

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
ĐỊA ỐC KHANG AN**

Báo cáo tài chính quý IV năm 2016
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016



MỤC LỤC

NỘI DUNG

TRANG

Bảng cân đối kế toán	3 – 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	6
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	7 – 22

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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		87.538.205.043	76.192.735.088
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	27.177.802.597	19.337.400.357
1. Tiền	111		9.434.222.597	1.774.062.672
2. Các khoản tương đương tiền	112		17.743.580.000	17.563.337.685
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		49.637.891.778	45.825.602.445
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	2.043.645.313	2.775.485.955
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	27.589.217.565	5.178.488.700
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	20.005.028.900	37.871.627.790
III. Hàng tồn kho	140	V.6	-	2.418.144.000
1. Hàng tồn kho	141		-	2.418.144.000
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.722.510.668	8.611.588.286
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	8.797.540.192	7.298.586.465
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.691.342.823	1.075.276.986
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	233.627.653	237.724.835
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		257.202.779.788	355.765.662.364
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.269.520.062	84.671.276.277
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	2.269.520.062	84.671.276.277
II. Tài sản cố định	220		4.089.917.341	4.697.025.325
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	4.089.917.341	4.697.025.325
- Nguyên giá	222		5.463.266.351	8.040.150.185
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.373.349.010)	(3.343.124.860)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		195.605.726.686	234.099.901.250
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	240	V.9	195.605.726.686	234.099.901.250
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	55.178.114.919	32.186.016.800
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		24.496.800.000	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		32.189.016.800	32.186.016.800
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.504.701.881)	
V. Tài sản dài hạn khác	260		59.500.780	111.442.712
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	59.500.780	111.442.712
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		344.740.984.831	431.958.397.452

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

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		78.938.872.411	168.765.155.419
I. Nợ ngắn hạn	310		34.352.876.008	134.271.385.143
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	3.075.115.164	3.075.115.164
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	17.675.964.389	121.820.590.257
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	8.504.056.583	7.491.770.707
4. Phải trả người lao động	314		228.342.230	38.091.734
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	510.000.000	100.000.000
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	1.085.099.930	960.457.069
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	2.591.437.500	-
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		682.860.212	785.360.212
II. Nợ dài hạn	330		44.585.996.403	34.493.770.276
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.14	44.585.996.403	34.493.770.276
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15		-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		265.802.112.420	263.193.242.033
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	265.802.112.420	263.193.242.033
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		239.999.990.000	239.999.990.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411		239.999.990.000	239.999.990.000
a				
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.542.524.567	3.542.524.567
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		22.259.597.853	19.650.727.466
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		18.697.303.530	753.962.205
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		3.562.294.323	18.896.765.261
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		344.740.984.831	431.958.397.452

Người lập biểu



Hà Thị Thu Huyền

Ngày 19 tháng 01 năm 2017

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hồng

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Hoàng Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 31/12/2016

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2016	Quý 4/2015	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016	Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	160.155.181.818	161.555.714.533	168.155.906.350	168.091.110.897
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2				756.000.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	160.155.181.818	161.555.714.533	168.155.906.350	167.335.110.897
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	134.550.383.655	83.885.118.021	142.056.108.187	85.796.817.011
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		25.604.798.163	77.670.596.512	26.099.798.163	81.538.293.886
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	322.064.717	560.974.111	846.461.238	1.643.198.272
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	1.560.993.661	372.750.000	1.931.719.029	1.701.825.000
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		56.291.780	372.750.000	290.102.488	1.701.825.000
8. Chi phí bán hàng	25					
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	3.221.577.177	1.400.964.965	7.965.708.447	6.575.859.279
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		21.144.292.042	76.457.855.658	17.048.831.925	74.903.807.879
11. Thu nhập khác	31		2.119.297.960	90.965.965	3.198.338.456	1.781.530.283
12. Chi phí khác	32		14.330.346.151	51.984.378.182	15.345.055.782	52.187.439.213
13. Lợi nhuận khác	40		(12.211.048.191)	(51.893.412.217)	(12.146.717.326)	(50.405.908.930)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8.933.243.851	24.564.443.441	4.902.114.599	24.497.898.949
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		1.339.820.276	3.210.361.729	1.339.820.276	3.210.361.729
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			921.836.927		1.468.935.033
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		7.593.423.575	20.432.244.785	3.562.294.323	19.818.602.187
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	316	851	148	826

