



BẢN SAO

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

**Báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2016**

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand
Thông tin về Công ty

Giấy chứng nhận

Đăng ký Kinh doanh số

0102631822

ngày 25 tháng 1 năm 2008

Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty đã được điều chỉnh mười lăm lần, và lần điều chỉnh cuối cùng là Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ngày 21 tháng 12 năm 2016. Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh do Sở kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp.

Hội đồng Quản trị

Ông Hà Tiến Dũng
Ông Vũ Thành Huế
Ông Lê Hải

Chủ tịch
Phó chủ tịch
Ủy viên thường trực

Ban Tổng Giám đốc

Ông Vũ Thành Huế
Ông Vũ Hoàng Linh
Ông Vũ Việt Dũng

Ông Chu Hải Công

Ông Nguyễn Toàn Thắng

Ông Nguyễn Bảo Nam

Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
(bổ nhiệm ngày 1 tháng 12 năm 2016)
Phó Tổng Giám đốc
(bổ nhiệm ngày 3 tháng 1 năm 2017)
Phó Tổng Giám đốc
(miễn nhiệm ngày 1 tháng 12 năm 2016)
Giám đốc Khách sạn Ascan
(miễn nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2016)

Trụ sở đăng ký

Tầng 4, Tháp A,
Keangnam Hanoi Landmark Tower,
Khu E6 Đô thị mới Cầu Giấy,
Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm,
Hà Nội, Việt Nam

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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. Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc:

- (a) báo cáo tài chính riêng được trình bày từ trang 5 đến trang 40 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính chưa hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ chưa hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Tổng Giám đốc đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính riêng này.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Võ Thanh Huệ
Tổng Giám đốc

Hà Nội,



KPMG Limited
46th Floor, Keangnam Landmark 72
E6 Pham Hung Road, Me Tri Ward
South Tu Liem District, Hanoi, Vietnam
+84-4 3946 1600 | kpmg.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi các Cổ đông
Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand ("Công ty"), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 26 tháng 4 năm 2017, được trình bày từ trang 5 đến 40.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính, và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Các thủ tục 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 các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của đơn vị liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và 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 đơn vị. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của ban giám đốc, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi thu 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

Hạch toán các khoản chi phí đã phát sinh cho dự án xây dựng tòa nhà MBLand

Như trình bày tại các Thuyết minh 14 và 23 của Báo cáo Tài chính riêng, biến động Lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 bao gồm số dư chuyển sang từ xây dựng cơ bản dở dang với giá trị là 88.285.349.366 VND. Đây là các khoản chi phí thiết kế phát sinh liên quan đến dự án xây dựng Tòa nhà MBLand trên nền quần thể khách sạn ASEAN tại địa chỉ số 6-8 phố Chùa Bộc, Hà Nội. Quần thể khách sạn ASEAN này là khoản vốn góp bằng tài sản của một cổ đông vào Công ty từ năm 2008. Theo Nghị quyết số 01/2015/NQ-MBLand-DHĐCĐ của Đại Hội đồng Cổ đông của Công ty ngày 8 tháng 10 năm 2015, cổ đông này đã nhận lại tài sản góp vốn là quần thể Khách sạn ASEAN nêu trên và thực hiện góp vốn bằng tiền thay thế. Sau khi hoàn trả tài sản cho cổ đông này, các khoản chi phí xây dựng cơ bản dở dang phát sinh liên quan không thể thu hồi được nữa. Trong năm 2016, Công ty đã ghi nhận các khoản chi phí xây dựng cơ bản dở dang này là một khoản giảm trừ trên phần Lợi nhuận chưa phân phối trong Bảng cân đối kế toán riêng. Theo ý kiến của chúng tôi, các khoản chi phí xây dựng cơ bản dở dang này phải được ghi nhận là chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016. Nếu phản ánh các khoản chi phí xây dựng cơ bản dở dang này vào chi phí trong năm 2016, lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ giảm đi tương ứng là 88.285.349.366 VND.

Ý kiến Kiểm toán Ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại “Cơ sở của Ý kiến Kiểm toán Ngoại trừ”, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính chưa hợp nhất của Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh chưa hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ chưa hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 16-02-466/1



Trần Đình Vinh

Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số: 0039-2013-007-1

Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội,

Trần Việt Phương

Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số: 3070-2017-007-1

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mẫu B 01 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		1.103.648.804.529	359.345.660.826
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	175.157.387.491	107.916.250.447
Tiền	111		30.412.579.458	27.773.127.645
Các khoản tương đương tiền	112		144.744.808.033	80.143.122.802
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	49.245.787.671	49.245.787.671
Đầu tư tài chính ngắn hạn	123		49.245.787.671	49.245.787.671
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		79.120.879.219	172.025.008.576
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	11.533.869.805	65.567.140.611
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	78.165.819.681	93.574.552.344
Phải thu ngắn hạn khác	136	8(a)	16.746.020.612	38.726.383.266
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(27.324.830.879)	(25.843.067.645)
Hàng tồn kho	140	10	788.117.322.648	18.703.032.687
Hàng tồn kho	141		792.885.761.752	21.087.252.239
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(4.768.439.104)	(2.384.219.552)
Tài sản ngắn hạn khác	150		12.007.427.500	11.455.581.445
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		382.112.947	323.350.095
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		11.625.314.553	9.962.634.048
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19	-	1.169.597.302

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		746.812.904.111	1.188.783.128.984
Các khoản phải thu dài hạn	210		30.341.956.915	19.925.821.280
Phải thu dài hạn khác	216	8(b)	30.341.956.915	19.925.821.280
Tài sản cố định	220		46.262.908.081	59.142.710.651
Tài sản cố định hữu hình	221	11	46.243.074.741	59.096.243.983
Nguyên giá	222		54.006.920.225	77.588.252.804
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.763.845.484)	(18.492.008.821)
Tài sản cố định vô hình	227	12	19.833.340	46.466.668
Nguyên giá	228		79.900.000	167.250.458
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(60.066.660)	(120.783.790)
Bất động sản đầu tư	230	13	114.096.759.048	117.724.736.739
Nguyên giá	231		120.649.798.672	121.261.531.399
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.553.039.624)	(3.536.794.660)
Tài sản dở dang dài hạn	240		3.437.576.652	96.998.612.203
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	3.437.576.652	96.998.612.203
Đầu tư tài chính dài hạn	250	15	163.310.190.578	65.674.907.000
Đầu tư vào công ty con	251		148.985.190.578	65.674.907.000
Đầu tư dài hạn khác	253		14.325.000.000	-
Tài sản dài hạn khác	260		389.363.512.837	829.316.341.111
Chi phí trả trước dài hạn	261		13.040.876.190	4.453.145.006
Tài sản dài hạn khác	268	16	376.322.636.647	824.863.196.105
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.850.461.708.640	1.548.128.789.810

