



Báo cáo tài chính đã được kiểm toán

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính 2016, kết thúc tại ngày 31/12/2016



Được kiểm toán bởi

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)

Địa chỉ: 29 Võ Thị Sáu, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	03 - 05
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	06 - 07
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	08 - 11
- Bảng kết quả hoạt động kinh doanh	12
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	13 - 14
- Bản thuyết minh báo cáo tài chính	15 - 46

03050
CỘNG
TRÁCH NHIỆM
KẾ TOÁN VI
TÀI CHÍNH
VÀ KIỂM
TOÁN
PHÍA
T. P. I

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính 2016, kết thúc tại ngày 31/12/2016.

I. CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn là công ty cổ phần chuyển đổi từ Công ty cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 5828/QĐUB ngày 31/12/2013 do Chủ tịch UBND TP. HCM cấp. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300450962 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp lần đầu ngày 07/10/2004 và cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 09/12/2016.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 75.593.580.000 VND
Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2016 : 75.593.580.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. HCM.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, thương mại, dịch vụ và xây lắp.

3. Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh Bất động sản. Thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp. San lấp mặt bằng. Sản xuất vật liệu xây dựng. Môi giới bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản. Xây dựng công trình công cộng - nhà ở. Xuất khẩu, nhập khẩu, quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu hàng trang trí nội thất, vật liệu xây dựng. Thiết kế mẫu nhà ở cho nhiệm vụ kinh doanh nhà ở của đơn vị (không nhận thầu thiết kế). Lập dự án đầu tư xây dựng các công trình nhà, khu dân cư thuộc dự án nhóm B, C. Lập hồ sơ mời thầu, tư vấn tổ chức đấu thầu, hợp đồng kinh tế các công trình xây dựng nhà, khu dân cư nhóm B, C. Thiết kế quy hoạch khu dân dụng, khu công nghiệp. Thiết kế san lấp mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật đô thị khu dân dụng, khu công nghiệp. Thẩm định thiết kế kiến trúc, dự toán các công trình xây dựng. Lập hồ sơ đồ hiện trạng nhà ở. Khảo sát, thiết kế, giám sát thi công các công trình dân dụng, công nghiệp. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội - ngoại thất công trình. Tư vấn quản lý dự án. Thẩm tra dự án đầu tư. Tư vấn giám sát kỹ thuật công trình (trừ giám sát công trình xây dựng). Tư vấn xây dựng.

4. Mô hình hoạt động

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau đây:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn - Xí nghiệp Xây lắp	Số 118 đường Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP.HCM
Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn - Xí nghiệp Xây dựng	Số 118 đường Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP.HCM
Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn - Trung tâm Dịch vụ Địa ốc	Số 118 đường Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP.HCM

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và tình hình tài chính tại ngày 31/12/2016 được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

III. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2016 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

1729
CÔNG TY
CỔ PHẦN
TƯ VÀ
KẾ TOÁN
NAM
CHÍNH

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT, KẾ TOÁN TRƯỞNG VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Hội đồng Quản trị

Ông	Trần Văn Châu	Chủ tịch
Ông	Nguyễn Xuân Dũng	Thành viên
Ông	Vũ Quốc Tuấn	Thành viên
Bà	Lê Thị Lan	Thành viên
Ông	Dương Thế Quang	Thành viên
Ông	Trần Tuấn Đạt	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông	Nguyễn Xuân Dũng	Tổng Giám đốc
Ông	Vũ Quốc Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Lê Thị Lan	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Lê Thị Thanh Ngân	Phó Tổng Giám đốc (từ nhiệm từ ngày 01/08/2016)

Ban Kiểm soát

Bà	Nguyễn Thị Ngọc Duyên	Trưởng ban
Bà	Lê Thị Thanh Ngân	Thành viên
Ông	Nguyễn An Trường	Thành viên

Đại diện pháp luật

Ông	Trần Văn Châu
-----	---------------

Phụ trách kế toán

Bà	Lê Thị Kim Xuyên	(bổ nhiệm từ ngày 01/09/2016)
----	------------------	-------------------------------

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

V. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) bày tỏ nguyện vọng tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.

VI. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính 2016, kết thúc tại ngày 31/12/2016. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính này.
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm 2016, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

VII. CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 do Bộ tài chính ban hành về hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

VIII. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2016, kết thúc tại ngày 31/12/2016.

Duyệt, ngày 18 tháng 01 năm 2017


Thay mặt Hội đồng Quản trị
Chủ tịch



Trần Văn Châu

Duyệt, ngày 18 tháng 01 năm 2017

TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc



Nguyễn Xuân Dũng



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc
của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn, được lập ngày 18/01/2017, từ trang 07 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn tại ngày 31/12/2016, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



