

Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung

Báo cáo tài chính

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

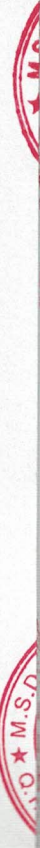


Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung

Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung

Báo cáo tài chính

Ngày 31 tháng 12 năm 2016



Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 23

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung ("Công ty") là một công ty cổ phần được chuyển đổi từ Công ty TNHH Thương mại Đức Trung với mã số đăng ký Doanh nghiệp là 0301466299 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 6 tháng 5 năm 2016, và theo các GCNDKDN điều chỉnh.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê văn phòng, kinh doanh môi giới bất động sản, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt.

Công ty có trụ sở chính tại 99A1 đường Cộng Hòa, Phường 4, Quận Tân Bình và địa điểm kinh doanh tại B05 Mỹ Gia 1, Phú Mỹ Hưng, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Trọng Quân	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Bà Vũ Thị Kim Oanh	Thành viên	
Ông Nguyễn Đức Trung	Thành viên	bổ nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2017
Bà Trần Thị Thanh Bình	Thành viên	bổ nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2017
Bà Nguyễn Thị Hoàng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2017
Bà Đào Bích Liên	Thành viên	miễn nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2017

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang	Trưởng ban	bổ nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Duy Tâm	Thành viên	bổ nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2017
Ông Bùi Văn Bình	Thành viên	bổ nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2017

GIÁM ĐỐC

Giám đốc Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Bà Vũ Thị Kim Oanh.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Bà Vũ Thị Kim Oanh.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Giám đốc Công ty Cổ Phần Đầu Tư Đức Trung ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty (sau đây gọi chung là "báo cáo tài chính") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Báo cáo tài chính tổng hợp được lập bao gồm báo cáo tài chính của Công ty TNHH Thương mại Đức Trung cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2016 đến ngày 6 tháng 5 năm 2016, và báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 6 tháng 5 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp này để đáp ứng mục đích phục vụ hoạt động của Công ty.

TRÁCH NHIỆM CỦA GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính này, Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính; và
- ▶ lập báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Vũ Thị Kim Oanh
Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 11 tháng 9 năm 2017

Số tham chiếu: 61014894/18590458

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý cổ đông của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Đức Trung

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Đức Trung ("Công ty"), được lập ngày 11 tháng 9 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 23, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Giám đốc

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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà 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 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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Building a better
working world

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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 2.1, báo cáo tài chính tổng hợp này được lập bao gồm báo cáo tài chính của Công ty TNHH Thương mại Đức Trung cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2016 đến ngày 6 tháng 5 năm 2016, và báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 6 tháng 5 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp này để đáp ứng mục đích phục vụ hoạt động của Công ty.

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính đó vào ngày 31 tháng 5 năm 2016.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 3021-2014-004-1

Ngô Hồng Sơn
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2211-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 11 tháng 9 năm 2017

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.761.486.535	19.980.413.863
110	I. Tiền	4	980.341.560	2.923.635.896
111	1. Tiền		980.341.560	2.923.635.896
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		7.103.676.738	15.408.594.270
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	2.574.659.618	1.358.208
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	2.015.442.120	15.276.565.062
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	2.513.575.000	130.671.000
140	III. Hàng tồn kho	7	521.025.810	634.607.795
141	1. Hàng tồn kho		521.025.810	634.607.795
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác	12	156.442.427	1.013.575.902
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		156.442.427	1.013.575.902
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		110.346.656.478	9.269.496.171
220	I. Tài sản cố định		1.912.851.629	9.269.496.171
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	1.912.851.629	8.966.502.871
222	Nguyên giá		3.013.992.273	20.685.050.131
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.101.140.644)	(11.718.547.260)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	302.993.300
228	Nguyên giá		-	302.993.300
229	Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
230	II. Bất động sản đầu tư	9	93.850.980.190	-
231	1. Nguyên giá		97.248.288.820	-
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(3.397.308.630)	-
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		14.582.824.659	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	14.582.824.659	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		119.108.143.013	29.249.910.034