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		1.149.961.054.856	785.377.083.890
Nợ ngắn hạn	310		629.907.503.424	386.067.659.177
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	101.392.036.846	50.316.020.277
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	422.149.287.621	231.308.252.121
Thuế và các khoản phải nộp				
Nhà nước	313	19	2.120.956.715	1.081.957.018
Phải trả người lao động	314		-	45.651.715
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		7.405.568.425	6.530.063.959
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		30.645.494.437	29.596.454.703
Phải trả ngắn hạn khác	319	20(a)	56.747.659.380	61.695.156.627
Vay và nợ ngắn hạn	320	21	8.890.000.000	8.890.000.000
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		556.500.000	(3.395.897.243)
Nợ dài hạn	330		520.053.551.432	399.309.424.713
Phải trả người bán dài hạn	331		14.901.365.250	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	22	246.833.796.016	-
Phải trả dài hạn khác	337	20(b)	174.822.760.166	69.644.424.713
Vay và nợ dài hạn	338	21	83.495.630.000	329.665.000.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		700.500.653.784	762.751.705.920
Vốn chủ sở hữu	410	23	700.500.653.784	762.751.705.920
Vốn cổ phần	411	24	653.730.980.000	653.730.980.000
Quỹ đầu tư phát triển	418	25	21.224.984.220	17.951.984.220
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		25.544.689.564	91.068.741.700
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.850.461.708.640	1.548.128.789.810

Người lập:


 Đỗ Xuân Hòa
 Phụ trách Kế toán

Người duyệt:


 Chu Hải Công
 Giám đốc Tài chính


 Vũ Thành Huế
 Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mẫu B 02 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND
Doanh thu thuần	10	26	161.416.936.155	126.831.937.346
Giá vốn hàng bán	11	27	26.049.995.352	53.408.231.962
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		135.366.940.803	73.423.705.384
Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	7.799.584.903	30.333.515.591
Chi phí tài chính	22	29	4.059.520.473	13.411.284.077
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.059.520.473	3.890.241.530
Chi phí bán hàng	25	30	11.424.527.968	1.528.375.541
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	63.948.318.739	45.344.497.596
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		63.734.158.526	43.473.063.761
Thu nhập khác	31	32	14.877.072.628	2.279.528.094
Chi phí khác	32	33	10.479.264.629	2.311.554.401
(Lỗ)/lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		4.397.807.999	(32.026.307)
Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40)	50		68.131.966.525	43.441.037.454
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	14.492.794.136	11.310.623.843
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		53.639.172.389	32.130.413.611

Người lập:



Đỗ Xuân Hòa
Phụ trách Kế toán

Người duyệt:



Chu Hải Công
Giám đốc Tài chính



Vũ Thành Huế
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	2016 VND	2015 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	68.131.966.525	43.441.037.454
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao và phân bổ	02	6.278.495.787	6.306.831.693
Các khoản dự phòng	03	4.384.219.552	20.307.008.182
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(4.551.768.488)	(24.523.490.909)
Chi phí lãi vay	06	4.059.520.473	3.890.241.530
Lãi tiền gửi ngân hàng	07	(3.551.625.506)	(5.809.958.657)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	74.750.808.343	43.611.669.293
Biến động các khoản phải thu	09	(61.426.006.761)	(181.591.879.167)
Biến động hàng tồn kho	10	(195.811.378.496)	12.804.606.710
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11	338.249.399.691	218.840.674.596
Biến động chi phí trả trước	12	(8.646.494.036)	1.896.385.546
		147.116.328.741	95.561.456.978
Tiền lãi vay đã trả	14	(4.059.520.473)	(3.890.241.530)
Thuế thu nhập đã nộp	15	(12.012.456.077)	(9.259.630.725)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	154.000.000	2.279.528.094
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(678.491.094)	(2.311.554.401)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20	130.519.861.097	82.379.558.416
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21	(10.957.096.178)	(190.635.110.303)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	22	3.408.030.000	79.883.049.246
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(97.635.283.578)	-
Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức	27	7.799.584.903	30.333.449.566
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30	(97.384.764.853)	(80.418.611.491)

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	2016 VND	2015 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	305.000.000.000	-
Tiền thu từ đi vay	33	65.720.630.000	-
Tiền trả nợ gốc vay	34	(311.890.000.000)	(4.445.000.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(24.724.589.200)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	40	34.106.040.800	(4.445.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	67.241.137.044	(2.484.053.075)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	107.916.250.447	110.400.303.522
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60) (Thuyết minh 4)	70	175.157.387.491	107.916.250.447

Người lập:


Đỗ Xuân Hòa
Phụ trách Kế toán

Người duyệt:


Chu Hải Công
Giám đốc Tài chính


Vũ Thanh Huệ
Trưởng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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

1. Đơn vị báo cáo

(a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Trước đây, Công ty có tên gọi là Công ty Cổ phần Địa ốc MB, được đổi tên thành Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand theo Giấy phép Kinh doanh số 0102631822, điều chỉnh lần thứ mười lăm ngày 21 tháng 12 năm 2016.

(b) Hoạt động chính

Các hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, tư vấn, môi giới, định giá, quảng cáo, quản lý bất động sản, dịch vụ đầu giá bất động sản, dịch vụ sân giao dịch bất động sản và tổ chức dự án xây dựng.

(c) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 02 công ty con như sau (1/1/2016: 01 công ty con).

Tên công ty	Lĩnh vực hoạt động	Tỷ lệ sở hữu của Công ty	
		31/12/2016	1/1/2016
Công ty Cổ phần Long Thuận Lộc	Đầu tư kinh doanh bất động sản	67,99%	67,99%
Công ty TNHH Việt Remax	Cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản	100%	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 159 nhân viên (1/1/2016: 133 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính riêng này được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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. Công ty cũng lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất. Để có thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty, báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

(b) Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính riêng, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được lập theo phương pháp gián tiếp.

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(c) Kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty là từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam ("VND"), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng này.