TP. HCM, ngày 24 tháng 3 năm 2017

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính

Kế toán và Kiểm toán Phía Nam

Tổng Giám đốc



Đỗ Khắc Thanh

Số giấy CNDKHN kiểm toán: 0064-2013-142-1

Kiểm toán viên

Trịnh Anh Đào

Số giấy CNDKHN kiểm toán: 2430-2013-142-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		244.913.833.960	211.345.153.762
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	44.975.049.372	71.240.450.158
1. Tiền	111		4.132.882.705	3.542.731.875
2. Các khoản tương đương tiền	112		40.842.166.667	67.697.718.283
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.3	11.000.000.000	21.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.3	11.000.000.000	21.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		23.508.560.460	33.328.820.376
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	18.782.454.021	26.945.460.504
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		2.960.344.281	3.784.891.781
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	1.765.762.158	2.582.169.723
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	16.298.368
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	162.209.083.019	106.634.112.849
1. Hàng tồn kho	141		162.209.083.019	106.634.112.849
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.221.141.109	120.770.379
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	1.517.002	17.166.424
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.219.624.107	103.603.955
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		32.647.489.754	63.440.912.023
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		8.998.154.675	28.400.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	8.998.154.675	28.400.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		15.390.107.063	15.935.661.886
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	1.457.643.706	1.651.883.325
- Nguyên giá	222		4.543.815.199	4.300.865.124
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.086.171.493)	(2.648.981.799)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	13.932.463.357	14.283.778.561
- Nguyên giá	228		17.094.245.661	17.094.245.661
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.161.782.304)	(2.810.467.100)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	-	-
- Nguyên giá	231		382.488.007	382.488.007
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(382.488.007)	(382.488.007)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	-	158.135.318
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	158.135.318
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.3	7.806.180.927	46.704.393.134
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.3	7.806.180.927	46.704.393.134
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		453.047.089	614.321.685
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	388.471.851	327.515.889
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.19	64.575.238	286.805.796
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		277.561.323.714	274.786.065.785



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		59.792.533.078	94.691.989.759
I. Nợ ngắn hạn	310		53.220.961.956	65.276.637.762
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	2.187.248.521	4.824.550.669
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		995.300.000	41.300.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	1.254.731.716	1.415.323.179
4. Phải trả người lao động	314		493.662.161	1.357.388.079
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	44.623.694.495	41.065.282.380
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	1.204.026.571	15.018.320.121
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.18	56.638.369	237.376.761
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.405.660.123	1.317.096.573
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		6.571.571.122	29.415.351.997
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	6.457.523.725	29.131.915.806
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	80.000.000	208.400.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.18	34.047.397	75.036.191
13. Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.20	217.768.790.636	180.094.076.026
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	217.768.790.636	180.094.076.026
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.20	75.593.580.000	50.397.090.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.20	75.593.580.000	50.397.090.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		12.476.622.900	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415	V.20	(5.295.000)	(4.110.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.20	110.526.470.351	103.281.786.677
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.20	8.080.840.890	8.080.840.890



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.20	11.096.571.495	18.338.468.459
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		11.096.571.495	18.338.468.459
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		277.561.323.714	274.786.065.785

Người lập biểu

Lê Thị Kim Xuyên

Phụ trách kế toán

Lê Thị Kim Xuyên



Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2017

Tổng Giám đốc

Nguyễn Xuân Dũng



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	56.927.269.182	126.563.304.917
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	55.236.468
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		56.927.269.182	126.508.068.449
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	41.118.018.975	94.102.977.234
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		15.809.250.207	32.405.091.215
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	11.422.925.172	4.277.188.144
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	67.800.468	(900.118.200)
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		67.800.468	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8	187.602.113	478.173.508
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	13.019.602.804	17.140.645.461
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		13.957.169.994	19.963.578.590
11. Thu nhập khác	31	VI.6	385.076.466	3.927.831.654
12. Chi phí khác	32	VI.7	95.659.135	245.632.439
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		289.417.331	3.682.199.215
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		14.246.587.325	23.645.777.805
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	2.747.677.602	4.875.661.708
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	222.230.558	151.539.968
17. Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		11.276.679.165	18.618.576.129
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	2.122	3.038
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	2.122	3.038

Người lập biểu



Lê Thị Kim Xuyên

Phụ trách kế toán



Lê Thị Kim Xuyên



Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2017

Tổng Giám đốc

Nguyễn Xuân Dũng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu	01		37.311.304.767	111.917.914.327
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(55.942.522.175)	(81.253.512.022)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(17.149.007.722)	(15.102.234.434)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(49.027.777)	-
5. Thuế TNDN đã nộp	05		(2.346.477.303)	(5.180.701.785)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		4.815.571.131	1.958.721.524
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(16.688.874.730)	(12.971.083.051)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(50.049.033.809)	(630.895.441)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(254.762.311)	(1.292.402.972)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	200.100.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(23.712.000.000)	(18.543.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24		12.733.000.000	19.335.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(100.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.096.631.536	14.339.325.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.961.065.418	1.688.153.714
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(6.176.065.357)	15.627.175.742
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		37.804.207.900	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		26.740.677.253	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(26.740.677.253)	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(7.844.509.520)	(7.838.390.160)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		29.959.698.380	(7.838.390.160)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(26.265.400.786)	7.157.890.141
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	71.240.450.158	64.082.560.017
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.1	44.975.049.372	71.240.450.158

Người lập biểu

Lê Thị Kim Xuyên

Phụ trách kế toán

Lê Thị Kim Xuyên

Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2017



Tổng Giám đốc

Nguyễn Xuân Dũng



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn là công ty cổ phần chuyển đổi từ Công ty cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 5828/QĐUB ngày 31/12/2013 do Chủ tịch UBND TP. HCM cấp. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300450962 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp lần đầu ngày 07/10/2004 và cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 09/12/2016.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 75.593.580.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2016 : 75.593.580.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. HCM.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, thương mại, dịch vụ và xây lắp.

3. Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh Bất động sản. Thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp. Sản xuất vật liệu xây dựng. Môi giới bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản. Xây dựng công trình công cộng - nhà ở. Xuất khẩu, nhập khẩu, quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu hàng trang trí nội thất, vật liệu xây dựng. Thiết kế mẫu nhà ở cho nhiệm vụ kinh doanh nhà ở của đơn vị (không nhận thầu thiết kế). Lập dự án đầu tư xây dựng các công trình nhà, khu dân cư thuộc dự án nhóm B, C. Lập hồ sơ mời thầu, tư vấn tổ chức đấu thầu, hợp đồng kinh tế các công trình xây dựng nhà, khu dân cư nhóm B, C. Thiết kế quy hoạch khu dân dụng, khu công nghiệp. Thiết kế san lấp mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật đô thị khu dân dụng, khu công nghiệp. Thẩm định thiết kế kiến trúc, dự toán các công trình xây dựng. Lập họa đồ hiện trạng nhà ở. Khảo sát, thiết kế, giám sát thi công các công trình dân dụng, công nghiệp. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội - ngoại thất công trình. Tư vấn quản lý dự án. Thẩm tra dự án đầu tư. Tư vấn giám sát kỹ thuật công trình (trừ giám sát công trình xây dựng). Tư vấn xây dựng.



4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính: không có

6. Cấu trúc Công ty

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau đây:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn - Xí nghiệp Xây lắp	Số 118 đường Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP.HCM
Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn - Xí nghiệp Xây dựng	Số 118 đường Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP.HCM
Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn - Trung tâm Dịch vụ Địa ốc	Số 118 đường Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP.HCM

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán

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 và các Thông tư hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi.

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 quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

a. Chứng khoán kinh doanh

Là khoản đầu tư mua chứng khoán và công cụ tài chính khác vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi ...

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ theo giá gốc. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: phần giá trị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính theo qui định của pháp luật và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

c. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được **Dự phòng nợ phải thu khó đòi:** các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. 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.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường;
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí hoàn thiện, chi phí bán hàng tăng lên thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

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

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 07 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 07 năm
- Quyền sử dụng đất	50 năm
- Phần mềm kế toán	03 năm
- Bất động sản đầu tư	05 - 10 năm

6. Nguyên tắc ghi nhận thuế TNDN hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

8. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;

- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;

- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. 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.

10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại ngày kết thúc kỳ.

Một khoản dự phòng cho các khoản chi phí tái cơ cấu doanh nghiệp chỉ được ghi nhận khi có đủ các điều kiện ghi nhận đối với các khoản dự phòng theo quy định tại Chuẩn mực kế toán "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm ẩn". Các khoản dự phòng phải trả được trích lập hay hoàn nhập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật. Các khoản dự phòng phải trả khi trích lập ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp. Riêng đối với khoản dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận vào chi phí bán hàng; khoản dự phòng phải trả về chi phí bảo hành công trình xây lắp được ghi nhận vào chi phí SX chung và hoàn nhập vào thu nhập khác.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả tiền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập Báo cáo;
- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu ghi nhận tương đương chi phí đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

e. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2016

14. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

15. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường. Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: 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; 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...

17. Nguyên tắc ghi nhận 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 hóa, cung cấp dịch vụ. Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

18. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

19. 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. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

20. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

21. Công cụ tài chính

a. Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm:

- Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một tài sản tài chính được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn;
- Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường;
- Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu.

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu tài sản tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua, phát hành.

b. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm:

- Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là nợ phải trả được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Việc phân loại nợ phải trả tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu tất cả nợ phải trả tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Công cụ vốn Chủ sở hữu (CSH): Là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính: Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính 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.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

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

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1.1. Tiền mặt (VND)	14.374.664	36.685.247
- Văn phòng	6.395.516	1.500.309
- Xí nghiệp xây dựng	2.567.725	3.290.672
- Xí nghiệp xây lắp	5.411.423	31.894.266
1.2. Tiền gửi ngân hàng (VND)	4.118.508.041	3.506.046.628
- Văn phòng	3.607.065.308	2.588.815.521
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	3.517.728.213	2.446.064.201
+ Ngân hàng khác	89.337.095	142.751.320
- Xí nghiệp xây dựng	185.234.716	338.250.283
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	185.234.716	338.250.283
- Xí nghiệp xây lắp	326.208.017	578.980.824
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	279.466.978	9.464.438
+ Ngân hàng khác	46.741.039	569.516.386
1.3. Các khoản tương đương tiền (VND)	40.842.166.667	67.697.718.283
- Tiền gửi có kỳ hạn	40.842.166.667	67.697.718.283
+ Văn phòng	40.842.166.667	66.197.718.283
Vietinbank - CN Quận 8	2.000.000.000	15.500.000.000
Agribank - CN Quận 5	21.000.000.000	43.040.000.000
ACB - CN TP. HCM	17.842.166.667	7.657.718.283
+ Xí nghiệp xây lắp	-	1.500.000.000
Cộng	44.975.049.372	71.240.450.158

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
- Văn phòng	18.662.242.063	24.340.176.596
+ Phải thu do cung cấp dịch vụ xây dựng	2.328.857.629	4.240.432.993
Liên hiệp HTX Thương mại TP. HCM (Co.op Gò Công)	1.787.400.979	-
Liên hiệp HTX Thương mại TP. HCM (Co.op Gia Nghĩa)	187.198.150	3.743.962.993
Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc	354.258.500	496.470.000
+ Phải thu do bán căn hộ, cho thuê nhà	16.333.384.434	20.099.743.603
- Xí nghiệp xây dựng	-	63.705.087
- Xí nghiệp xây lắp	120.211.958	2.541.578.821
+ Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Xa Lộ Hà Nội	-	24.581.683
+ Liên hiệp HTX Thương mại TP. HCM	-	2.488.016.530
+ Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	91.231.350	-
+ Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Trà Vinh	28.980.608	28.980.608
Cộng	18.782.454.021	26.945.460.504

