

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 3/2016

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		944.182.213.141	970.592.773.369
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	110.290.913.773	105.641.675.359
1. Tiền	111		2.255.913.773	4.021.675.359
2. Các khoản tương đương tiền	112		108.035.000.000	101.620.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	503.000.000.000	503.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		503.000.000.000	503.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		154.930.271.388	69.797.907.849
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.1	40.339.839.893	28.457.434.930
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3.2	4.519.309.969	10.715.105.928
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3.3	110.071.121.526	30.625.366.991
IV. Hàng tồn kho	140	V.4	175.267.739.341	289.223.497.895
1. Hàng tồn kho	141		177.282.913.741	291.238.672.295
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	693.288.639	2.929.692.266
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		4.474.168	21.160.297
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		688.814.471	2.908.531.969
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.218.283.608.097	69.139.613.788
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.167.606.471.800	25.603.507.477
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	2.167.606.471.800	25.603.507.477
II. Tài sản cố định	220		194.403.493	254.442.034
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	84.630.137	107.711.123
- Nguyên giá	222		1.715.147.914	1.715.147.914
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.630.517.777)	(1.607.436.791)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	109.773.356	146.730.911
- Nguyên giá	228		246.383.660	246.383.660
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(136.610.304)	(99.652.749)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		46.878.071.467	30.662.433.517
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	46.878.071.467	30.662.433.517
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.10	3.510.300.000	3.236.520.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.510.300.000	3.236.520.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260	V.11	94.361.337	9.382.710.760
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		94.361.337	8.548.198.938
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262			834.511.822
Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)	270		3.162.465.821.238	1.039.732.387.157

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Quý 3 năm 2016

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

Đơn vị tính: đồng

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
C – NỢ PHẢI TRẢ	300		2.202.256.147.765	119.815.610.656
I. Nợ ngắn hạn	310		1.088.220.147.765	118.679.610.656
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.1	8.011.932.329	12.117.416.483
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12.2	551.914.000	343.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12.3	7.225.471.543	2.883.188.581
4. Phải trả người lao động	314			1.934.059.539
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			83.451.182.204
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12.4	72.430.829.893	17.395.547.330
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		1.000.000.000.000	
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322			555.216.519
II. Nợ dài hạn	330		1.114.036.000.000	1.136.000.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.13	1.114.036.000.000	1.136.000.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		960.209.673.473	919.916.776.501
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.14.1	960.209.673.473	919.916.776.501
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		900.000.000.000	900.000.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>900.000.000.000</i>	<i>900.000.000.000</i>
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.565.519.629	1.565.519.629
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		58.644.153.844	18.351.256.872
<i>- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>3.639.256.872</i>	<i>194.783.784</i>
<i>- LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>55.004.896.972</i>	<i>18.156.473.088</i>
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)	440		3.162.465.821.238	1.039.732.387.157

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 10 năm 2016

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Tuyết Mai



Dương Minh Dũng



Nguyễn Quang Hiền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Quý 3 năm 2016

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2016	Năm 2015
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		140.061.870.883	65.244.122.221
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(55.300.936.756)	(75.989.044.112)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(6.852.600.856)	(6.198.852.023)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		-	(214.083.334)
4. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(8.589.565.087)	(3.234.182.981)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		336.773.026	507.728.726.063
6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(57.615.986.189)	(898.362.541.660)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		12.039.555.021	(411.025.855.826)
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		(24.210.000.000)	
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(303.000.000.000)
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		(3.114.000.000.000)	
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.134.587.035.677	
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.007.090.772	14.546.436.903
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(997.615.873.551)	(105.934.563.097)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP)

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 3 năm 2016

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2016	Năm 2015
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
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)
1. Tiền thu từ đi vay	33		1.000.000.000.000	189.000.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	(189.000.000.000)
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(9.774.443.056)	(15.079.397.188)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		990.225.556.944	166.662.262.812
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		4.649.238.414	(350.298.156.111)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		105.641.675.359	449.711.894.578
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	110.290.913.773	99.413.738.467