(a) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

(b) Đầu tư tài chính ngắn hạn

Đầu tư tài chính ngắn hạn là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được Công ty nắm giữ vì mục đích kinh doanh, tức là mua vào bán ra để thu lợi nhuận trong thời gian ngắn. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua cộng các chi phí mua. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá. Dự phòng giảm giá được lập khi giá thị trường của chứng khoán giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ. Sau khi khoản dự phòng được lập, nếu giá thị trường của khoản đầu tư tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của các chứng khoán này khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận. Trong trường hợp không xác định được giá trị thị trường của khoản đầu tư, Công ty không trích lập dự phòng giảm giá.

(c) Các khoản phải thu

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập dựa trên tình trạng quá hạn của khoản nợ hoặc mức tổn thất có thể xảy ra trong trường hợp khoản nợ chưa đến hạn thanh toán nhưng tổ chức kinh tế lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang lâm thủ tục giải thể; người nợ mất tích, bỏ trốn, đang bị cơ quan pháp luật truy tố, giam giữ, xét xử hoặc đang thi hành án hoặc đã chết.

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Công ty xác định mức trích lập dự phòng các khoản phải thu theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 (“Thông tư 228”). Theo đó, dự phòng được trích lập dựa trên mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra hoặc tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ. Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, mức trích lập dự phòng như sau:

<i>Thời gian quá hạn</i>	<i>Mức trích dự phòng</i>
• Không quá hạn hoặc quá hạn dưới sáu (06) tháng	0%
• Từ trên sáu (06) tháng đến dưới một (01) năm	30%
• Từ một (01) năm đến dưới hai (02) năm	50%
• Từ hai (02) năm đến dưới ba (03) năm	70%
• Trên ba (03) năm	100%

(d) Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

(e) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

• Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
• Máy móc và thiết bị	3 - 5 năm
• Phương tiện vận chuyển	6 - 10 năm
• Đồ đạc và trang bị văn phòng	3 - 5 năm
• Tài sản khác	4 - 6 năm

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(f) Tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy vi tính

Giá mua của phần mềm máy vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm máy vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 3 đến 5 năm.

(g) Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư – Quyền sử dụng đất

Nguyên giá

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ bất động sản đầu tư cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính của quyền sử dụng đất là 40 năm.

(h) Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng và máy móc chưa được hoàn thành hoặc chưa lắp đặt xong và không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng và lắp đặt.

(i) Đầu tư vào công ty con

Cho mục đích của báo cáo tài chính riêng này, các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của các chứng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(j) Đầu tư vào các dự án bất động sản

Đầu tư vào các dự án bất động sản được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có cơ sở cho rằng giá trị thị trường của dự án thấp hơn giá trị ban đầu của khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi có cơ sở cho rằng giá trị thị trường của dự án tăng lên. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của các chứng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận. Trong trường hợp không xác định được giá trị thị trường của khoản đầu tư, Công ty không trích lập dự phòng giảm giá.

(k) Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả người bán và khoản phải trả khác thể hiện theo nguyên giá.

(l) Dự phòng

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

(m) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(n) Doanh thu

(i) Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hoá được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại. Doanh thu hàng bán được ghi nhận theo số thuần sau khi đã trừ đi số chiết khấu giảm giá ghi trên hóa đơn bán hàng.

(ii) Cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc niên độ. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(iii) Doanh thu từ tiền lãi

Doanh thu từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

(iv) Doanh thu từ cổ tức

Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập. Cổ tức bằng cổ phiếu không được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức nhận được liên quan đến giai đoạn trước khi mua khoản đầu tư được ghi giảm vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

(o) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

Các khoản thanh toán thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng đi thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

(p) Chi phí vay

Chi phí vay được ghi nhận là chi phí trong năm khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành tài sản đủ điều kiện thì khi đó chi phí vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản này.

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(q) Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

Các công ty liên quan đề cập tới các cổ đông và công ty mẹ cấp cao nhất và công ty con và công ty liên kết của các công ty này.

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Tiền mặt	1.036.634.042	6.183.933.729
Tiền gửi ngân hàng	29.375.945.416	21.589.193.916
	30.412.579.458	27.773.127.645
Các khoản tương đương tiền	144.744.808.033	80.143.122.802
Tiền và các khoản tương đương tiền	175.157.387.491	107.916.250.447

5. Đầu tư tài chính ngắn hạn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 1 tháng 1 năm 2016, Công ty có một khoản đầu tư là sở hữu toàn phần (100% vốn góp) Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Thiên Phú Hưng. Công ty nắm giữ khoản đầu tư này với mục đích bán lại trong tương lai gần và do đó, không ghi nhận khoản đầu tư này là đầu tư vào công ty con. Tại ngày phát hành báo cáo này, Công ty đã bán khoản đầu tư này cho một bên thứ ba với giá bán cao hơn giá trị ghi sổ (Thuyết minh 39).

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016**
(tiếp theo)**Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***6. Phải thu khách hàng****Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng lớn**

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Công ty Cổ phần An Vượng Á Châu (Thuyết minh 9)	8.000.000.000	8.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS (Dự án Center Point Mỹ Đình)	-	20.000.000.000
Ông Lê Hải Trọng (Dự án 219 Trung Kính)	-	15.005.800.000
Ông Phùng Đức Toàn (Dự án 219 Trung Kính)	-	11.483.000.000
Cty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Thiên Sơn	2.278.852.436	-
Các khách hàng khác	1.255.017.369	11.078.340.611
	11.533.869.805	65.567.140.611

7. Trả trước cho người bán

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Trả trước cho dự án 63 Lê Văn Lương	15.743.907.915	72.283.566.836
Trả trước hợp đồng đặt cọc mua cổ phần (Thuyết minh 9)	10.000.000.000	10.000.000.000
Trả trước cho hợp đồng tư vấn về dự án tòa nhà MBLand (Thuyết minh 9)	4.736.000.000	4.736.000.000
Trả trước cho hợp đồng cải tạo văn phòng	29.725.300	567.360.000
Trả trước cho hợp đồng mua nguyên vật liệu (Thuyết minh 9)	1.250.000.000	1.250.000.000
Trả trước cho chương trình tập huấn cán bộ	-	1.101.212.750
Trả trước cho hợp đồng thi công dự án Chung cư Mỹ Đình	42.000.000.000	-
Trả trước cho hợp đồng tư vấn giám sát thi công dự án Chung cư Mỹ Đình	1.117.638.228	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	3.288.548.238	3.636.412.758
	78.165.819.681	93.574.552.344

