

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 04 năm 2015

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		970.592.773.369	890.312.227.433
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	105.641.675.359	449.711.894.578
1. Tiền	111		4.021.675.359	3.375.075.649
2. Các khoản tương đương tiền	112		101.620.000.000	446.336.818.929
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	503.000.000.000	182.519.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		503.000.000.000	
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			182.519.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		69.797.907.849	69.919.499.627
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.1	28.457.434.930	36.158.554.789
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3.2	10.715.105.928	23.676.288.839
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3.3	30.625.366.991	10.084.655.999
IV. Hàng tồn kho	140	V.4	289.223.497.895	186.636.877.436
1. Hàng tồn kho	141		291.238.672.295	188.652.051.836
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(2.015.174.400)	(2.015.174.400)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.5	2.929.692.266	1.524.955.792
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		21.160.297	2.465.236
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.908.531.969	1.522.490.556
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		69.139.613.788	65.494.926.654
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		25.603.507.477	20.602.035.677
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	25.603.507.477	20.602.035.677
II. Tài sản cố định	220		254.442.034	491.170.632
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	107.711.123	295.162.981
- Nguyên giá	222		1.715.147.914	1.715.147.914
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.607.436.791)	(1.419.984.933)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	146.730.911	196.007.651
- Nguyên giá	228		246.383.660	246.383.660
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(99.652.749)	(50.376.009)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		30.662.433.517	39.354.127.578
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	30.662.433.517	39.354.127.578
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.10	3.236.520.000	4.674.402.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.236.520.000	12.625.213.290
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			(7.950.811.290)
VI. Tài sản dài hạn khác	260	V.11	9.382.710.760	373.190.767
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		8.548.198.938	373.190.767
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		834.511.822	
Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)	270		1.039.732.387.157	955.807.154.087

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Quý 04 năm 2015

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: đồng

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		119.815.610.656	37.461.424.402
I. Nợ ngắn hạn	310		118.679.610.656	37.425.424.402
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.1	12.117.416.483	7.619.618.794
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12.2	343.000.000	2.650.790.777
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12.3	2.883.188.581	2.421.486.675
4. Phải trả người lao động	314		1.934.059.539	862.411.288
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		83.451.182.204	
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12.4	17.395.547.330	23.848.636.349
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		555.216.519	22.480.519
II. Nợ dài hạn	330		1.136.000.000	36.000.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.13	1.136.000.000	36.000.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		919.916.776.501	918.345.729.685
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.14.1	919.916.776.501	918.345.729.685
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		900.000.000.000	518.258.340.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>900.000.000.000</i>	<i>518.258.340.000</i>
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.565.519.629	381.565.519.629
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		18.351.256.872	18.521.870.056
<i>- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>194.783.784</i>	<i>122.394</i>
<i>- LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>18.156.473.088</i>	<i>18.521.747.662</i>
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)	440		1.039.732.387.157	955.807.154.087

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 01 năm 2016

Người lập biểu

Nguyễn Thị Tuyết Mai

Kế toán trưởng

Dương Minh Dũng

Tổng giám đốc



Nguyễn Quang Hiến

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 04 năm 2015

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2015	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2014
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.15		7.625.173.406	10.605.065.570	12.063.163.748
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		-	7.625.173.406	10.605.065.570	12.063.163.748
4. Giá vốn hàng bán	11			(1.983.812.715)	10.285.446.498	2.229.456.305
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		-	9.608.986.121	319.619.072	9.833.707.443
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.16	14.464.464.107	3.242.893.123	32.597.750.907	21.627.170.037
7. Chi phí tài chính	22	V.17		779.463.000	214.083.334	1.020.255.000
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23				214.083.334	-
8. Chi phí bán hàng	25	V.18	566.769.930	1.050.327.163	1.667.915.576	2.040.634.607
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V.19	3.528.859.936	2.244.056.411	8.720.061.807	6.842.666.966
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		10.368.834.241	8.778.032.670	22.315.309.262	21.557.320.907
11. Thu nhập khác	31	V.20	4.675.476.379	1.423.098.074	6.834.575.291	4.905.634.675
12. Chi phí khác	32	V.21	3.877.399.756	321.926.994	4.362.934.245	1.720.434.419
13. Lợi nhuận khác	40		798.076.623	1.101.171.080	2.471.641.046	3.185.200.256
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		11.166.910.864	9.879.203.750	24.786.950.308	24.742.521.163
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		2.797.237.065	2.152.843.670	6.264.989.042	5.422.773.501
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(363.168.522)		(834.511.822)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		8.732.842.321	7.726.360.080	19.356.473.088	19.319.747.662
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		97	149	254	357
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		97	149	254	357

