
Chi phí khác	930.367.152	3.293.329.518
Lợi nhuận sau thuế	4.318.311.434	1.995.513.909

Lợi nhuận sau thuế năm 2015 của Công ty sau khi kiểm toán giảm so với trước khi kiểm toán. Nguyên nhân chủ yếu là do chi phí trích lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác sau khi kiểm toán tăng so với trước khi kiểm toán.

4. Công ty GDI giải trình việc trình bày lại số liệu báo cáo tài chính năm 2014 đã được kiểm toán

Chỉ tiêu	Năm 2014	
	Số trước trình bày	Số trình bày lại
Chi phí tài chính	(1.611.847.718)	(1.108.268.518)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.671.060.156	15.943.900.144
Chi phí khác	3.669.553.187	4.465.930.157
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.284.247.619	5.028.983.373
Lợi nhuận sau thuế	11.786.445.363	786.875.466

Lợi nhuận sau thuế năm 2014 sau khi trình bày lại thấp hơn so số liệu đã được kiểm toán năm trước chủ yếu là do Công ty thực hiện điều chỉnh trích lập dự phòng bổ sung cho các khoản phải thu và tạm ứng, ghi nhận các khoản chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp và chi phí phạt thuế sau khi quyết toán.

Bằng văn bản này, Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định xin giải trình tới Quý Ủy ban được biết, đồng thời chúng tôi rất mong nhận được sự quan tâm, chia sẻ của Quý Ủy ban.

**Chứng thực bản sao
đúng với bản chính**

Trân trọng cảm ơn!

Số chứng thực 259 Quyền số 11 SCT/BS

Ngày 06 tháng 01 năm 2017

PHÓ CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG 8 - Q.3

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Cửu Long