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***8. Các khoản phải thu khác****(a) Các khoản phải thu ngắn hạn khác bao gồm:**

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Phải thu từ các hợp đồng cho vay	-	12.952.471.408
Phải thu tiền đặt cọc mua cổ phiếu (Thuyết minh 9)	4.071.428.572	4.071.428.572
Phải thu góp vốn mua cổ phần (Thuyết minh 9)	3.300.000.000	3.300.000.000
Phải thu khách hàng mua căn hộ dự án Golden Palace theo tiến độ đóng tiền của hợp đồng	121.420.000	-
Chi phí tạm ứng cho các dự án	1.335.495.271	-
Thuế thu nhập chuyển nhượng bất động sản tạm nộp	-	1.286.261.950
Phải thu hoạt động nghiệp vụ khách sạn	-	4.161.369.376
Phải thu từ hợp đồng mua bán lại tài sản	-	6.000.000.000
Tạm ứng hoạt động và chi tiêu hành chính	6.644.684.162	5.593.621.841
Đặt cọc cho văn phòng Keangnam	467.000.000	460.000.000
Phải thu khác	805.992.607	901.230.119
	16.746.020.612	38.726.383.266

(b) Các khoản phải thu dài hạn khác bao gồm:

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Ký quỹ dài hạn	25.062.923.955	5.000.000
Tạm ứng và đặt cọc triển khai các dự án bất động sản	2.810.695.000	19.894.837.480
Tài sản dài hạn khác	2.468.337.960	25.983.800
	30.341.956.915	19.925.821.280

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

9. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi

	Thuyết minh	31/12/2016	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	1/1/2016	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND
Nợ quá hạn								
Phải thu tiền đặt cọc mua cổ phiếu	8	4.071.428.572		(4.071.428.572)	-	4.071.428.572	(4.071.428.572)	-
Phải thu góp vốn mua cổ phần	8	3.300.000.000		(3.300.000.000)	-	3.300.000.000	(3.300.000.000)	-
Phải thu công ty Cổ phần An Vương Á Châu	6	8.000.000.000		(8.000.000.000)	-	8.000.000.000	(8.000.000.000)	-
Trả trước cho hợp đồng tư vấn về dự án tòa nhà MBLand	7	4.736.000.000		(4.736.000.000)	-	4.736.000.000	(4.736.000.000)	-
Trả trước cho hợp đồng mua nguyên vật liệu	7	1.250.000.000		(1.250.000.000)	-	1.250.000.000	(1.250.000.000)	-
Trả trước hợp đồng đặt cọc mua cổ phần	7	10.000.000.000		(5.000.000.000)	5.000.000.000	10.000.000.000	(3.000.000.000)	7.000.000.000
Tài sản ngắn hạn khác		967.402.307		(967.402.307)	-	1.485.639.073	(1.485.639.073)	-
		32.324.830.879		(27.324.830.879)	5.000.000.000	32.843.067.645	(25.843.067.645)	7.000.000.000

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Biến động dự phòng các khoản phải thu khó đòi như sau:

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	25.843.067.645	14.052.075.610
Trích lập trong năm <i>(Thuyết minh 31)</i>	2.000.000.000	11.790.992.035
Giảm khác	(518.236.766)	
Số dư cuối năm	27.324.830.879	25.843.067.645

10. Hàng tồn kho

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Hàng hóa bất động sản	19.631.528.382	17.249.286.220
Nguyên vật liệu	-	8.822.075
Công cụ và dụng cụ	-	69.470.381
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	773.254.233.370	3.759.673.563
	792.885.761.752	21.087.252.239
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (i)	(4.768.439.104)	(2.384.219.552)
	788.117.322.648	18.703.032.687

(i) Biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	2.384.219.552	3.340.908.494
Dự phòng trích lập/(hoàn nhập) trong năm <i>(Thuyết minh 27)</i>	2.384.219.552	(956.688.942)
Số dư cuối năm	4.768.439.104	2.384.219.552

Bao gồm trong hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 có 4.768 triệu VND hàng hóa được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được (1/1/2016: 4.768 triệu VND)

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

11. Tài sản cố định hữu hình

2016	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Đồ đạc và trang bị văn phòng VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	60.063.925.417	1.847.268.004	12.785.469.100	1.294.047.449	1.597.542.834	77.588.252.804
Tăng trong năm	3.000.000.000	-	3.810.661.818	249.999.000	167.315.455	7.227.976.273
Chuyển sang từ xây dựng cơ bản dở dang	744.636.364	-	-	1.372.119.337	-	2.116.755.701
Giảm do thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.326.216.364)	-	-	(3.326.216.364)
Giảm khác	(25.703.963.688)	(1.847.268.004)	(375.086.243)	(236.096.511)	(1.437.433.743)	(29.599.848.189)
Số dư cuối năm	38.104.598.093	-	12.894.828.311	2.680.069.275	327.424.546	54.006.920.225
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	10.715.821.848	1.842.078.711	3.652.031.333	748.409.776	1.533.667.153	18.492.008.821
Khấu hao trong năm	1.092.045.065	-	1.675.149.604	403.795.234	64.627.592	3.235.617.495
Giảm do thanh lý, nhượng bán	-	-	(531.816.364)	-	-	(531.816.364)
Giảm khác	(9.571.164.618)	(1.842.078.711)	(375.086.243)	(183.909.671)	(1.459.725.225)	(13.431.964.468)
Số dư cuối năm	2.236.702.295	-	4.420.278.330	968.295.339	138.569.520	7.763.845.484
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	49.348.103.569	5.189.293	9.133.437.767	545.637.673	63.875.681	59.096.243.983
Số dư cuối năm	35.867.895.798	-	8.474.549.981	1.711.773.936	188.855.026	46.243.074.741

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 có các tài sản có nguyên giá 1.394 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2016: 5.578 triệu VND).