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2016

3. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

3.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	11.000.000.000	11.000.000.000	21.000.000	21.000.000
+ ACB - CN TP. HCM	11.000.000.000	11.000.000.000	-	-
+ Agribank - CN Quận 5	-	-	21.000.000	21.000.000
Cộng		<u>11.000.000.000</u>		<u>21.000.000</u>

3.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Đầu tư vào các đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư & Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	3.456.180.927	-	3.456.180.927	-
- Dự án KDC phía Nam đường Xuyên Á				
Công ty DVCI Nhà Bè	-	-	30.108.878.390	-
- Dự án 28 ha, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè				
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn	-	-	8.789.333.817	-
- Dự án KDC xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai				
Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn	4.350.000.000	-	4.350.000.000	-
Cộng	<u>7.806.180.927</u>	-	<u>7.806.180.927</u>	-
			<u>46.704.393.134</u>	-
				<u>46.704.393.134</u>



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
4.1. Ngắn hạn				
- BHXH, BHYT, BHTN	16.230.970	-	-	-
- Phải thu của người lao động	7.500.000	-	13.500.000	-
- Tạm ứng	509.151.864	-	211.494.765	-
Tại Văn phòng	110.691.700	-	25.691.700	-
Tại Xí nghiệp xây dựng	53.000.000	-	39.500.000	-
Tại Xí nghiệp xây lắp	345.460.164	-	146.303.065	-
+ Lê Quốc Dũng	323.204.255	-	-	-
+ Phan La Thanh Phương	-	-	146.303.065	-
+ Đối tượng khác	22.255.909	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ	59.959.700	-	48.082.400	-
Tại Xí nghiệp xây lắp	59.959.700	-	48.082.400	-
+ Công ty TNHH SX TM và DV Tam Đa	59.959.700	-	48.082.400	-
- Phải thu khác	1.136.296.084	-	2.244.124.903	-
+ Lãi tiền gửi	1.088.598.167	-	2.197.978.333	-
+ Khác	47.697.917	-	46.146.570	-
Cộng	1.765.762.158	-	2.582.169.723	-
4.2. Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	8.433.852.000	-	28.400.000	-
Tại Văn phòng	8.433.852.000	-	28.400.000	-
+ Sở Kế hoạch Đầu tư TP. HCM	8.405.452.000	-	-	-
+ Đối tượng khác	28.400.000	-	28.400.000	-
- Phải thu khác	564.302.675	-	-	-
+ Phạm Duy Vũ (thu hồi chi phí công trình 7 căn nhà KDC Trí Minh)	564.302.675	-	-	-
Cộng	8.998.154.675	-	28.400.000	-

5. TÀI SẢN THIỂU CHỜ XỬ LÝ

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
5.1. Tài sản cố định				4.646.476
Máy toàn đạc Nikon	-	-	1 cái	4.646.476
5.2. Tài sản khác				11.651.892
Máy tính Dell	-	-	1 cái	11.651.892
Cộng				16.298.368

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

6. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang (*)	152.987.520.657	-	102.884.340.122	-
- Hàng hóa bất động sản (**)	9.221.562.362	-	3.749.772.727	-
Cộng	162.209.083.019	-	106.634.112.849	-

Ghi chú:

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Các công trình tại Xí nghiệp xây dựng				
Nhà ở D9, D10 Khu Bông Sao, P.5, Q.8	361.020.000	-	-	-
Công trình khác	76.109.378	-	24.696.200	-
Các công trình tại Xí nghiệp xây lắp				
Co.op Xa Lộ Hà Nội	625.087.998	-	625.087.998	-
KDC Trí Minh	533.087.584	-	135.537.572	-
Coop Gò Công	4.847.622.051	-	-	-
Công trình khác	1.172.273.394	-	20.952.947	-
Các dự án tại Văn phòng				
KDC Bình Đăng P6 Q8	964.520.545	-	964.520.545	-
KDC 2 Bùi Minh Trực P5 Q8	3.122.814.400	-	5.110.261.212	-
KDC 3 Bùi Minh Trực P5 Q8	10.902.023.722	-	15.225.977.919	-
KCC Xóm Đầm P10 Q8	724.587.308	-	724.587.308	-
Chung cư B Bùi Minh Trực III P5 Q8	69.576.793.376	-	69.564.084.286	-
Chung cư 99 Bến Bình Đông P11 Q8	32.493.339.946	-	10.406.352.335	-
Khu DC vùng bổ sung phía Nam	82.281.800	-	82.281.800	-
Nhà ở D9, D10 Khu Bông Sao, P.5, Q.8	66.182.727	-	-	-
KDC Nhơn Đức - Nhà Bè	27.371.707.628	-	-	-
Công trình khác	68.068.800	-	-	-
Cộng	152.987.520.657	-	102.884.340.122	-



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

(**) Hàng hóa bất động sản bao gồm:

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nhà số 23 đường số 12 KDC III Bùi Minh Trực, P.5 Q.8	-	-	3.749.772.727	-
Nhà D9 khu C Bông Sao P.5 - Q.8	4.424.138.726	-	-	-
Nhà D10 khu C Bông Sao P.5 - Q.8	4.797.423.636	-	-	-
Cộng	9.221.562.362		3.749.772.727	

7 TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Xây dựng cơ bản	-	158.135.318
+ Kho Khu 3	-	113.419.791
+ Nhà xe	-	44.715.527
Cộng	-	158.135.318



