

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 30 tháng 6 năm 2017

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

Đơn vị tính: đ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		357.278.202.211	61.657.883.702
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	1	410.372.515	346.903.382
1. Tiền	111		410.372.515	346.903.382
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	2	300.000.000.000	
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		300.000.000.000	
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		55.502.359.427	60.847.926.322
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	3	877.500.000	
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4	1.967.600.114	24.773.654.244
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ HDXD	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5		31.448.000.000
3. Các khoản phải thu khác	136	6	52.657.259.313	4.626.272.078
7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	137			
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140			
1. Hàng tồn kho	141			
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.365.470.269	463.053.998
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.365.470.269	463.053.998
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153			
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		44.725.490.776	37.112.901.347
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
3. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
4. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
5. Phải thu dài hạn khác	216			
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			



TỔNG GIÁM ĐỐC
Hoàng Ngọc Diệp

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
II. Tài sản cố định	220			
1. Tài sản cố định hữu hình	221			
- Nguyên giá	222			
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223			
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	226			
2. Tài sản cố định vô hình	227			
- Nguyên giá	228			
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229			
III. Bất động sản đầu tư	230			
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232			
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	7	44.634.145.576	22.276.901.347
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241			
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		44.634.145.576	22.276.901.347
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250			
1. Đầu tư vào công ty con	251			
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		91.345.200	14.836.000.000
1. Chi phí trả trước dài hạn	261			
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268		91.345.200	14.836.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		402.003.692.987	98.770.785.049

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: đ	
			Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.896.950.993	341.168.943
I. Nợ ngắn hạn	310		1.896.950.993	341.168.943
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	8	1.777.331.310	234.880.968
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312			
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	9	112.545.968	6.535.000
4. Phải trả người lao động	314		7.073.715	94.900.600
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315			
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	10		4.852.375
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322			
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330			
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337			
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338			
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		400.106.741.994	98.429.616.106
I. Vốn chủ sở hữu	410	11	400.106.741.994	98.429.616.106
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		400.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		400.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			

4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		
5. Lợi nhuận chưa phân phối	421	106.741.994	(1.570.383.894)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A	(1.571.754.187)	(2.932.801.537)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B	1.678.496.181	1.362.417.643
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		
II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác	430		
1. Nguồn kinh phí	431		
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		
C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	402.003.692.987	98.770.785.049

Ghi chú: Các chỉ tiêu có số liệu âm được ghi trong ngoặc đơn ()



Hoàng Ngọc Điệp

Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 15 tháng 01 năm 2016

Nguyễn Hữu Phú

Kế toán trưởng

Người lập biểu

Đơn vị tính: đ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01			
2. Các khoản giảm trừ	02			
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10			
4. Giá vốn hàng bán	11			
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20			
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	12	3.087.162.881	2.338.530.474
7. Chi phí tài chính	22			
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23			
8. Chi phí bán hàng	25			
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	14	1.114.730.466	976.228.931
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.972.432.415	1.362.301.543
11. Thu nhập khác	31		797.727.273	
12. Chi phí khác	32		943.917.982	
13. Lợi nhuận khác	40		(146.190.709)	
14. Lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.826.241.706	1.362.301.543
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	15	83.188.090	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		1.743.053.616	1.362.301.543



Nguyễn Hữu Phú

Kế toán trưởng

Người lập biểu

Kh: ...a, ngày 15 tháng 01 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (Theo phương pháp trực tiếp)
 Năm 2016

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	<i>Đơn vị tính: đ</i> Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		
2. Tiền chi trả người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(10.023.983.665)	(2.522.564.616)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(533.784.814)	(522.197.300)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	1.820.651.500	2.518.191.138
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(548.952.703)	(3.073.361.097)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(9.286.069.682)	(3.599.931.875)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	(5.000.000)	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(300.000.000.000)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	6.392.016.464	3.485.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.192.464	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(293.607.791.072)	3.485.000.000
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	296.957.329.887	
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	6.000.000.000	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		
5. Tiền trả nợ thuê tài chính	35		
6. Tiền lãi, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	302.957.329.887	
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	63.469.133	(114.931.875)
Tiền trong đương tiền đầu kỳ	60	346.903.382	461.835.257
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền trong đương tiền cuối kỳ	70	410.372.515	346.903.382



Hoàn Ngọc Diệp

Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 15 tháng 01 năm 2016

Nguyễn Hữu Phú

Kế toán trưởng

Người lập biểu

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt tại quỹ	10.075.110	4.272.658
Tiền gửi ngân hàng	400.297.405	342.630.724
Các khoản tương đương tiền (*)	-	0
Cộng	410.372.515	346.903.382

(*) Các khoản tương đương tiền tại thời điểm 01/01/2016 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn						
Tiền gửi có kỳ hạn	300.000.000.000	300.000.000.000				

3. Phải thu khách hàng

Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Cát Tiên Việt Nam	877.500.000	
Cộng	877.500.000	-