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Mẫu B 09 - DN

2015	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Đồ đạc và trang bị văn phòng VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	50.063.925.417	1.979.086.186	7.144.409.100	758.008.267	1.597.542.834	61.542.971.804
Tăng trong năm	-	-	5.641.060.000	181.921.000	-	5.822.981.000
Chuyển sang từ xây dựng cơ bản dở dang	10.000.000.000	-	-	222.300.000	-	10.222.300.000
Phân loại lại	-	(131.818.182)	-	131.818.182	-	-
Số dư cuối năm	60.063.925.417	1.847.268.004	12.785.469.100	1.294.047.449	1.597.542.834	77.588.252.804
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	8.841.012.075	1.829.878.625	2.561.445.363	536.993.837	1.465.518.840	15.234.848.740
Khấu hao trong năm	1.874.809.773	12.200.086	1.090.585.970	211.415.939	68.148.313	3.257.160.081
Số dư cuối năm	10.715.821.848	1.842.078.711	3.652.031.333	748.409.776	1.533.667.153	18.492.008.821
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	41.222.913.342	149.207.561	4.582.963.737	221.014.430	132.023.994	46.308.123.064
Số dư cuối năm	49.348.103.569	5.189.293	9.133.437.767	545.637.673	63.875.681	59.096.243.983

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***12. Tài sản cố định vô hình**

	2016 VND	2015 VND
Phần mềm máy vi tính		
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	167.250.458	133.250.458
Tăng trong năm	-	34.000.000
Giảm trong năm	(87.350.458)	-
Số dư cuối năm	79.900.000	167.250.458
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	120.783.790	102.650.458
Khấu hao trong năm	26.633.328	18.133.332
Giảm trong năm	(87.350.458)	-
Số dư cuối năm	60.066.660	120.783.790
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	46.466.668	30.600.000
Số dư cuối năm	19.833.340	46.466.668

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 có các tài sản có nguyên giá 45,9 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2016: không có).

13. Bất động sản đầu tư**Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Quyền sử dụng đất	
	2016 VND	2015 VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	121.261.531.399	121.261.531.399
Giảm trong năm	(611.732.727)	-
	120.649.798.672	121.261.531.399
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	3.536.794.660	505.256.380
Khấu hao trong năm	3.016.244.964	3.031.538.280
	6.553.039.624	3.536.794.660
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	117.724.736.739	120.756.275.019
Số dư cuối năm	114.096.759.048	117.724.736.739

14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	96.998.612.203	90.135.846.503
Tăng trong năm	3.729.119.905	18.382.615.700
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(2.116.755.701)	(10.222.300.000)
Chuyển sang chi phí trả trước	(11.185.285.820)	(1.297.550.000)
Giảm khác trong năm (*)	(83.988.113.935)	-
Số dư cuối năm	3.437.576.652	96.998.612.203

- (*) Đây là các khoản chi phí phát sinh liên quan đến dự án xây dựng Tòa nhà MBLand trên nền quần thể khách sạn ASEAN tại địa chỉ số 6-8 phố Chùa Bộc, Hà Nội. Quần thể khách sạn ASEAN này là khoản vốn góp bằng tài sản của Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân đội ("MB AMC") vào Công ty từ năm 2008. Theo Nghị quyết số 01/2015/NQ-MBLand-DHDCD ngày 8 tháng 10 năm 2015, MB AMC đã nhận lại tài sản góp vốn là quần thể Khách sạn ASEAN nêu trên và thực hiện góp vốn bằng tiền thay thế. Sau khi hoàn trả tài sản này cho MB AMC, các khoản chi phí xây dựng cơ bản dở dang nêu trên không thể thu hồi được nữa. Trong năm 2016, Công ty đã ghi nhận các khoản chi phí xây dựng cơ bản dở dang này là một khoản giảm trừ trên phần Lợi nhuận chưa phân phối trong Bảng cân đối kế toán.

Các công trình xây dựng cơ bản dở dang như sau:

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Dự án tòa nhà MBLand	-	83.988.113.935
Văn phòng Keangnam	-	9.539.227.255
Dự án MB Đà Nẵng	3.437.576.652	3.371.509.652
Dự án khác	-	99.761.361
	3.437.576.652	96.998.612.203

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016**
(tiếp theo)**Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***15. Đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Đầu tư vào công ty con (i)	148.985.190.578	65.674.907.000
Đầu tư dài hạn khác (ii)	14.325.000.000	-
	163.310.190.578	65.674.907.000

(i) Chi tiết khoản đầu tư vào công ty con như sau:

	Số lượng	31/12/2016 % vốn sở hữu	VND	Số lượng	1/1/2016 % vốn sở hữu	VND
Công ty TNHH Việt Remax	-	100%	83.310.283.578	-	-	-
Công ty Cổ phần Long Thuận Lộc	6.799.000	67,99%	65.674.907.000	6.799.000	67,99%	65.674.907.000
			148.985.190.578			65.674.907.000

(ii) Đầu tư tài chính dài hạn là khoản đầu tư góp vốn vào Công ty TNHH MB Land Invest tại thời điểm 31/12/2016 (1/1/2016: không có).

16. Tài sản dài hạn khác

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Đầu tư vào các dự án bất động sản (i)	303.670.822.576	589.555.575.368
Dự phòng cho khoản phải thu từ các dự án bất động sản (i)	(42.002.915.329)	(42.002.915.329)
Tài sản dài hạn khác (ii)	114.654.729.400	277.310.536.066
	376.322.636.647	824.863.196.105

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (i) Chi tiết đầu tư vào các dự án bất động sản như sau:

	31/12/2016		1/1/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<i>Đầu tư vào dự án bất động sản</i>				
Dự án 63 Lê Văn Lương	5.145.700.000	-	177.727.078.239	-
Dự án 368 Trung Kinh	130.333.117.864	-	184.628.928.900	-
Dự án 33 Đốc Ngừ	4.969.360.000	-	18.584.724.402	-
Dự án số 4 Chính Kinh	30.108.644.181	-	42.868.484.767	-
Dự án biệt thự Vân Canh	27.168.178.370	-	27.168.178.370	-
Dự án Golden Palace	7.971.024.000	-	7.971.024.000	-
Dự án chung cư A4 đường Nguyễn Xiển	18.703.000.000	(18.703.000.000)	18.703.000.000	(18.703.000.000)
Dự án biệt thự Hoa Phượng Lô 1	7.211.601.532	-	7.211.601.532	-
Dự án Usilk City	13.827.210.240	(13.827.210.240)	13.827.210.240	(13.827.210.240)
Dự án chung cư N04 Trung Hòa Nhân Chính	6.534.998.174	(6.534.998.174)	6.534.998.174	(6.534.998.174)
Dự án nhà cao tầng Nam Xa La	1.163.196.400	-	1.849.448.400	-
Dự án khu dân cư N16 tại Cao Lộc, Lạng Sơn	2.937.706.915	(2.937.706.915)	2.937.706.915	(2.937.706.915)
Dự án Mỹ Đình	540.000.000	-	43.262.050.544	-
Dự án Phú Quốc	-	-	981.789.878	-
Dự án Green City	-	-	1.545.519.050	-
Dự án Swiss Việt	-	-	33.753.831.957	-
Dự án T18 - Đà Nẵng	2.615.598.101	-	-	-
Dự án khu Resort Bãi Dải - Nha Trang - Khánh Hòa	44.441.486.799	-	-	-
	303.670.822.576	(42.002.915.329)	589.555.575.368	(42.002.915.329)

- (ii) Bao gồm trong trả trước dài hạn có 114.097.045.650 VND tiền trả trước cho Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Delta liên quan đến dự án MB Grand Tower (1/1/2016: 56.414.979.000 VND).