Người lập biểu



Hà Thị Thu Huyền
Ngày 19 tháng 01 năm 2017

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hồng

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Hoàng Minh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016	Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	4.902.114.599	24.497.898.949
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	640.574.467	717.029.329
- Các khoản dự phòng	03	1.504.701.881	
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(317.156.975)	(841.182.213)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(529.304.263)	(54.003.654)
- Chi phí lãi vay	06	290.102.448	1.701.825.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	6.491.032.157	26.021.567.411
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	34.982.765.890	(115.268.547.017)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	40.912.318.564	78.543.193.022
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(65.167.140.848)	(3.563.719.889)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(1.447.011.795)	(2.757.981.980)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(290.102.448)	(1.701.825.000)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.132.198.655)	(9.297.559.698)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(97.500.000)	(4.821.221.661)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	11.252.162.865	(32.846.094.812)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(978.139.363)	(3.809.500.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	881.700.000	
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(24.496.800.000)	
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		32.934.029.205
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27	529.304.263	54.129.548
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(24.063.935.100)	28.430.646.348
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	4.900.000.000	178.400.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.308.562.500)	(178.400.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	2.591.437.500	
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(10.220.334.735)	(4.415.448.464)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	19.337.400.357	22.911.792.502
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	317.156.975	841.182.213
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	9.434.222.597	19.337.400.357

Người lập biểu



Hà Thị Thu Huyền

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hồng

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Hoàng Minh

Ngày 19 tháng 01 năm 2017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 31/12/2016

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0302569547 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 30 tháng 5 năm 2009 (được chuyển đổi từ Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Khang An theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 4102008398 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 2 năm 2002). Trong quá trình hoạt động, công ty đã điều chỉnh Giấy chứng nhận Đăng ký kinh như sau:

- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 1 ngày 29 tháng 9 năm 2009;
- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 2 ngày 10 tháng 8 năm 2011;
- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 3 ngày 22 tháng 2 năm 2012;
- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 4 ngày 14 tháng 1 năm 2013;
- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 5 ngày 28 tháng 1 năm 2016;

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng trệt (G-BLK-3), Tòa Nhà The Manor, 91 Nguyễn Hữu Cảnh, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (kinh doanh nhà ở); Giáo dục mầm non; Hoạt động tư vấn quản lý (không tư vấn tài chính, kế toán); Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (tư vấn bất động sản); Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (xây dựng dân dụng, công nghiệp); Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (đo đạc địa chính: đối với đo đạc bản đồ chỉ hoạt động khi được cấp giấy phép theo quy định của pháp luật).

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

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

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

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính: Là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch theo nguyên tắc:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính; Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

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.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn;

Dự phòng giảm giá đầu tư là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính theo giá trị sổ sách các khoản phải thu từ khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả kinh doanh. Mức trích dự phòng đối với các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán được thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC như sau:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho cuối năm được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- | | |
|-----------------------|-------------|
| - Phương tiện vận tải | 06 - 10 năm |
| - Thiết bị quản lý | 03 - 05 năm |

7. Nguyên tắc kế toán các 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. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh có thể được thực hiện dưới hình thức cùng nhau xây dựng tài sản hoặc hợp tác trong một số hoạt động kinh doanh. Các bên tham gia trong Hợp đồng hợp tác kinh doanh có thể thỏa thuận chia doanh thu, chia sản phẩm hoặc chia lợi nhuận sau thuế.

Trong mọi trường hợp, khi nhận tiền, tài sản của các các bên khác đóng góp cho hoạt động Hợp đồng hợp tác kinh doanh, bên nhận phải kế toán là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

8. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chi liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

9. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Các khoản dự trữ, các quỹ được trích từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp theo Điều lệ được thông qua Đại hội cổ đông khi có đề nghị của Hội đồng quản trị.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản của doanh nghiệp là chủ đầu tư phải thực hiện theo nguyên tắc

a) Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thoả mãn đồng thời 5 điều kiện sau:

- 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;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

b) Đối với các công trình, hạng mục công trình mà doanh nghiệp là chủ đầu tư (kể cả các công trình, hạng mục công trình doanh nghiệp vừa là chủ đầu tư, vừa tự thi công), trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và doanh nghiệp thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì doanh nghiệp được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng. Trường hợp này, doanh nghiệp phải có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

c) Đối với bất động sản phân lô bán nền, nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, chủ đầu tư được ghi nhận doanh thu đối với nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

13. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Tài khoản này dùng để phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Tài khoản này không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp. Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;
- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:
 - + Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).
 - + Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

14. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phân chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

15. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

16. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

18. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

19. 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 mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác và các khoản vay.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

20. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	1.849.031.289	208.839.704
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.585.191.308	1.565.222.968
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn)	17.743.580.000	17.563.337.685
Cộng	27.177.802.597	19.337.400.357

2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Đầu tư vào công ty con (a)	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (b)	24.496.800.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (c)	32.186.016.800	32.186.016.800
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(1.504.701.881)	-
Cộng	55.178.114.919	32.186.016.800

- a) Theo Quyết định số 16/KA/QĐ ngày 24/12/2015 của Hội đồng Quản trị Công ty Cp Đầu tư địa ốc Khang An quyết định góp vốn vào Công ty TNHH Kinh doanh nhà An Việt Land. Ngày 31/12/2015 Công ty TNHH Kinh doanh nhà An Việt Land được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp 0313596990, địa chỉ tại số 325/13 Xa lộ Hà Nội, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh và vốn điều lệ là 30.000.000.000 đồng, trong đó Công ty Cp Đầu tư địa ốc Khang An chiếm 60% vốn điều lệ với số vốn góp là 18.000.000.000 đồng. Đến ngày 31/12/2016, Công ty Cp Đầu tư địa ốc Khang An chưa góp vốn đầu tư vào Công ty TNHH Kinh doanh nhà An Việt Land. Và theo Quyết định số 19/KA/QĐ ngày 12/09/2016 của Hội đồng Quản trị Công ty CP Đầu Tư Địa Ốc Khang An quyết định góp vốn vào Công ty TNHH Kinh Doanh Nhà Khang An Phú Hữu. Ngày 15/09/2016 Công ty TNHH Kinh Doanh Nhà Khang An Phú Hữu được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mã số doanh nghiệp 0314 012013, địa chỉ tại số 325/13 Xa lộ Hà Nội, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh và vốn điều lệ là 20.000.000.000 đồng, trong đó Công ty Cp Đầu tư địa ốc Khang An chiếm 70% vốn điều lệ với số vốn góp là 14.000.000.000 đồng. Đến ngày 31/12/2016, Công ty Cp Đầu tư địa ốc Khang An chưa góp vốn đầu tư vào Công ty TNHH Kinh doanh Nhà Khang An Phú Hữu.
- b) Đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III, Công ty nắm giữ 364.000 cổ phiếu tương ứng 26% vốn điều lệ. Đầu tư vào Công ty TNHH Kinh Doanh Nhà Khang Gia Hưng, Công ty chiếm 49% vốn điều lệ và đầu tư vào Công ty TNHH Kinh Doanh Nhà An Hưng, Công ty chiếm 25% vốn điều lệ. Đầu tư vào Công ty TNHH Kinh Doanh Nhà Khang An Phú Đông, Công ty chiếm 49% vốn điều lệ.
- c) Đầu tư vào Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo, Công ty góp vốn 32.186.016.800 đồng tương ứng 10% vốn điều lệ.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Phải thu khách hàng	2.043.645.313	2.775.485.955
Cộng	2.043.645.313	2.775.485.955

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Bà Phan Thị Lan	1.350.000.000	1.350.000.000
Công ty TNHH tư vấn thiết xây dựng Anh Linh	1.120.000.000	1.120.000.000
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	6.449.707.365	1.008.496.800
Công ty CP Đầu tư và Phát triển XD Hoàng Thái	14.772.880.000	
Các nhà cung cấp khác	3.896.630.200	1.699.991.900
Cộng	27.589.217.565	5.178.488.700

5. Phải thu khác

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Phải thu ngắn hạn khác	20.005.028.900	37.871.627.790
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	3.914.009.600	3.914.009.600
Tạm ứng (*)	15.773.880.832	33.824.338.190
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	900.000	900.000
Phải thu ngắn hạn khác	316.238.468	132.380.000
Phải thu dài hạn khác	2.269.520.062	84.671.276.277
Phải thu hợp đồng hợp tác kinh doanh		82.401.756.215
Ký quỹ, ký cược dài hạn	-	-
Phải thu dài hạn khác	2.269.520.062	2.269.520.062
Cộng	22.274.548.962	122.542.904.067

(*) Các khoản tạm ứng chủ yếu là thực hiện đầu tư các dự án của công ty.