4. Trả trước cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Belt collin international (singapore) pte ltd	454.400.000	
Công ty Cổ Phần Lam Decor	120.000.000	
QUANTA Group Pte. LTD	1.363.200.114	
Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa		21.710.914
Công ty Liên doanh Hội chợ và triển lãm Sài Gòn (SECC)		193.133.330
Cty TNHH MTV Đầu tư và Tư vấn TP (TPMC)		24.558.810.000
Công Ty Cổ Phần Tư Vấn Xây Dựng Đông Ngân	30.000.000	
Đối tượng khác		
Cộng	1.967.600.114	24.773.654.244

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay có kỳ hạn		
Công ty Cổ phần KD Bất động sản - Phát triển nhà TP		31.448.000.000
Cộng	-	31.448.000.000

6. Các khoản phải thu khác

a> Ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng			863.798.485	
Phải thu bảo hiểm xã hội	1.573.554			
Phải thu khác	52.655.685.759		3.762.473.593	
Công ty CP KD Bất động sản - Phát triển nhà TP			3.697.921.806	
Phải thu quỹ Phúc lợi			64.551.787	
Ông Nguyễn Quốc Long và Bà Hoàng Ngọc Diệp	50.355.685.759			

Lãi dự thu	2.300.000.000	
Cộng	52.657.259.313	4.626.272.078

7 . Tài sản dở dang dài hạn

Xây dựng cơ bản dở dang	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng	3.262.977.273	772.246.444
Chi phí hỗ trợ tiền đền bù giải phóng mặt bằng do công ty trả	2.402.310.032	2.402.310.032
Chi phí hỗ trợ tiền đền bù giải phóng mặt bằng sẽ được căn trừ vào tiền sử dụng đất	1.721.898.858	6.705.618.858
Chi phí quản lý dự án	1.637.976.967	1.134.214.045
Chi phí khác	10.075.251.191	9.874.127.786
Chi phí thuế sử dụng đất	19.725.374.800	
Chi phí quy hoạch chi tiết cho dự án	1.441.966.000	1.198.693.273
Chi phí thiết kế cho dự án	4.366.390.455	189.690.909
Cộng	44.634.145.576	22.276.901.347

8 . Phải trả người bán

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Công Ty TNHH Phòng Thiết Kế Kiến Trúc	1.300.335.300	1.300.335.300		0
Công Ty TNHH Phát Triển Thương Mại Lâm Anh	311.333.984	311.333.984		0
Công ty TNHH MTV ACC Nha Trang	68.018.650	68.018.650	143.178.118	143.178.118
Đối tượng khác	97.643.376	97.643.376	91.702.850	91.702.850
Cộng	1.777.331.310	1.777.331.310	234.880.968	234.880.968

9 . Thuế và các khoản phải nộp nhà nước*Phải nộp*

	Đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Cuối năm
Thuế giá trị gia tăng đầu ra phải nộp	-	79.772.727	79.772.727	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	83.188.090	0	83.188.090
Thuế thu nhập cá nhân	6.535.000	17.805.000	20.340.000	4.000.000
Tiền thuê đất, thuế nhà đất	-	19725374800	19.725.374.800	0
Các loại thuế khác	-	218.355.550	192.997.672	25.357.878
Cộng	6.535.000	20.124.496.167	20.018.485.199	112.545.968

10 . Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	0	0
Bảo hiểm xã hội	0	2.973.100
Bảo hiểm y tế	0	513.575
Bảo hiểm thất nghiệp	0	228.700
Phải trả về cổ phần hóa	0	0
Cổ tức, lợi nhuận phải trả		

Các khoản phải trả, phải nộp khác	0	1.137.000
<i>Phải trả khác</i>		0
Cộng		1.137.000
	0	4.852.375

11 . Vốn chủ sở hữu

11.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu kỳ	100.000.000.000		(1.570.383.894)	98.429.616.106
Tăng vốn trong kỳ	300.000.000.000			300.000.000.000
Lỗ trong kỳ			1.677.125.888	1.677.125.888
Tăng khác				-
Giảm khác				-
Trích lập các quỹ				-
Chia cổ tức				-
Số dư cuối năm	300.000.000.000	-	106.741.994	400.106.741.994

11.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyễn Quốc Long	62,50%	250.000.000.000	50.000.000.000
Hoàng Ngọc Điệp	31,25%	125.000.000.000	25.000.000.000
Tổng công ty Du lịch Sài Gòn	6,25%	25.000.000.000	25.000.000.000
Cộng	100,00%	400.000.000.000	100.000.000.000

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

12 . Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.087.162.881	2.338.530.474
Cộng	3.087.162.881	2.338.530.474

13 . Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	0	0
Cộng	0	0

14 . Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân công	460.423.000	688.047.400
Chi phí đồ dùng văn phòng	21.632.182	34.841.601
Chi phí khấu hao		
Thuế, phí và lệ phí	17.193.734	10.477.004