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

17. Phải trả người bán

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Phải trả chi phí tư vấn	16.144.314.725	16.144.314.725
Phải trả tiền mua cổ phần	15.989.822.044	15.989.822.044
Phải trả tiền nhận chuyển nhượng Dự án Mỹ Đình	51.113.268.750	-
Phải trả chi phí đất và xây dựng dự án Vườn Đào	11.508.586.060	12.120.318.787
Phải trả chi phí xây dựng dự án Mỹ Đình	2.572.845.801	-
Phải trả khác	4.063.199.466	6.061.564.721
	101.392.036.846	50.316.020.277

18. Người mua trả tiền trước

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Trả trước của MB cho dự án 63 Lê Văn Lương	411.350.524.686	230.950.000.000
Trả trước của công ty Cổ phần An Hiền mua cổ phiếu Thiên Phú Hưng	10.000.000.000	-
Các khoản trả trước khác	798.762.935	358.252.121
	422.149.287.621	231.308.252.121

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

19. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Phải thu		
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	1.169.597.302
Phải nộp		
Thuế giá trị gia tăng	-	71.000.750
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.716.791.624	406.050.867
Thuế thu nhập cá nhân và thuế khác	404.165.091	604.905.401
	2.120.956.715	1.081.957.018

Biến động trong năm của thuế và các khoản (phải thu)/phải nộp Nhà nước như sau:

	1/1/2016 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	31/12/2016 VND
Thuế giá trị gia tăng	71.000.750	25.119.499.356	(25.190.500.106)	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	16.191.926	-	(16.191.926)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(763.546.435)	14.492.794.136	(12.012.456.077)	1.716.791.624
Thuế thu nhập cá nhân	588.713.475	2.579.377.844	(2.763.926.228)	404.165.091
	(87.640.284)	42.191.671.336	(39.983.074.337)	2.120.956.715

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

20. Các khoản phải trả khác

(a) Phải trả khác - ngắn hạn

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Phải trả tiền MB AMC góp vốn đầu tư Dự án Golden Palace	712.540.227	712.540.227
Phải trả MB AMC tiền đặt cọc đấu giá mua bất động sản	14.862.140.000	12.270.239.767
Phải trả tiền khách hàng nộp mua căn hộ Dự án Golden Palace	465.276.000	465.276.000
Phải trả tiền khách hàng nộp mua căn hộ Dự án Trung Kính	28.870.243.152	40.709.652.600
Phải trả Công ty CP Tư vấn Thiết kế Đầu tư Bắc Việt	4.090.835.109	4.090.835.109
Phải trả khác	7.746.624.892	3.446.612.924
	56.747.659.380	61.695.156.627

(b) Phải trả khác - dài hạn

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Phải trả Công ty Cổ phần Long Thuận Lộc	9.890.200.000	9.890.200.000
Phải trả Công ty TNHH Việt Remax	83.000.000.000	-
Phải trả chủ đầu tư tiền khách hàng mua nhà, biệt thự	9.462.354.713	9.754.224.713
Phải trả tiền đặt cọc cho dự án 63 Lê Văn Lương	12.454.545.453	50.000.000.000
Phải trả tiền đặt cọc thuê mặt bằng tại dự án Vườn Đào	2.050.860.000	-
Phải trả tiền đặt cọc cho dự án Chung cư Mỹ Đình	57.964.800.000	-
	174.822.760.166	69.644.424.713

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

21. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Vay dài hạn (i)	92.385.630.000	338.555.000.000
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(8.890.000.000)	(8.890.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	83.495.630.000	329.665.000.000

(i) Điều khoản và điều kiện của các khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	Lãi suất cố định	-	303.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	Lãi suất thả nổi	26.665.000.000	35.555.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	Lãi suất thả nổi	65.720.630.000	-
			92.385.630.000	338.555.000.000

22. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

Đây là khoản doanh thu chưa thực hiện mà Công ty đã nhận trước của các khách hàng mua chung cư theo tiến độ thực hiện hợp đồng của Dự án Golden Field.

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***23. Vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần	Quỹ đầu tư	Lợi nhuận chưa	Tổng vốn
	VND	phát triển	phân phối	chủ sở hữu
		VND	VND	VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	653.730.980.000	15.577.984.220	62.874.328.089	732.183.292.309
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	32.130.413.611	32.130.413.611
Phân bổ vào các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	2.374.000.000	(2.374.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(1.424.000.000)	(1.424.000.000)
Biến động khác	-	-	(138.000.000)	(138.000.000)
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	653.730.980.000	17.951.984.220	91.068.741.700	762.751.705.920
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	53.639.172.389	53.639.172.389
Phân bổ vào các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	3.273.000.000	(3.273.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(2.619.000.000)	(2.619.000.000)
Trả cổ tức năm 2015	-	-	(24.724.589.200)	(24.724.589.200)
Xử lý phần giá trị xây dựng cơ bản dở dang tại khu đất số 6 - 8 Chùa Bộc (*)	-	-	(88.285.349.366)	(88.285.349.366)
Trả thù lao Hội Đồng Quản Trị năm 2015	-	-	(610.800.000)	(610.800.000)
Biến động khác	-	-	349.514.041	349.514.041
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	653.730.980.000	21.224.984.220	25.544.689.564	700.500.653.784

- (*) Đây là các khoản chi phí phát sinh liên quan đến dự án xây dựng Tòa nhà MBLand trên nền quần thể khách sạn ASEAN tại địa chỉ số 6-8 phố Chùa Bộc, Hà Nội. Quần thể khách sạn ASEAN này là khoản vốn góp bằng tài sản của Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân đội ("MB AMC") vào công ty từ năm 2008. Theo Nghị quyết số 01/2015/NQ-MBLand-ĐHDCĐ ngày 8 tháng 10 năm 2015, MB AMC đã nhận lại tài sản góp vốn là quần thể Khách sạn ASEAN nêu trên và thực hiện góp vốn bằng tiền thay thế. Sau khi hoàn trả tài sản này cho MB AMC, các khoản chi phí xây dựng cơ bản dở dang nêu trên không thể thu hồi được nữa. Trong năm 2016, Công ty đã ghi nhận các khoản chi phí xây dựng cơ bản dở dang này là một khoản giảm trừ trên phần Lợi nhuận chưa phân phối trong Bảng cân đối kế toán.