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.084.041.127	11.303.771.353
310	I. Nợ ngắn hạn		2.773.803.645	398.275.430
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	11	1.938.463.580	42.919.030
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	700.706.429	3.106.260
319	3. Phải trả ngắn hạn khác	13	134.633.636	352.250.140
330	II. Nợ dài hạn		2.310.237.482	10.905.495.923
337	1. Phải trả dài hạn khác	13	2.310.237.482	2.295.795.923
338	2. Vay dài hạn	14	-	8.609.700.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		114.024.101.886	17.946.138.681
410	I. Vốn chủ sở hữu	15.1	114.024.101.886	17.946.138.681
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		111.000.000.000	18.500.000.000
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ lũy kế)		3.024.101.886	(553.861.319)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(553.861.319)	(600.411.643)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		3.577.963.205	46.550.324
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		119.108.143.013	29.249.910.034

Mou



Nguyễn Thị Hồng
Kế toán trưởng

Vũ Thị Kim Oanh
Giám đốc

Ngày 11 tháng 9 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	16	21.876.906.911	5.578.958.723
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	17, 20	(15.390.922.506)	(1.960.937.886)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		6.485.984.405	3.618.020.837
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính		3.183.004	1.203.763
22 23	5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay		(60.277.000) (60.277.000)	(204.299.000) (204.299.000)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	18, 20	(2.336.028.967)	(3.512.389.659)
30	7. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		4.092.861.442	(97.464.059)
31	8. Thu nhập khác	19	278.349.774	144.014.383
40	9. Lợi nhuận khác	19	278.349.774	144.014.383
50	10. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		4.371.211.216	46.550.324
51	11. Thuế TNDN hiện hành	21.1	(793.248.011)	-
60	12. Lợi nhuận sau thuế TNDN		3.577.963.205	46.550.324
70	13. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	15.3	2.230	-
71	14. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	15.3	2.230	-

Monl



Nguyễn Thị Hồng
Kế toán trưởng

Vũ Thị Kim Oanh
Giám đốc

Ngày 11 tháng 9 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

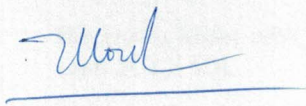
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		4.371.211.216	46.550.324
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	8	1.715.635.443	1.894.817.496
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(121.474.205)	(11.876.490)
06	Chi phí lãi vay		60.277.000	204.299.000
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		6.025.649.454	2.133.790.330
09	Tăng các khoản phải thu		(4.178.836.935)	(2.023.969.867)
10	Giảm hàng tồn kho		113.581.985	-
11	Tăng các khoản phải trả		1.689.263.345	262.750.238
14	Tiền lãi vay đã trả		(60.277.000)	(204.299.000)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	12	(92.541.582)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		3.496.839.267	168.271.701
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(1.241.936.717)	(12.583.266.697)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		2.700.000.000	30.000.000
27	Thu lãi tiền gửi		3.183.004	1.203.763
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		1.461.246.287	(12.552.062.934)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		1.708.320.110	2.500.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		-	13.609.700.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(8.609.700.000)	(1.200.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(6.901.379.890)	14.909.700.000

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(1.943.294.336)	2.525.908.767
60	Tiền đầu năm	4	2.923.635.896	397.727.129
70	Tiền cuối năm	4	980.341.560	2.923.635.896



Nguyễn Thị Hồng
Kế toán trưởng




Vũ Thị Kim Oanh
Giám đốc

Ngày 11 tháng 9 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung ("Công ty") là một công ty cổ phần được chuyển đổi từ Công ty TNHH Thương mại Đức Trung với mã số đăng ký Doanh nghiệp là 0301466299 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 6 tháng 5 năm 2016, và theo các GCNDKDN điều chỉnh.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê văn phòng, kinh doanh môi giới bất động sản, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt.