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

8 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chi tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	2.472.366.888	363.066.791	1.465.431.445	-	-	4.300.865.124
Số tăng trong năm	242.950.075	-	-	-	-	242.950.075
- Mua trong kỳ	97.201.557	-	-	-	-	97.201.557
- Đầu tư XDCB hoàn thành	145.748.518	-	-	-	-	145.748.518
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác (*)	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	2.715.316.963	363.066.791	1.465.431.445	-	-	4.543.815.199
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	1.709.081.510	279.733.463	660.166.826	-	-	2.648.981.799
Số tăng trong năm	227.083.626	50.000.004	160.106.064	-	-	437.189.694
- Khấu hao trong năm	227.083.626	50.000.004	160.106.064	-	-	437.189.694
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác (*)	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1.936.165.136	329.733.467	820.272.890	-	-	3.086.171.493
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	763.285.378	83.333.328	805.264.619	-	-	1.651.883.325
Tại ngày cuối năm	779.151.827	33.333.324	645.158.555	-	-	1.457.643.706

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

:
: 1.051.594.305



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

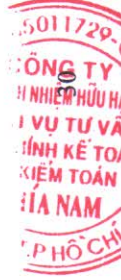
9 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	16.921.907.934	-	-	172.337.727	-	17.094.245.661
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	16.921.907.934	-	-	172.337.727	-	17.094.245.661
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	2.672.846.545	-	-	137.620.555	-	2.810.467.100
Số tăng trong năm	338.587.932	-	-	12.727.272	-	351.315.204
- Khấu hao trong kỳ	338.587.932	-	-	12.727.272	-	351.315.204
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	3.011.434.477	-	-	150.347.827	-	3.161.782.304
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	14.249.061.389	-	-	34.717.172	-	14.283.778.561
Tại ngày cuối năm	13.910.473.457	-	-	21.989.900	-	13.932.463.357

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

: -
: 134.155.909



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

10 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Số đầu kỳ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối kỳ
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	382.488.007	-	-	382.488.007
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	382.488.007	-	-	382.488.007
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	382.488.007	-	-	382.488.007
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	382.488.007	-	-	382.488.007
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

Ghi chú:

- Nguyên giá BĐSĐT cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê hoặc nắm giữ chờ : 382.488.007
tăng giá

11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
10.1. Ngắn hạn		
Xí nghiệp xây dựng	1.517.002	17.166.424
- Bảo hiểm tai nạn con người	812.002	924.000
- Công cụ dụng cụ phân bổ	705.000	16.242.424
Cộng	1.517.002	17.166.424
10.2. Dài hạn		
Văn phòng công ty	188.873.584	206.708.124
- Chi phí sửa chữa	188.873.584	206.708.124
Xí nghiệp xây lắp	199.598.267	120.807.765
- Chi phí sửa chữa	16.186.253	16.935.000
- Công cụ dụng cụ phân bổ	183.412.014	103.872.765
Cộng	388.471.851	327.515.889

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

12 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Phát sinh		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vietinbank - CN 8	-	-	4.000.000.000	4.000.000.000	-	-
Agribank - CN Quận 5	-	-	22.740.677.253	22.740.677.253	-	-
Cộng	-	-	26.740.677.253	26.740.677.253	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
13.1. Ngắn hạn				
- Tại Văn phòng	1.539.063.343	1.539.063.343	3.987.413.079	3.987.413.079
+ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	580.650.000	580.650.000	2.322.600.000	2.322.600.000
+ Công ty TNHH Công nghệ Kỹ thuật Điện Tây Nam	-	-	1.139.643.500	1.139.643.500
+ Công ty CP Địa ốc 8	486.747.600	486.747.600	-	-
+ Đối tượng khác	471.665.743	471.665.743	525.169.579	525.169.579
- Tại Xí nghiệp xây dựng	261.920.898	261.920.898	414.007.000	414.007.000
+ Công ty TNHH TM Quang Sáng	-	-	221.644.000	221.644.000
+ Đối tượng khác	261.920.898	261.920.898	192.363.000	192.363.000
Tại Xí nghiệp xây lắp	386.264.280	386.264.280	423.130.590	423.130.590
+ Công ty CP Cơ điện lạnh Gia Thành	-	-	160.366.690	160.366.690
+ Đối tượng khác	386.264.280	386.264.280	262.763.900	262.763.900
Cộng	2.187.248.521	2.187.248.521	4.824.550.669	4.824.550.669
13.2. Phải trả người bán là các bên liên quan				
+ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	580.650.000	580.650.000	2.322.600.000	2.322.600.000

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối kỳ
	Thuế và các khoản phải nộp			
Thuế giá trị gia tăng	590.244.712	498.350.889	1.088.595.601	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	665.496.624	2.747.677.602	2.346.477.303	1.066.696.923
Thuế thu nhập cá nhân	159.581.843	711.735.436	683.282.486	188.034.793
Thuế khác	-	92.229.927	92.229.927	-
Cộng	1.415.323.179	4.049.993.854	4.210.585.317	1.254.731.716

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Ngắn hạn	
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm, BĐS đã bán (*)	44.623.694.495	41.065.282.380
Cộng	44.623.694.495	41.065.282.380

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

(*) **Chi tiết:**

Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bùi Minh Trực II P5 Q8	39.181.891.479	36.732.933.079
Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bùi Minh Trực III P5 Q8	4.497.924.341	3.253.925.168
Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bình Đăng P6 Q8	334.538.612	334.538.612
Chi phí dịch vụ thuê ngoài thực hiện chuyển QSDĐ, QSH nhà, căn hộ	609.340.063	743.885.521