6. Hàng tồn kho

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
	Giá trị Dự ghi sổ phòng	Giá trị Dự ghi sổ phòng
Hàng hoá bất động sản	-	2.418.144.000
Cộng	-	2.418.144.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Chi phí trả trước

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Chi phí trả trước ngắn hạn	8.797.540.192	7.298.586.465
Chi phí công cụ dụng cụ		-
Chi phí thực hiện dự án	8.797.540.192	7.298.586.465
Chi phí trả trước dài hạn	59.500.780	111.442.712
Chi phí thực hiện dự án	59.500.780	111.442.712
Cộng	8.857.040.972	7.410.029.177

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	7.805.210.015	234.940.170	8.040.150.185
Số tăng trong kỳ	941.139.363	37.000.000	978.139.363
Số giảm trong kỳ	3.555.023.197	-	3.555.023.197
Số dư cuối kỳ	5.191.326.181	271.940.170	5.463.266.351
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	3.108.184.690	234.940.170	3.343.124.860
Khấu hao tăng trong kỳ	637.491.133	3.083.334	640.574.467
Khấu hao giảm trong kỳ	2.610.350.317		2.610.350.317
Số dư cuối kỳ	1.135.325.506	238.023.504	1.373.349.010
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	4.697.025.325	-	4.697.025.325
Tại ngày cuối kỳ	4.056.000.675	33.916.666	4.089.917.341

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	195.605.726.686	234.099.901.250
Cộng	195.605.726.686	234.099.901.250

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	2.952.648.000	2.952.648.000
Phải trả người bán khác	122.467.164	122.467.164
Cộng	3.075.115.164	3.075.115.164

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	15.747.456.000	15.747.456.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú		101.590.580.556
Người mua trả tiền trước khác	1.928.508.389	4.482.553.701
Cộng	17.675.964.389	121.820.590.257

12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Phải nộp	01/01/2016	Tăng	Giảm	31/12/2016
	VND			VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.163.925.180	2.289.147.030	4.132.198.655	5.320.873.555
Thuế thu nhập cá nhân	327.845.527	2.693.010.448	397.493.546	2.623.362.429
Các loại thuế khác	-	1.762.942.962	1.203.122.363	559.820.599
Cộng	7.491.770.707	6.745.100.440	5.732.814.564	8.504.056.583

Phải thu	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Các loại thuế khác	233.627.653	237.724.835
Cộng	233.627.653	237.724.835

13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Chi phí phải trả khác	510.000.000	100.000.000
Cộng	510.000.000	100.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

14. Phải trả khác

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Phải trả ngắn hạn khác	1.085.099.930	960.457.069
Phải trả bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội	48.962.149	18.609.276
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Việt	98.664.988	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	937.472.793	941.847.793
Phải trả dài hạn khác	44.585.996.403	34.493.770.276
Nhận ký quỹ xây dựng	4.699.500.000	2.129.500.000
Ông Nguyễn Hoàng Minh	400.000.000	32.364.270.276
Phải trả khác	39.486.496.403	
Cộng	45.671.096.333	35.454.227.345

15. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	01/01/2016 VND	Tăng	Giảm	31/12/2016 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Việt	-	4.900.000.000	2.308.562.500	2.591.437.500
Cộng	-	4.900.000.000	2.308.562.500	2.591.437.500

16. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm nay	239.999.990.000	3.542.524.567	19.650.727.466	263.193.242.033
LN tăng trong kỳ này			3.562.294.323	3.562.294.323
LN giảm trong kỳ này			953.423.936	953.423.936
Số dư cuối kỳ này	239.999.990.000	3.542.524.567	22.259.597.853	265.802.112.420