Người lập biểu



Nguyễn Thị Tuyết Mai

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 01 năm 2016

Kế toán trưởng



Dương Minh Dũng

Tổng giám đốc





Nguyễn Quang Hiên

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 04 năm 2015

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: đồng

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2015	Năm 2014
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		108.250.663.975	32.409.848.458
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(109.748.422.543)	(71.815.692.636)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(13.004.418.883)	(14.951.899.650)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(214.083.334)	
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(5.675.810.705)	(5.470.890.334)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		513.762.346.050	29.833.134.048
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(902.944.172.114)	(9.177.532.920)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(409.573.897.554)	(39.173.033.034)
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		-	(327.643.946)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(303.000.000.000)	(182.519.000.000)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		182.519.000.000	
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.000.000.000.000)	(4.986.311.144)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.003.601.000.000	22.239.755.443
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		15.723.422.968	11.321.425.639
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(101.156.577.032)	(154.271.774.008)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP)

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 04 năm 2015

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2015	Năm 2014
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		381.741.660.000	380.000.000.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(200.000.000.000)	
3. Tiền thu từ đi vay	33		189.000.000.000	
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(189.000.000.000)	
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(15.081.404.633)	(17.268.339.386)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		166.660.255.367	362.731.660.614
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(344.070.219.219)	169.286.853.572
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		449.711.894.578	280.425.041.006
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	105.641.675.359	449.711.894.578

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 01 năm 2016

Người lập biểu



Nguyễn Thị Tuyết Mai

Kế toán trưởng



Dương Minh Dũng

Tổng giám đốc



Nguyễn Quang Hiên

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 04 năm 2015

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na) (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là một Công ty cổ phần thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp: 0305316946 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/11/2007. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã điều chỉnh Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp 8 lần, ngày 18 tháng 08 năm 2014:

Số vốn điều lệ của Công ty là 900.000.000.000VND chia thành 90.000.000 cổ phần, mệnh giá 10.000VND/cổ phần. Vốn thực góp 900.000.000.000VND, tương đương với 90.000.000 cổ phần.

Trụ sở chính của Công ty tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt, phường 1, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài trụ sở chính, Công ty có chi nhánh để thực hiện kinh doanh dịch vụ quảng cáo, môi giới, định giá và sàn giao dịch bất động sản tại 35 Phú Thuận, phường Phú Thuận, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2015 là 36 người.

2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp, hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản;
- Sàn giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ môi giới, định giá, quảng cáo, đấu giá, quản lý bất động sản;
- Tư vấn xây dựng, quản lý dự án, thiết kế các công trình dân dụng và công nghiệp.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/11/2014 của Bộ tài chính.

2. Tuân thủ Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Trong năm, Công ty đã tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam trong việc lập Báo cáo tài chính.

3. Hình thức kế toán áp dụng

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG CHỦ YẾU

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định khác về kế toán hiện hành tại Việt Nam.

2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn không quá 03 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

4. Các khoản đầu tư chứng khoán

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận tại ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá gốc, bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan.

Sau đó, các khoản đầu tư chứng khoán này được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập phù hợp quy định của Bộ Tài chính.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá thực tế đích danh, bao gồm chi phí mua và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá mà theo đó hàng tồn kho có thể bán được trong chu kỳ kinh doanh bình thường trừ đi số ước tính về chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và khiếm khuyết phù hợp quy định của Bộ Tài chính.

6. Tài sản cố định và hao mòn

Tài sản cố định được trình bày theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 và Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính có hiệu lực từ ngày 10/06/2013 về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian sử dụng hữu ích ước tính của các tài sản cố định cụ thể như sau:

Nhóm tài sản cố định	Thời gian sử dụng (Năm)
Phương tiện vận tải	08
Thiết bị, công cụ quản lý	03-05

7. Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

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

8. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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. 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.

9. Các khoản dự phòng phải trả

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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

10. Vốn chủ sở hữu

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

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải

nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh trên bảng cân đối kế toán là chênh lệch đánh giá lại tài sản phát sinh từ việc đánh giá lại tài sản theo các quy định hiện hành của nhà nước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi 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.

11. 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 vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính của năm tài chính. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm này. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, các khoản nợ ngắn hạn có gốc ngoại tệ được phản ánh ở khoản mục "Chênh lệch tỷ giá" trong phần "Vốn chủ sở hữu" trên Bảng cân đối kế toán và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo; chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục nợ dài hạn có gốc ngoại tệ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

12. Ghi nhận doanh thu

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.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy.

Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi 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 Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

13. Các khoản thuế

Thuế hiện hành

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) 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 hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính 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 báo cáo tài chính.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế Giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp theo các mức thuế như sau:

Doanh thu bán căn hộ	10%
Dịch vụ bán căn hộ	10%
Các dịch vụ khác	10%

Các loại thuế khác: Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

14. Phân chia lợi nhuận và trích lập các quỹ

Lợi nhuận sau thuế của Công ty có thể được chia cho các cổ đông sau khi đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định hiện hành tại Việt Nam.

Trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định hiện hành tại Việt Nam sau khi được Hội đồng Quản trị phê chuẩn. Ngoài ra, theo Điều lệ của Công ty, hàng năm Công ty sẽ phải trích từ lợi nhuận sau thuế của mình một khoản vào Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ theo quy định của pháp luật. Khoản trích này không được vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế của Công ty và được trích cho đến khi quỹ dự trữ bằng 10% vốn điều lệ của Công ty.

15. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế trong năm của Công ty cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ (nếu có).

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối quý	Số đầu năm
Tiền mặt	52.695.768	69.573.814
Tiền gửi ngân hàng	3.968.979.591	3.305.501.835
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	101.620.000.000	446.336.818.929
Tổng cộng	105.641.675.359	449.711.894.578

2. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Đầu tư mua trái phiếu Công ty TNHH Mỹ Hà An Khánh	383.000.000.000	
Đầu tư mua trái phiếu Công ty Cổ phần Sovico	120.000.000.000	
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng		182.519.000.000
Tổng cộng	503.000.000.000	182.519.000.000

3. Các khoản phải thu ngắn hạn

3.1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối quý	Số đầu năm
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh	18.606.591.750	31.857.080.188
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Linh Trung	34.900.446	
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Ngọc Lan	9.815.942.734	4.171.020.931
Công ty Cổ phần Hợp tác Kinh tế và XNK Savimex		130.453.670
Tổng cộng	28.457.434.930	36.158.554.789

3.2. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng MPT		6.425.583.671
CN Công ty Cổ phần Eurowindow	1.645.382.200	1.823.099.735
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Nam Thịnh	1.134.385.452	2.872.606.000
Công ty TNHH Kiến trúc Nhiệt Tâm		5.040.681.375
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Kỹ thuật Hiệp Hòa		1.165.003.126
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Ngôi Sao		1.669.315.500
Công ty TNHH Thang máy Thái Bình	3.636.864.000	1.709.092.000
Công ty TNHH Artelia Việt Nam	2.786.120.500	
Nhà cung cấp khác	1.512.353.776	2.970.907.432
Tổng cộng	10.715.105.928	23.676.288.839

3.3. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Lãi tiền gửi tạm tính	347.846.610	6.927.855.216
Lãi đầu tư trái phiếu tạm tính	20.956.833.333	
Lãi hợp tác đầu tư	4.004.513.888	
Tạm ứng tiền chi cổ tức	196.891.940	486.460.181
Tạm ứng nhân viên	4.076.097.300	2.632.841.080
Phí bảo trì căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh	1.042.925.399	
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn		10.000.000
Nhà cung cấp khác	258.521	27.499.522
Tổng cộng	30.625.366.991	10.084.655.999

4. Hàng tồn kho

	Số cuối quý	Số đầu năm
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</i>	<i>215.051.188.820</i>	<i>91.099.631.358</i>
Dự án Chung cư Linh Trung	166.723.978.298	79.489.451.935
Dự án KDC Nguyễn Văn Trỗi (34 lô đất nền)	79.916.363	79.916.363
Dự án Chung cư Dragon Residence	48.247.294.159	11.530.263.060
Thành phẩm	-	11.079.490.505
Căn hộ Chung cư Linh Trung		11.079.490.505
Hàng hóa bất động sản	76.187.483.475	86.472.929.973
Căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh	52.150.400.880	52.150.400.880
Khu B1 tầng thương mại và căn hộ Chung cư Ngọc Lan	1.904.326.726	12.189.773.224
Đất nền KDC Nguyễn Văn Trỗi	22.132.755.869	22.132.755.869
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (Căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh)	(2.015.174.400)	(2.015.174.400)
Tổng cộng	289.223.497.895	186.636.877.436

5. Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí trả trước ngắn hạn	21.160.297	2.465.236
Thuế GTGT được khấu trừ	2.908.531.969	1.522.490.556
Tổng cộng	2.929.692.266	1.524.955.792

6. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Phí tư vấn hợp tác đầu tư	5.001.471.800	
Công ty Cổ phần Danatol	20.587.035.677	20.587.035.677
Nhà cung cấp khác	15.000.000	15.000.000
Tổng cộng	25.603.507.477	20.602.035.677

7. Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Máy móc, thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Đầu kỳ (tại ngày 01/01/2015)	1.253.418.254	153.872.987	307.856.673	1.715.147.914
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2015)	1.253.418.254	153.872.987	307.856.673	1.715.147.914
HAO MÒN LŨY KẾ				
Đầu kỳ (tại ngày 01/01/2015)	1.096.740.960	15.387.300	307.856.673	1.419.984.933
Tăng trong kỳ	156.677.294	30.774.564	-	187.451.858
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2015)	1.253.418.254	46.161.864	307.856.673	1.607.436.791
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Đầu kỳ (tại ngày 01/01/2015)	<u>156.677.294</u>	<u>138.485.687</u>	<u>-</u>	<u>295.162.981</u>
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2015)	<u>-</u>	<u>107.711.123</u>	<u>-</u>	<u>107.711.123</u>

8. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính	Bản quyền, bằng sáng chế	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Đầu kỳ (tại ngày 01/01/2015)	88.000.000	158.383.660	246.383.660
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2015)	88.000.000	158.383.660	246.383.660
HAO MÒN LŨY KẾ			
Đầu kỳ (tại ngày 01/01/2015)	34.537.641	15.838.368	50.376.009
Tăng trong kỳ	17.600.004	31.676.736	49.276.740
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2015)	52.137.645	47.515.104	99.652.749
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Đầu kỳ (tại ngày 01/01/2015)	<u>53.462.359</u>	<u>142.545.292</u>	<u>196.007.651</u>
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2015)	<u>35.862.355</u>	<u>110.868.556</u>	<u>146.730.911</u>

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí đầu tư Dự án Dragon Riverside City	30.662.433.517	39.354.127.578
Tổng cộng	30.662.433.517	39.354.127.578

10. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
<i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>	<i>3.236.520.000</i>	<i>12.625.213.290</i>
Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt		9.625.213.290
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Điện Việt Nam	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Giấy da và may mặc XNK Legamex	236.520.000	
<i>Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn</i>		<i>(7.950.811.290)</i>
Tổng cộng	3.236.520.000	4.674.402.000

11. Tài sản dài hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí trả trước dài hạn	8.548.198.938	373.190.767
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	834.511.822	
Tổng cộng	9.382.710.760	373.190.767

12. Nợ ngắn hạn

12.1. Phải trả cho người bán ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phú Hoàng Anh	8.373.250.803	7.560.528.646
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng MPT	3.691.383.155	
Nhà cung cấp khác	52.782.525	59.090.148
Tổng cộng	12.117.416.483	7.619.618.794

12.2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Linh Trung		2.204.714.777
Khách hàng thuê căn hộ	343.000.000	446.076.000
Tổng cộng	343.000.000	2.650.790.777

12.3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số được hoàn	Số đã nộp lũy kế trong kỳ	Số còn phải nộp cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng	(1.522.490.556)	(1.386.041.413)			(2.908.531.969)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.152.843.670	6.319.976.527		5.675.810.705	2.797.009.492
Thuế thu nhập cá nhân	268.643.005	1.335.252.632	51.373.918	1.466.342.630	86.179.089
Thuế môn bài		4.000.000		4.000.000	-
Tổng cộng	2.421.486.675	6.273.187.746	51.373.918	7.146.153.335	2.883.188.581

12.4. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Phí bảo trì căn hộ	278.267.717	
Công ty TNHH MTV Bất động sản Eden	146.171.136	146.171.136
Phải trả cổ tức	9.042.759.939	8.013.574.661
Công ty Cổ phần Hợp tác kinh tế và XNK Savimex	206.079.719	4.395.550.314
Công ty Cổ phần Sovico		11.237.944.279
Chi phí lãi hợp tác đầu tư tạm tính	3.875.000.000	
Tiền đặt chỗ mua căn hộ Dragon Residence	3.810.000.000	
Phải trả khác	37.268.819	55.395.959
Tổng cộng	17.395.547.330	23.848.636.349

13. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Nhận ký quỹ Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thanh Yên	1.100.000.000	
Nhận ký quỹ Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Hồng Việt	36.000.000	36.000.000
Tổng cộng	1.136.000.000	36.000.000