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

24. Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các cổ đông của Công ty gồm:

	VND	% sở hữu
Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội (i)	426.815.080.000	65,29%
Tổng Công ty Trắc thăng Việt Nam	182.297.400.000	27,89%
Công ty TNHH MTV Trắc Thăng Miền Bắc Ông Ngô Tất Thành	20.505.250.000	3,14%
Ông Ngô Tất Thành	6.984.000.000	1,07%
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Trắc thăng	5.330.250.000	0,82%
Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam	3.105.000.000	0,47%
Ngân hàng TMCP Bắc Á	1.707.750.000	0,26%
Công ty Cổ phần Đầu tư, Xây dựng, Thương mại và Công nghệ Hà Nội	1.397.250.000	0,21%
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư MB	931.500.000	0,14%
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	931.500.000	0,14%
Ông Trần Tâm	931.500.000	0,14%
Quỹ Đầu tư Chứng khoán Con hổ Việt Nam - Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư MB	776.250.000	0,12%
Công ty Cổ phần Cao su Hòa Bình	621.000.000	0,09%
Công ty Cổ phần Phú Tài	465.750.000	0,07%
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và KCN Cao su Việt Nam	310.500.000	0,05%
Công ty Cổ phần dược phẩm OPC	310.500.000	0,05%
Công ty Hóa dược phẩm Mekophar	310.500.000	0,05%
	653.730.980.000	100,00%

- (i) Trong vốn góp cổ phần của Công ty TNHH Quản lý Nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội ("MB AMC") là các tài sản gắn liền với đất trên khu đất số 6 - 8 Chùa Bộc, tài sản phục vụ hoạt động và các dịch vụ phụ trợ và các tài sản vô hình gắn liền với Khách sạn Asean Hà Nội là 19.000.000 Đô la Mỹ, tương đương với 305.000.000.000 VND theo biên bản định giá tài sản giữa các cổ đông của Công ty vào ngày 18 tháng 1 năm 2008, bao gồm:

- vốn lưu động là 3.000.000.000 VND;
- tài sản cố định hữu hình có giá trị ghi sổ tại thời điểm chuyển giao 24.689.463.934 VND; và
- giá trị vô hình của tài sản góp vốn là 277.310.536.066 VND theo định giá của các cổ đông.

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Ngày 8 tháng 10 năm 2015, theo Nghị quyết số 01/2015/NQ-MBLAND-DHDCD, Đại hội đồng Cổ đông Công ty đã thông qua việc thay đổi tài sản góp vốn điều lệ của Công ty TNHH Quản lý Nợ và Khai thác Tài sản Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội tại Công ty. Theo đó, Công ty TNHH Quản lý Nợ và Khai thác Tài sản Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội đã nhận lại tài sản góp vốn là quần thể Khách sạn Asean nêu trên (bao gồm phần giá trị vô hình 277.310.536.066 VND) và thực hiện góp vốn bằng tiền là 305.000.000.000 VND.

Tại ngày 24 tháng 2 năm 2016, Công ty đã nhận 305.000.000.000 VND từ Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội và thực hiện việc bàn giao tài sản đã nhận góp vốn trên.

25. Các quỹ thuộc nguồn vốn chủ sở hữu**Quỹ đầu tư và phát triển**

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2016, Công ty đã trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của năm 2015 vào Quỹ Đầu tư và Phát triển nhằm mục đích mở rộng kinh doanh trong tương lai. Khi quỹ được sử dụng để phát triển kinh doanh, khoản sử dụng được chuyển sang Vốn cổ phần.

26. Doanh thu

	2016 VND	2015 VND
Doanh thu hoạt động khách sạn	-	1.438.680.426
Doanh thu bán hàng hóa	15.360.586.728	26.404.253.275
Doanh thu dịch vụ	21.115.920.903	98.989.003.645
Doanh thu khác (*)	124.940.428.524	-
	161.416.936.155	126.831.937.346

- (*) Bao gồm trong doanh thu khác có 124.545.454.547 VND doanh thu ghi nhận theo Thỏa thuận nguyên tắc số 43/2016/TTĐB/MB-MBL ngày 4 tháng 3 năm 2016 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội và Công ty về việc đền bù liên quan đến dự án MB Grand Tower tại số 63 Lê Văn Lương, Cầu Giấy, Hà Nội.

27. Giá vốn hàng bán

	2016 VND	2015 VND
Giá vốn hoạt động khách sạn	-	1.323.318.511
Giá vốn hàng hóa đã bán	14.656.192.062	26.281.171.187
Giá vốn dịch vụ cung cấp	9.009.583.738	26.760.431.206
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá hàng tồn kho (Thuyết minh 10)	2.384.219.552	(956.688.942)
	26.049.995.352	53.408.231.962

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***28. Doanh thu hoạt động tài chính**

	2016 VND	2015 VND
Thu lãi tiền gửi	3.551.625.506	5.809.958.657
Thu lãi từ đầu tư dài hạn	-	17.523.490.909
Cổ tức nhận được từ đầu tư dài hạn	4.247.959.397	7.000.000.000
Thu nhập khác	-	66.025
	7.799.584.903	30.333.515.591

29. Chi phí tài chính

	2016 VND	2015 VND
Chi phí lãi vay	4.059.520.473	3.890.241.530
Chi phí dự phòng	-	9.472.705.089
Chi phí khác	-	48.337.458
	4.059.520.473	13.411.284.077

30. Chi phí bán hàng

	2016 VND	2015 VND
Chi phí nhân công	2.373.954.598	753.197.675
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.729.194.868	308.561.620
Chi phí khác	2.321.378.502	466.616.246
	11.424.527.968	1.528.375.541