Công ty có trụ sở chính tại 99A1 đường Cộng Hòa, Phường 4, Quận Tân Bình và địa điểm kinh doanh tại B05 Mỹ Gia 1, Phú Mỹ Hưng, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 9 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 10).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính tổng hợp

Báo cáo tài chính tổng hợp này được lập bao gồm báo cáo tài chính của Công ty TNHH Thương mại Đức Trung cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2016 đến ngày 6 tháng 5 năm 2016, và báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 6 tháng 5 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp này để đáp ứng mục đích phục vụ hoạt động của Công ty

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng Việt Nam đồng ("VND") phù hợp với Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký Chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và 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 kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Hàng hóa - Giá vốn thực tế theo phương pháp bình quân gia quyền

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5 Khấu hao

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Phương tiện vận tải	8 năm
---------------------	-------

3.6 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất lâu dài	Vô thời hạn
Nhà cửa và vật kiến trúc	25 năm
Thiết bị văn phòng	8 - 15 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.7 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm.

3.8 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.10 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.11 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ được thực hiện và hoàn thành.

Doanh thu cho thuê văn phòng

Doanh thu cho thuê văn phòng theo hợp đồng cho thuê được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.12 Thuế***Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại doanh nghiệp chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

4. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	723.801.325	732.963.259
Tiền gửi ngân hàng	256.540.235	2.190.672.637
TỔNG CỘNG	980.341.560	2.923.635.896

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên khác	2.035.680.400	1.358.208
<i>Công ty Cổ phần An Đạt</i>	2.024.680.400	-
<i>Khác</i>	11.000.000	1.358.208
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 22</i>)	538.979.218	-
TỔNG CỘNG	2.574.659.618	1.358.208

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Rạng Đông	1.935.677.120	1.935.677.120
Bà Ung Thị Hoài Hà	79.765.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát Triển Phú Quốc	-	13.340.887.942
TỔNG CỘNG	2.015.442.120	15.276.565.062

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng (<i>Thuyết minh số 22</i>)	2.435.000.000	-
Đặt cọc thuê văn phòng	78.575.000	130.671.000
TỔNG CỘNG	2.513.575.000	130.671.000

7. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Hàng hóa	521.025.810	634.607.795

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND		
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	17.642.341.512	3.042.708.619	20.685.050.131
Thanh lý	(11.488.725.882)	(28.716.346)	(11.517.442.228)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	<u>(6.153.615.630)</u>	-	<u>(6.153.615.630)</u>
Số cuối năm	-	<u>3.013.992.273</u>	<u>3.013.992.273</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	11.166.308.223	552.239.037	11.718.547.260
Khấu hao trong năm	1.138.017.490	577.617.953	1.715.635.443
Thanh lý	(8.907.017.083)	(28.716.346)	(8.935.733.429)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	<u>(3.397.308.630)</u>	-	<u>(3.397.308.630)</u>
Số cuối năm	-	<u>1.101.140.644</u>	<u>1.101.140.644</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>6.476.033.289</u>	<u>2.490.469.582</u>	<u>8.966.502.871</u>
Số cuối năm	-	<u>1.912.851.629</u>	<u>1.912.851.629</u>

9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND			
	<i>Quyền sử dụng đất lâu dài</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Tăng từ góp vốn	79.518.453.600	9.249.112.000	2.024.114.290	90.791.679.890
Chuyển từ tài sản cố định (*)	<u>302.993.300</u>	<u>6.153.615.630</u>	-	<u>6.456.608.930</u>
Số cuối năm	<u>79.821.446.900</u>	<u>15.402.727.630</u>	<u>2.024.114.290</u>	<u>97.248.288.820</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	-	<u>3.397.308.630</u>	-	<u>3.397.308.630</u>
Số cuối năm	-	<u>3.397.308.630</u>	-	<u>3.397.308.630</u>
Giá trị còn lại:				
Số cuối năm	<u>79.821.446.900</u>	<u>12.005.419.000</u>	<u>2.024.114.290</u>	<u>93.850.980.190</u>