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
16.1. Ngắn hạn		
- Tại văn phòng	1.088.661.535	14.983.412.772
+ KPCĐ	55.000.804	55.000.804
+ BHXH, BHYT, BHTN	-	19.285.920
+ Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	811.200.000	497.500.000
Tiền đặt cọc cho thuê nhà	186.600.000	170.500.000
Tiền đặt cọc thuê mặt bằng	189.600.000	27.000.000
Tiền đặt cọc mua nền	435.000.000	300.000.000
+ Cổ tức phải trả cổ đông	4.518.000	4.518.000
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	217.942.731	14.407.108.048
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Địa ốc Sài Gòn	-	13.600.000.000
Khách hàng ứng trước tiền mua nhà (chưa có hợp đồng)	71.451.780	71.451.780
Quỹ thưởng	146.490.951	735.656.268
- Tại Xí nghiệp xây lắp	80.457.687	
+ Tạm ứng	24.667.000	-
+ Khác	55.790.687	-
- Tại Xí nghiệp xây dựng	34.907.349	34.907.349
Cộng	1.204.026.571	15.018.320.121
16.2. Dài hạn		
- Tại văn phòng	80.000.000	208.400.000
+ Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	80.000.000	208.400.000
Tiền đặt cọc cho thuê nhà	80.000.000	80.000.000
Tiền đặt cọc bán nền	-	128.400.000
Cộng	80.000.000	208.400.000

17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dài hạn		
- Doanh thu nhận kinh doanh nhà	6.457.523.725	28.680.579.442
- Doanh thu xây lắp	-	451.336.364
Cộng	6.457.523.725	29.131.915.806

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

18 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
18.1. Ngắn hạn		
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	56.638.369	237.376.761
Cộng	<u><u>56.638.369</u></u>	<u><u>237.376.761</u></u>
18.2. Dài hạn		
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	34.047.397	75.036.191
Cộng	<u><u>34.047.397</u></u>	<u><u>75.036.191</u></u>

19 . TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

	<u>1.765.762.158</u>	<u>2.582.169.723</u>
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1%	1%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời khấu trừ (nhận ứng trước tiền mua	64.575.238	286.805.796
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	<u><u>64.575.238</u></u>	<u><u>286.805.796</u></u>



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

20 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	50.397.090.000	-	(4.110.000)	8.080.840.890	94.336.504.734	21.103.446.137	173.913.771.761
- Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	-	-	-	-	18.618.576.129	18.618.576.129
- Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2014	-	-	-	-	8.945.281.943	(13.120.677.007)	(4.175.395.064)
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	(4.175.395.064)	(4.175.395.064)
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	-	8.945.281.943	(8.945.281.943)	-
- Tạm trích các quỹ từ lợi nhuận năm 2015	-	-	-	-	-	(200.000.000)	(200.000.000)
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	(200.000.000)	(200.000.000)
- Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2014	-	-	-	-	-	(8.062.876.800)	(8.062.876.800)
Số dư cuối năm trước (Số dư đầu kỳ)	50.397.090.000	-	(4.110.000)	8.080.840.890	103.281.786.677	18.338.468.459	180.094.076.026
- Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	11.276.679.165	11.276.679.165
- Tăng vốn trong kỳ	25.196.490.000	12.476.622.900	(1.185.000)	-	-	-	37.671.927.900
- Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2015	-	-	-	-	7.244.683.674	(10.355.699.329)	(3.111.015.655)
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	(2.234.229.235)	(2.234.229.235)
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	-	7.244.683.674	(7.244.683.674)	-
+ <i>Quỹ thưởng ban điều hành và thưởng khác</i>	-	-	-	-	-	(876.786.420)	(876.786.420)
- Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2015	-	-	-	-	-	(8.062.876.800)	(8.062.876.800)
- Tạm trích các quỹ từ lợi nhuận năm 2016 (*)	-	-	-	-	-	(100.000.000)	(100.000.000)
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	(100.000.000)	(100.000.000)
- Bù đắp lỗ các năm trước	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	75.593.580.000	12.476.622.900	(5.295.000)	8.080.840.890	110.526.470.351	11.096.571.495	217.768.790.636

(*) Ghi chú:

Tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận năm 2016 theo Nghị quyết số 45/NQ-HĐQT ngày 18/10/2016) của Hội đồng Quản trị.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

20.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Vốn góp của Nhà nước (Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV)	15.120.000.000	15.120.000.000
- Đối tượng khác	60.473.580.000	35.277.090.000
Cộng	75.593.580.000	50.397.090.000

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

	Kỳ này	Kỳ trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	50.397.090.000	50.397.090.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	25.196.490.000	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	75.593.580.000	50.397.090.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	(8.062.876.800)	(8.062.876.800)

20.4. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7.559.358	5.039.709
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	7.559.358	5.039.709
+ Cổ phiếu phổ thông	7.559.358	5.039.709
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	490	411
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.558.868	5.039.298
+ Cổ phiếu phổ thông	7.558.868	5.039.298
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu

20.5. Cổ tức

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông

mức chia cổ tức năm 2016 dự kiến từ 14%-16% theo Nghị quyết 16/NQ-HĐQT ngày 30/03/2016 của Đại hội cổ đông thường niên năm 2016

20.6. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Quỹ đầu tư phát triển	110.526.470.351	103.281.786.677
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	8.080.840.890	8.080.840.890

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

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

Đơn vị tính: VND

1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này	Kỳ trước
- Doanh thu bán nhà, đất, căn hộ	30.381.930.148	43.431.854.222
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	24.105.567.851	81.223.430.109
- Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	2.439.771.183	1.908.020.586
Cộng	56.927.269.182	126.563.304.917

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Kỳ này	Kỳ trước
- Giảm giá hàng bán	-	55.236.468
Cộng	-	55.236.468