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 10 năm 2016

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc









Nguyễn Thị Tuyết Mai

Dương Minh Dũng

Nguyễn Quang Hiên

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 3 năm 2016

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2016	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2015
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.15	215.648.557.902	2.955.368.000	220.600.949.906	10.605.065.570
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		215.648.557.902	2.955.368.000	220.600.949.906	10.605.065.570
4. Giá vốn hàng bán	11		172.532.918.821	2.867.741.380	177.540.556.753	10.285.446.498
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		43.115.639.081	87.626.620	43.060.393.153	319.619.072
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.16	36.095.204.771	11.785.596.516	89.478.232.629	18.133.286.800
7. Chi phí tài chính	22	V.17	23.000.000.000	61.166.668	51.000.000.000	214.083.334
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		23.000.000.000	61.166.668	51.000.000.000	214.083.334
8. Chi phí bán hàng	25	V.18	10.116.525.323	216.635.821	11.354.194.398	1.101.145.646
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V.19	1.127.882.382	1.976.069.551	3.761.657.027	5.191.201.871
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		44.966.436.147	9.619.351.096	66.422.774.357	11.946.475.021
11. Thu nhập khác	31	V.20	1.299.166.920	670.160.878	2.379.241.283	2.159.098.912
12. Chi phí khác	32	V.21		13.255.701	1.894.241	485.534.489
13. Lợi nhuận khác	40		1.299.166.920	656.905.177	2.377.347.042	1.673.564.423
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		46.265.603.067	10.276.256.273	68.800.121.399	13.620.039.444
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		7.183.416.206	2.513.069.904	12.960.712.605	3.467.751.977
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		2.069.704.407	(252.293.525)	834.511.822	(471.343.300)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		37.012.482.454	8.015.479.894	55.004.896.972	10.623.630.767
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		411	89	611	112
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		411	89	611	112

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 10 năm 2016

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc









Nguyễn Thị Tuyết Mai

Dương Minh Dũng

Nguyễn Quang Hiến

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 3 năm 2016

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

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 9 lần, ngày 02 tháng 02 năm 2016:

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.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/09/2016 là 35 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	138.303.949	52.695.768
Tiền gửi ngân hàng	2.117.609.824	3.968.979.591
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	108.035.000.000	101.620.000.000
Tổng cộng	110.290.913.773	105.641.675.359

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	383.000.000.000
Đầu tư mua trái phiếu Công ty Cổ phần Sovico	120.000.000.000	120.000.000.000
Tổng cộng	503.000.000.000	503.000.000.000

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	8.863.387.541	18.606.591.750
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Linh Trung	22.672.697.944	34.900.446
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Ngọc Lan	7.462.942.734	9.815.942.734
Khách hàng mua đất nền Dự án Bảo Lộc, Lâm Đồng	1.340.811.674	
Tổng cộng	40.339.839.893	28.457.434.930

3.2. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
CN Công ty Cổ phần Eurowindow		1.645.382.200
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Nam Thịnh		1.134.385.452
Công ty TNHH Thang máy Thái Bình		3.636.864.000
Công ty TNHH Artelia Việt Nam	3.425.456.250	2.786.120.500
Công ty Cổ phần Đo đạc Xây dựng Phúc Thành	365.365.000	
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Tư vấn Quản lý Đông Dương	363.000.000	
Nhà cung cấp khác	365.488.719	1.512.353.776
Tổng cộng	4.519.309.969	10.715.105.928

3.3. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Lãi tiền gửi tạm tính	277.597.223	347.846.610
Lãi đầu tư trái phiếu tạm tính	52.911.166.667	20.956.833.333
Lãi hợp tác đầu tư tạm tính	55.419.613.888	4.004.513.888
Tạm ứng tiền chi cổ tức	214.545.015	196.891.940
Tạm ứng nhân viên	160.584.159	4.076.097.300
Phí bảo trì các căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh chưa bán	1.042.925.399	1.042.925.399
Nhà cung cấp khác	44.689.175	258.521
Tổng cộng	110.071.121.526	30.625.366.991