(*) Bất động sản đầu tư chuyển từ tài sản cố định thể hiện quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại căn hộ B12.5 thuộc Khu Chung cư Riverpark Residence, phường Tân Thuận, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị hợp lý của phần bất động sản đầu tư này vẫn chưa được đánh giá và xác định lại tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2016. Tuy nhiên, Giám đốc tin tưởng giá trị thị trường của phần bất động sản đầu tư này cao hơn giá trị còn lại của nó tại ngày lập báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mua đất dự án Sonasea Villas and Resort	14.582.824.659	-

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần M.A.M Việt Nam	1.912.355.300	-
Khác	26.108.280	42.919.030
TỔNG CỘNG	1.938.463.580	42.919.030

12. THUẾ

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Các khoản phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	1.013.575.902	1.597.753.343	(2.454.886.818)	156.442.427
Các khoản phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	793.248.011	(92.541.582)	700.706.429
Thuế thu nhập cá nhân	3.106.260	8.227.480	(11.333.740)	-
TỔNG CỘNG	3.106.260	801.475.491	(103.875.322)	700.706.429

13. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	134.633.636	352.250.140
Nhận đặt cọc cho thuê văn phòng	134.633.636	319.211.614
Khác	-	33.038.526
Dài hạn	2.310.237.482	2.295.795.923
Nhận đặt cọc cho thuê văn phòng	2.310.237.482	2.295.795.923
TỔNG CỘNG	2.444.871.118	2.648.046.063

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

14. VAY DÀI HẠN

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Trả trong năm	Số cuối năm
Vay cá nhân (Thuyết minh số 22)	8.609.700.000	-	8.609.700.000	-

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

15.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND		
	Vốn cổ phần	(Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước:			
Số đầu năm	10.000.000.000	(600.411.643)	9.399.588.357
Tăng vốn	8.500.000.000	-	8.500.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	46.550.324	46.550.324
Số cuối năm	18.500.000.000	(553.861.319)	17.946.138.681
Năm nay:			
Số đầu năm	18.500.000.000	(553.861.319)	17.946.138.681
Tăng vốn (*)	92.500.000.000	-	92.500.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	3.577.963.205	3.577.963.205
Số cuối năm	111.000.000.000	3.024.101.886	114.024.101.886

(*) Chi tiết các khoản tăng vốn trong năm như sau:

Vào ngày 19 tháng 1 năm 2016, các thành viên của Công ty TNHH Thương mại Đức Trung đã hoàn thành việc góp vốn theo biên bản họp Hội đồng Thành viên số 01/12-DT ngày 25 tháng 12 năm 2015. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty TNHH Thương mại Đức Trung tăng từ 18.500.000.000 VND lên 20.000.000.000 VND vào ngày này.

Ngoài ra, theo Biên bản họp Đại Hội đồng Cổ đông ngày 13 tháng 12 năm 2016, các cổ đông của Công ty đã thông qua việc tăng vốn cổ phần như sau:

	VND
	Giá trị
Vốn góp bằng tiền	208.320.110
Vốn góp bằng tài sản (**)	90.791.679.890
<i>Trong đó:</i>	
Quyền sử dụng đất lâu dài	79.518.453.600
Tài sản gắn liền với đất	11.273.226.290

Các cổ đông của Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ góp vốn bằng tiền và tài sản trong năm 2016. Theo đó, vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, vốn cổ phần đăng ký của Công ty tăng từ 20.000.000.000 VND lên 111.000.000.000 VND.