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ trước
- Giá vốn bán nhà, đất, căn hộ	15.454.740.316	19.002.694.999
- Giá vốn hoạt động xây dựng	25.132.354.217	74.677.795.567
- Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ đã cung cấp	530.924.442	342.565.000
- Chi phí kinh doanh Bất động sản đầu tư	-	79.921.668
Cộng	41.118.018.975	94.102.977.234

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.592.670.677	3.073.544.406
- Lãi bán các khoản đầu tư	7.019.661.355	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	240.000.000	526.000.000
- CL giá vàng thu bán nhà	1.570.593.140	677.643.738
Cộng	11.422.925.172	4.277.188.144

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
- Lãi tiền vay	67.800.468	-
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	-	2.799.904.986
- Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	(3.700.023.186)
Cộng	67.800.468	(900.118.200)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

6. THU NHẬP KHÁC

- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ
- Tiền phạt thu được (chậm tiến độ)
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình xây dựng
- Các khoản khác

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
-	298.050.909
-	84.517.009
240.492.932	1.232.014.884
144.583.534	2.313.248.852
385.076.466	3.927.831.654

7. CHI PHÍ KHÁC

- Chênh lệch VAT không được quyết toán
- Các khoản bị phạt (chậm tiến độ)
- Các khoản bị phạt, truy thu
- Các khoản khác

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
-	228.379.298
-	5.410.890
38.162.119	-
57.497.016	11.842.251
95.659.135	245.632.439

8. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

8.1. Chi phí bán hàng

- Chi phí công cụ, dụng cụ
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Các khoản chi phí bán hàng khác

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
-	10.792.500
120.476.839	264.004.490
67.125.274	203.376.518
187.602.113	478.173.508

8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí nguyên, vật liệu
- Chi phí công cụ, dụng cụ
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Thuế, phí, lệ phí
- Các khoản chi phí QLDN khác

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
21.300.000	9.500.000
117.751.437	205.701.199
9.725.446.434	13.316.163.589
647.101.980	538.630.146
1.184.224.625	1.572.991.465
70.083.454	6.783.500
1.253.694.874	1.490.875.562
13.019.602.804	17.140.645.461

9. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao TSCĐ
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí bằng tiền khác

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
11.280.659.897	33.417.187.140
17.819.586.130	21.606.393.699
788.504.898	607.216.006
5.801.427.198	20.698.323.910
63.736.079.735	6.249.827.197
99.426.257.858	82.578.947.952

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

10 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.519.988.925	4.875.661.708
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	227.688.677	-
Cộng	2.747.677.602	4.875.661.708

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	14.246.587.325	23.645.777.805
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN		
+ Các khoản điều chỉnh tăng	274.111.990	784.410.890
<i>Chi phí không hợp lý, hợp lệ</i>	235.949.871	779.000.000
<i>Phạt</i>	38.162.119	5.410.890
+ Các khoản điều chỉnh giảm	809.601.898	1.579.271.986
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	240.000.000	526.000.000
<i>Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư</i>	-	1.053.271.986
<i>Điều chỉnh theo Biên bản Kiểm toán nhà nước ngày 14/11/2016</i>	569.601.898	
- Tổng thu nhập chịu thuế	13.711.097.417	22.850.916.709
- Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.742.219.483	5.027.201.677
+ Thuế TNDN theo thuế suất thông thường	2.742.219.483	5.027.201.677
+ Thuế TNDN được miễn, giảm	-	-
<i>Thuế TNDN tạm nộp từ tiền thu của khách hàng</i>	63.592.055	(394.293.769)
<i>Thuế TNDN đã nộp từ tiền thu của khách hàng đã kết chuyển doanh thu trong kỳ</i>	285.822.613	(242.753.801)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.519.988.925	4.875.661.708

11 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(63.592.055)	394.293.769
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	285.822.613	(242.753.801)
Cộng	222.230.558	151.539.968

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

12. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	11.276.679.165	18.618.576.129
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	100.000.000	3.311.015.655
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	5.267.095	5.039.298
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>2.122</u>	<u>3.038</u>

13. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	11.276.679.165	18.618.576.129
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	100.000.000	3.311.015.655
Số lượng CP phổ thông dự kiến phát hành thêm	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	5.267.095	5.039.298
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	<u>2.122</u>	<u>3.038</u>

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

Không phát sinh

2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng

Không phát sinh.

3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường

<u>Kỳ này</u>
26.740.677.253

4. Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường

<u>Kỳ này</u>
26.740.677.253

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

3. Thông tin về các bên liên quan

3.1. Tình hình thu nhập của thành viên quản lý chủ chốt

Trong kỳ kế toán, thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Lương, thưởng và các khoản phụ cấp khác	3.609.427.482	3.786.231.341

3.2. Các giao dịch trọng yếu với các bên có liên quan khác

- Các bên có liên quan bao gồm:

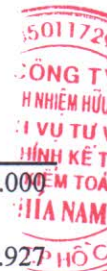
Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	Chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư & Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	Góp vốn đầu tư
Công ty DVCI Nhà Bè	Góp vốn đầu tư
Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn	Mua cổ phần

- Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty với các bên có liên quan trong kỳ như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	Thanh toán tiền mua nhà	1.741.950.000
	Nhận chuyển nhượng quyền sử	22.086.987.611
Công ty DVCI Nhà Bè	Nhận bàn giao nền	30.108.878.390

- Đến cuối kỳ, tình hình công nợ giữa Công ty với các bên có liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	Phải trả mua nhà	580.650.000	2.322.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư & Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	Góp vốn đầu tư	3.456.180.927	3.456.180.927
Công ty DVCI Nhà Bè	Góp vốn đầu tư	-	30.108.878.390
Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn	Mua cổ phần	4.350.000.000	4.350.000.000



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

4. Thông tin về Báo cáo bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo bộ phận theo khu vực địa lý và lĩnh vực kinh doanh của Công ty. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý và lĩnh vực kinh doanh, được đưa vào cơ cấu báo cáo nội bộ và quản lý của Công ty.