14. Vốn chủ sở hữu

14.1 Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Đầu kỳ (tại ngày 01/01/2015)	518.258.340.000	381.565.519.629	18.521.870.056	918.345.729.685
Tăng trong kỳ	381.741.660.000		194.955.628	381.936.615.628
Giảm trong kỳ		(380.000.000.000)		(380.000.000.000)
Lợi nhuận trong kỳ			19.356.473.088	19.356.473.088
Chi trả cổ tức			(18.139.041.900)	(18.139.041.900)
Chia các quỹ	-	-	(1.583.000.000)	(1.583.000.000)
Tăng khác				-
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2015)	<u>900.000.000.000</u>	<u>1.565.519.629</u>	<u>18.351.256.872</u>	<u>919.916.776.501</u>

14.2 Vốn đầu tư chủ sở hữu

	Số cổ phần tại ngày 31/12/2015	Số vốn đã góp tại ngày 31/12/2015	Tỷ lệ vốn góp (%)
I. Các cổ đông lớn	63.687.954	636.879.540.000	70,76%
1. Công ty Cổ phần Sovico	7.773.865	77.738.650.000	8,64%
2. Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	12.233.584	122.335.840.000	13,60%
3. Nguyễn Quang Trung	5.192.551	51.925.510.000	5,77%
4. Nguyễn Thị Thạch Trúc	11.452.250	114.522.500.000	12,72%
5. Phạm Hữu Hòa	11.452.250	114.522.500.000	12,72%
6. Nguyễn Thị Thu	15.583.454	155.834.540.000	17,31%
II. Các cổ đông khác	26.312.046	263.120.460.000	29,24%
Tổng cộng	90.000.000	900.000.000.000	100,00%

15. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu bán căn hộ Chung cư Linh Trung		2.919.808.406
Doanh thu bán căn hộ Chung cư Ngọc Lan		4.705.365.000
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		7.625.173.406

16. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.259.574.441	2.976.775.190
Lãi đầu tư trái phiếu	10.955.666.666	
Lợi nhuận từ Dự án Chung cư Ngọc Lan		266.117.933
Thu tiền chi phí sử dụng vốn từ Công ty Danatol	315.000.000	
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	1.934.223.000	
Tổng cộng	14.464.464.107	3.242.893.123

17. Chi phí tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Dự phòng giảm giá cổ phiếu DLR		779.463.000
Tổng cộng		779.463.000

18. Chi phí bán hàng

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí tiền lương nhân viên	500.187.734	397.684.055
Chi phí tiền ăn giữa ca	12.295.000	14.305.000
Chi phí BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ	24.991.200	30.742.800
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.876.161	1.661.533
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.400.001	4.400.001
Chi phí sửa chữa sản giao dịch bất động sản		4.318.182
Chi phí thuê văn phòng		10.000.000
Chi phí bằng tiền khác	22.019.834	587.215.592
Tổng cộng	566.769.930	1.050.327.163

19. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí tiền lương nhân viên	2.386.437.262	1.261.694.594
Chi phí tiền ăn giữa ca	39.941.486	31.846.441
Chi phí BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ	107.177.652	87.075.405
Chi phí vật liệu quản lý	48.308.433	77.793.833
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	28.425.036	13.249.720
Chi phí khấu hao tài sản cố định	34.118.915	27.699.841
Thuế, phí và lệ phí	1.235.523	5.066.689
Chi phí dịch vụ mua ngoài	145.639.857	87.980.886
Chi phí bằng tiền khác	737.575.772	651.649.002
Tổng cộng	3.528.859.936	2.244.056.411

20. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng		26.275.067
Thu tiền phạt chậm thanh toán	61.640.977	
Thu tiền đo vẽ cấp giấy chủ quyền căn hộ	21.337.483	
Thu tiền cho thuê căn hộ, thuê đất	587.272.736	660.577.598
Thu phí quản lý Chung cư Ngọc Lan		360.774.157
Lãi hợp tác đầu tư tạm tính	4.004.513.888	
Thu nhập khác	711.295	375.471.252
Tổng cộng	4.675.476.379	1.423.098.074

21. Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Phí quản lý Chung cư	2.399.756	241.969.740
Chi phí lãi hợp tác đầu tư	3.875.000.000	
Chi phí khác		79.957.254
Tổng cộng	3.877.399.756	321.926.994

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 01 năm 2016

Người lập biểu

Nguyễn Thị Tuyết Mai

Kế toán trưởng

Dương Minh Dũng

Tổng giám đốc



Nguyễn Quang Hiến