(**) Giá trị góp vốn bằng tài sản căn cứ theo Chứng thư Thẩm định giá số 058/2016 ngày 28 tháng 11 năm 2016 do Công ty TNHH Tư vấn Thuế, Kế toán và Kiểm toán AVINA-IAFC phát hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

15.2 Vốn cổ phần

Chi tiết vốn cổ phần của các cổ đông tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

	Số cổ phần	Số tiền (VND)	% sở hữu
Ông Nguyễn Trọng Quân	5.750.000	57.500.000.000	51,8
Bà Vũ Thị Kim Oanh	5.345.000	53.450.000.000	48,15
Bà Đào Bích Liên	5.000	50.000.000	0,05
TỔNG CỘNG	11.100.000	111.000.000.000	100

15.3 Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	VND
	Năm nay
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	3.577.963.205
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	2.342.340
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	2.230
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	2.230

Không có cổ phiếu phổ thông suy giảm tiềm tàng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính này.

16. DOANH THU VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng	13.063.470.903	-
Doanh thu cho thuê văn phòng và dịch vụ cung cấp khác	8.813.436.008	5.578.958.723
TỔNG CỘNG	21.876.906.911	5.578.958.723

17. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hàng bán	12.983.904.985	-
Giá vốn cho thuê văn phòng và dịch vụ cung cấp khác	2.407.017.521	1.960.937.886
TỔNG CỘNG	15.390.922.506	1.960.937.886

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

18. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	1.299.545.952	1.511.954.401
Chi phí khấu hao	577.617.917	1.215.060.051
Chi phí dịch vụ mua ngoài	67.307.753	74.559.345
Chi phí bằng tiền khác	391.557.345	710.815.862
TỔNG CỘNG	<u>2.336.028.967</u>	<u>3.512.389.659</u>

19. THU NHẬP KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	123.291.201	10.672.727
Khác	155.058.573	133.341.656
TỔNG CỘNG	<u>278.349.774</u>	<u>144.014.383</u>

20. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí mua hàng hóa	12.983.904.985	-
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 8)	1.715.635.443	1.894.817.496
Chi phí nhân công	1.299.545.952	1.511.954.401
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.336.307.748	1.355.739.786
Chi phí khác	391.557.345	710.815.862
TỔNG CỘNG	<u>17.726.951.473</u>	<u>5.473.327.545</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

21. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế (2015: 22%).

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

21.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	793.248.011	-

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.371.211.216	46.550.324
Tại mức thuế áp dụng cho Công ty: 20% (2015: 22%)	874.242.243	10.241.071
Các điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	29.778.032	-
Lỗi năm trước chuyển sang	(110.772.264)	(10.241.071)
Chi phí thuế TNDN	793.248.011	-

21.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

22. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với bên liên quan trong năm này và năm trước như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Năm nay	VND Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư DTJ	Bên liên quan	Doanh thu dịch vụ	2.983.208.855	-
Ông Nguyễn Trọng Quân	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Thanh toán khoản vay	8.609.700.000	-
Bà Vũ Thị Kim Oanh	Giám đốc kiêm Thành viên	Tạm ứng	2.435.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

22. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu với bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần Đầu tư DTJ	Bên liên quan	Doanh thu dịch vụ	<u>538.979.218</u>	-
Vay dài hạn				
Ông Nguyễn Trọng Quân	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Vay	-	<u>8.609.700.000</u>
Tạm ứng				
Bà Vũ Thị Kim Oanh	Giám đốc kiêm Thành viên	Tạm ứng	<u>2.435.000.000</u>	-

23. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Dưới 1 năm	474.285.000	-
Từ 1 - 5 năm	<u>237.142.500</u>	-
TỔNG CỘNG	<u>711.427.500</u>	-

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	5.635.570.006	2.553.770.377
Trên 1 - 5 năm	<u>2.742.371.054</u>	<u>3.940.597.775</u>
TỔNG CỘNG	<u>8.377.941.060</u>	<u>6.494.368.152</u>

24. SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một vài số liệu tương ứng trên các báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của năm hiện hành.

Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

25. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.



Nguyễn Thị Hồng
Kế toán trưởng



Vũ Thị Kim Oanh
Giám đốc

Ngày 11 tháng 9 năm 2017