Đơn vị tính: VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

b) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016	Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	239.999.990.000	239.999.990.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	239.999.990.000	239.999.990.000

c) Cổ phiếu

	31/12/2016	01/01/2016
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	23.999.999	23.999.999
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	23.999.999	23.999.999
- Cổ phiếu thường	23.999.999	23.999.999
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	23.999.999	23.999.999
- Cổ phiếu phổ thông	23.999.999	23.999.999
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	Từ 01/10/2016 đến 31/12/2016 VND	Từ 01/10/2015 đến 31/12/2015 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	160.155.181.818	161.555.714.533
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	159.592.000.000	160.000.000.000
Doanh thu XD nhà	563.181.818	1.555.714.533
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	
Hàng bán bị trả lại		
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	160.155.181.818	161.555.714.533
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	159.592.000.000	160.000.000.000
Doanh thu XD nhà	563.181.818	1.555.714.533
4. Giá vốn hàng bán		
	Từ 01/10/2016 đến 31/12/2016 VND	Từ 01/10/2015 đến 31/12/2015 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	134.032.201.837	82.401.676.215
Giá vốn XD nhà	518.181.818	1.483.441.806
Cộng	134.550.383.655	83.885.118.021
5. Doanh thu hoạt động tài chính		
	Từ 01/10/2016 đến 31/12/2016 VND	Từ 01/10/2015 đến 31/12/2015 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức	4.907.742	36.648.416
Lãi chuyển nhượng vốn góp	-	
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	317.156.975	524.325.695
Cộng	322.064.717	560.974.111
6. Chi phí tài chính		
	Từ 01/10/2016 đến 31/12/2016 VND	Từ 01/10/2015 đến 31/12/2015 VND
Lãi tiền vay	56.291.780	372.750.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	1.504.701.881	-
Cộng	1.560.993.661	372.750.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Chi phí Quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/10/2016 đến 31/12/2016	Từ 01/10/2015 đến 31/12/2015
	VND	VND
Chi phí cho nhân viên	2.595.363.494	928.375.498
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ	11.622.727	40.105.075
Chi phí khấu hao tài sản cố định	132.866.487	115.001.772
Thuế phí, lệ phí		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	299.498.083	115.731.975
Chi phí bằng tiền khác	182.226.386	201.750.645
Cộng	3.221.577.177	1.400.964.965

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/10/2016 đến 31/12/2016	Từ 01/10/2015 đến 31/12/2015
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	7.593.423.575	20.432.244.785
Các khoản điều chỉnh		-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	7.593.423.575	20.432.244.785
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	23.999.999	23.999.999
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	316	851

9. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Chỉ tiêu	Quý IV/2016	Quý IV/2015
Hoạt động kinh doanh bất động sản		
Thu nhập chịu thuế	8.933.243.851	24.564.443.441
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	<i>2.114.143.754</i>	<i>266.445.952</i>
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	<i>317.156.975</i>	<i>524.325.695</i>
Thu nhập chịu thuế sau điều chỉnh	10.730.230.630	24.306.563.698
Chuyển lỗ	-4.031.129.252	-5.523.842.536
Thu nhập chịu thuế sau chuyển lỗ	6.699.101.378	18.782.721.162
Thu nhập tính thuế	6.699.101.378	18.782.721.162
Thuế suất thuế TNDN	20%	22%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.339.820.276	3.210.361.729
Chi phí thuế TNDN hoãn lại		921.836.927
<i>- Hoàn nhập TS thuế TNDN hoãn lại</i>		<i>921.836.927</i>
Tổng chi phí thuế	1.339.820.276	4.132.198.656
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.339.820.276	3.210.361.729
Chi phí thuế TNDN hoãn lại		921.836.927

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản Trị, Ban điều hành trong kỳ như sau:

	Từ 01/10/2016 đến 31/12/2016	Từ 01/10/2015 đến 31/12/2015
	VND	VND
Thu nhập của Hội đồng quản trị	305.354.454	113.081.273
Thu nhập của Ban điều hành	104.758.676	102.693.220
Cộng	410.113.130	215.774.493

Người lập biểu



Hà Thị Thu Huyền

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hồng

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Hoàng Minh

Ngày 19 tháng 01 năm 2017