Kết quả báo cáo bộ phận bao gồm các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như cho các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý. Các khoản mục không được phân bổ bao gồm tài sản, nợ phải trả, doanh thu từ hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lãi hoặc lỗ khác và thuế thu nhập doanh nghiệp.

4.1. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

4.2. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, Công ty được tổ chức quản lý và hạch toán hoạt động kinh doanh của Công ty theo các lĩnh vực kinh doanh như sau :

Chỉ tiêu	Kinh doanh nhà, đất, căn hộ		Thi công xây lắp		Khác		Tổng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu	30.381.930.148	43.431.854.222	24.105.567.851	81.223.430.109	2.439.771.183	1.908.020.586	56.927.269.182	126.563.304.917
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	55.236.468	-	-	-	55.236.468
Giá vốn	15.454.740.316	19.002.694.999	25.132.354.217	74.677.795.567	530.924.442	422.486.668	41.118.018.975	94.102.977.234
Lợi nhuận gộp	14.927.189.832	24.429.159.223	(1.026.786.366)	6.490.398.074	1.908.846.741	1.485.533.918	15.809.250.207	32.405.091.215

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

5. QUẢN LÝ RỦI RO CỦA CÔNG TY

Nợ phải trả tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các tài sản tài chính như các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, đầu tư chứng khoán niêm yết và chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã thiết lập hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc Công ty xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro trên như sau:

5.1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

a. Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Rủi ro về thay đổi tỷ giá ngoại tệ của Công ty chủ yếu liên quan đến các hoạt động của Công ty (khi doanh thu hoặc chi phí có gốc ngoại tệ khác so với tiền tệ chức năng của Công ty).

Độ nhạy về ngoại tệ

Do công ty được thành lập và hoạt động tại Việt Nam với đồng tiền báo cáo là đồng Việt Nam, đồng tiền giao dịch chính của Công ty cũng là đồng Việt Nam. Do đó, rủi ro về ngoại tệ của Công ty là không trọng yếu. Đến cuối kỳ, Công ty không có số dư gốc ngoại tệ nên Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ.

b. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

c. Rủi ro về giá

Rủi ro về giá cổ phiếu:

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư dẫn đến giá trị khoản dự phòng giảm giá đầu tư có thể tăng/giảm. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Ban Tổng Giám đốc của công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Công ty sẽ tiến hành việc phân tích và trình bày độ nhạy do tác động của biến động giá cổ phiếu đến kết quả kinh doanh của Công ty khi có các hướng dẫn chi tiết bởi các cơ quan quản lý.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

Rủi ro về giá bất động sản:

Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản của Công ty:

- Việc chi phí của các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Để hạn chế rủi ro này Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch.
- Rủi ro giá trị hợp lý của doanh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

5.2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng và từ hoạt động tài chính bao gồm tiền gửi ngân hàng, ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

a. Đối với khoản phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

b. Đối với tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

5.3. Rủi ro thanh khoản

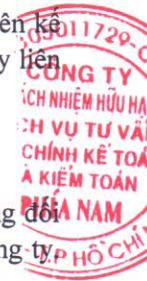
Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Phần lớn phát sinh nghĩa vụ phải trả của Công ty đều được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi và các khoản phải thu và tài sản có kỳ hạn ngắn hạn. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro thanh khoản đối với việc thực hiện nghĩa vụ tài chính là thấp.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp với các khoản vay ở mức độ mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	< 1 năm	Từ 01 - 05 năm	> 5 năm	Cộng
Số cuối kỳ				
Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán	2.187.248.521	-	-	2.187.248.521
Chi phí phải trả	44.637.994.495	-	-	44.637.994.495
Các khoản phải trả khác	2.990.971.242	-	-	2.990.971.242
Số đầu kỳ				
Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán	4.824.550.669	-	-	4.824.550.669
Chi phí phải trả	41.065.282.380	-	-	41.065.282.380
Các khoản phải trả khác	15.226.720.121	-	-	15.226.720.121



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2016

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

Tài sản đảm bảo

- Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

6. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính như sau:

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	44.975.049.372	71.240.450.158	44.975.049.372	71.240.450.158
Phải thu khách hàng	20.022.646.975	26.945.460.504	20.022.646.975	26.945.460.504
Trả trước cho người bán	2.960.344.281	3.784.891.781	2.960.344.281	3.784.891.781
Các khoản phải thu khác	11.230.668.550	2.610.569.723	11.230.668.550	2.610.569.723
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	2.187.248.521	4.824.550.669	2.187.248.521	4.824.550.669
Người mua trả tiền trước	995.300.000	41.300.000	995.300.000	41.300.000
Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người lao động	493.662.161	1.357.388.079	493.662.161	1.357.388.079
Chi phí phải trả	44.637.994.495	41.065.282.380	44.637.994.495	41.065.282.380
Các khoản phải trả khác	2.990.971.242	15.226.720.121	2.990.971.242	15.226.720.121

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

7. THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

8. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 01/01/2016 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

Người lập biểu

Lê Thị Kim Xuyên

Phụ trách kế toán

Lê Thị Kim Xuyên

Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2017

Tổng Giám đốc



Nguyễn Xuân Dũng