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***31. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	2016 VND	2015 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	22.274.000	23.746.600
Chi phí nhân công	40.246.922.021	18.572.216.428
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.167.750.823	2.073.371.115
Chi phí dự phòng (<i>Thuyết minh 9</i>)	2.000.000.000	11.790.992.035
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.898.527.027	4.231.516.627
Chi phí khác	13.612.844.868	8.652.654.791
	63.948.318.739	45.344.497.596

32. Thu nhập khác

	2016 VND	2015 VND
Thu nhập khác từ chuyển nhượng lại tài sản cố định gắn liền với khách sạn ASEAN cho MB AMC	10.848.821.160	-
Lãi thanh lý tài sản cố định	303.809.091	-
Thu nhập khác	3.724.442.377	2.279.528.094
	14.877.072.628	2.279.528.094

33. Chi phí khác

	2016 VND	2015 VND
Chi phí khác phát sinh liên quan đến khách sạn ASEAN	5.547.409.255	-
Chi phí thuế chậm nộp	1.439.535.445	-
Chi phí khác	3.492.319.929	2.311.554.401
	10.479.264.629	2.311.554.401

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

34. Thuế thu nhập doanh nghiệp

(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	2016 VND	2015 VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	14.492.794.136	8.553.815.658
Dự phòng thiếu trong những năm trước	-	2.756.808.185
	<u>14.492.794.136</u>	<u>11.310.623.843</u>

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2016 VND	2015 VND
Lợi nhuận trước thuế	68.131.966.525	43.441.037.454
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	13.676.632.831	9.557.028.240
Thu nhập không bị tính thuế	(849.591.879)	(5.914.720.103)
Chi phí không được khấu trừ thuế	1.665.753.184	4.627.361.942
Lỗ tính thuế được sử dụng	-	284.145.579
Dự phòng thiếu trong những năm trước	-	2.756.808.185
	<u>14.492.794.136</u>	<u>11.310.623.843</u>

(c) Thuế suất áp dụng

Theo quy định của Luật thuế thu nhập hiện hành, từ năm 2016, Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập bằng 20% (2015: 22%) trên lợi nhuận tính thuế.

35. Các giao dịch phi tiền tệ từ các hoạt động đầu tư và tài chính

	2016 VND	2015 VND
Chuyển trả lại tài sản góp vốn cho Công ty TNHH Quản lý Nợ và Khai thác Tài sản Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	<u>305.000.000.000</u>	<u>-</u>

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

36. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

	Số dư tại ngày	
	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội <i>(Công ty mẹ cấp cao nhất)</i>		
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.567.901.526	21.423.287.099
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	48.400.237.157	76.243.122.802
Trả trước cho dự án 63 Lê Văn Lương	(411.350.524.686)	(230.950.000.000)
Đặt cọc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng dự án 63 Lê Văn Lương	(12.454.545.453)	(50.000.000.000)
Vay và nợ dài hạn	-	(303.000.000.000)
Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân đội (Công ty mẹ)		
Vốn góp cổ phần	426.815.080.000	426.815.080.000
Phải trả khác	(15.574.680.227)	(12.270.239.767)
Phải trả người bán	(51.113.268.750)	-
Công ty Cổ phần Long Thuận Lộc <i>(Công ty con)</i>		
Phải trả người bán	(7.558.022.044)	(7.558.022.044)
Phải trả dài hạn	(9.890.200.000)	(9.890.200.000)
Đầu tư, góp vốn dài hạn	65.674.907.000	65.674.907.000
Công ty TNHH Việt Remax <i>(Công ty con)</i>		
Đầu tư, góp vốn dài hạn	83.310.283.578	-
Phải trả khác	(83.000.000.000)	-

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016**
(tiếp theo)**Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Giá trị giao dịch	
	2016	2015
	VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội <i>(Công ty mẹ cấp cao nhất)</i>		
Lãi tiền gửi	1.170.635.877	3.080.176.266
Doanh thu bán hàng	2.778.889.953	4.765.759.677
Doanh thu về hợp đồng thuê văn phòng	3.126.157.558	2.672.148.387
Doanh thu quyết toán hợp đồng Tư vấn thủ tục đầu tư	-	830.821.818
Doanh thu khác	124.545.454.547	-
Cán trừ tiền thuê văn phòng của Chi nhánh Cà Mau	973.333.333	960.000.000
Chi phí tiền điện nước	123.200.000	123.200.000
Chi phí tiền điện nước và thuê văn phòng chi hộ		
Chi nhánh Thanh Hóa	29.200.000	11.736.952
Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân đội (Công ty mẹ)		
Chi phí tư vấn	-	1.849.135.455
Chuyển trả lại tài sản góp vốn	305.000.000.000	-
Nhận vốn góp bằng tiền	305.000.000.000	-
Hội đồng Quản trị		
Thù lao Hội đồng Quản trị	610.800.000	851.000.000

37. Chi phí sản xuất và kinh doanh theo yếu tố

	2016	2015
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.825.455.035	42.355.606
Chi phí nhân công	42.620.876.619	19.885.930.995
Chi phí khấu hao	6.278.495.787	6.306.831.693
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.773.900.736	4.689.743.227
Chi phí dự phòng	4.384.219.552	20.307.008.182
Chi phí khác	31.539.894.330	49.049.235.396
	101.422.842.059	100.281.105.099

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

38. Cam kết thuê hoạt động

Chi tiết các khoản tiền thuế tối thiểu phải trả cho các hợp đồng thuê hoạt động không được huy ngang như sau:

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Trong vòng 1 năm	3.199.038.349	3.446.942.184
Từ 1 đến 5 năm	4.309.707.027	5.950.413.264
	7.508.745.376	9.397.355.448

39. Sự kiện sau ngày trên bảng cân đối kế toán

Tại ngày 31 tháng 1 năm 2017, Công ty đã thanh lý khoản đầu tư ngắn hạn vào Công ty TNHH Dầu tư Thương mại Thiên Phú Hưng như trình bày tại Thuyết minh 5.

Người lập:

Đỗ Xuân Hòa
Phụ trách Kế toán

Người duyệt

Chu Hải Công
Giám đốc Tài chính

Vũ Hành Huệ
Tổng Giám đốc

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày: 07-09-2018

Số chứng thực: 155 - 01 - Quyển số: SCT/BS



CÔNG CHỨNG VIÊN
Trương Thị Nga