4. Hàng tồn kho

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	75.988.427.774	214.971.272.457
Dự án Chung cư Linh Trung		166.723.978.298
Dự án Chung cư Dragon Residence	75.988.427.774	48.247.294.159
Hàng hóa bất động sản	101.294.485.967	76.267.399.838
Căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh	52.150.400.880	52.150.400.880
Căn hộ Chung cư Ngọc Lan		1.904.326.726
Căn hộ và Trung tâm thương mại Chung cư Linh Trung	30.720.887.199	
Đất nền KDC Nguyễn Văn Trỗi	18.423.197.888	22.212.672.232
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (Căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh)	(2.015.174.400)	(2.015.174.400)
Tổng cộng	175.267.739.341	289.223.497.895

5. Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí trả trước ngắn hạn	4.474.168	21.160.297
Thuế GTGT được khấu trừ	688.814.471	2.908.531.969
Tổng cộng	693.288.639	2.929.692.266

6. Phải thu dài hạn khác

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án Quần thể đô thị và du lịch quốc tế Ariyana - Giai đoạn 2 tại thành phố Đà Nẵng	999.000.000.000	
Dự án Khu du lịch sinh thái Thanh Vân	330.000.000.000	
Dự án Republic Plaza	284.000.000.000	
Dự án Khu liên hợp dịch vụ thương mại, khách sạn, căn hộ du lịch và văn phòng cho thuê Luna	255.000.000.000	
Dự án Tòa nhà hỗn hợp tại phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng	245.000.000.000	
Ký quỹ, ký cược dài hạn	48.605.000.000	15.000.000
Dự án Lega Fashion House	5.001.471.800	5.001.471.800
Dự án Phát triển mạng lưới siêu thị Sài Gòn Co.op	1.000.000.000	
Dự án Khu đô thị Cửa Tiền - Vinh Tân		20.587.035.677
Tổng cộng	2.167.606.471.800	25.603.507.477

7. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Máy móc, thiết bị</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Tổng cộng</u>
NGUYÊN GIÁ				
Đầu kỳ (tại ngày 01/01/2016)	1.253.418.254	153.872.987	307.856.673	1.715.147.914
Cuối kỳ (tại ngày 30/09/2016)	1.253.418.254	153.872.987	307.856.673	1.715.147.914
HAO MÒN LŨY KẾ				
Đầu kỳ (tại ngày 01/01/2016)	1.253.418.218	46.161.900	307.856.673	1.607.436.791
Tăng trong kỳ	36	23.080.950		23.080.986
Cuối kỳ (tại ngày 30/09/2016)	1.253.418.254	69.242.850	307.856.673	1.630.517.777
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Đầu kỳ (tại ngày 01/01/2016)	36	107.711.087	-	107.711.123
Cuối kỳ (tại ngày 30/09/2016)	-	84.630.137	-	84.630.137

8. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính	Bản quyền, bằng sáng chế	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Đầu kỳ (tại ngày 01/01/2016)	88.000.000	158.383.660	246.383.660
Cuối kỳ (tại ngày 30/09/2016)	88.000.000	158.383.660	246.383.660
HAO MÒN LŨY KẾ			
Đầu kỳ (tại ngày 01/01/2016)	52.137.645	47.515.104	99.652.749
Tăng trong kỳ	13.200.003	23.757.552	36.957.555
Cuối kỳ (tại ngày 30/09/2016)	65.337.648	71.272.656	136.610.304
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Đầu kỳ (tại ngày 01/01/2016)	35.862.355	110.868.556	146.730.911
Cuối kỳ (tại ngày 30/09/2016)	22.662.352	87.111.004	109.773.356

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí đầu tư Dự án Dragon Riverside City, trong đó:		
- Dự án Dragon Mall	9.066.656.347	4.889.901.118
- Dự án Dragon Tower	37.811.415.120	25.772.532.399
Tổng cộng	46.878.071.467	30.662.433.517

10. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	3.510.300.000	3.236.520.000
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	510.300.000	236.520.000
Tổng cộng	3.510.300.000	3.236.520.000

11. Tài sản dài hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí trả trước dài hạn	94.361.337	8.548.198.938
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		834.511.822
Tổng cộng	94.361.337	9.382.710.760

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	7.958.786.877	8.373.250.803
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng MPT		3.691.383.155
Nhà cung cấp khác	53.145.452	52.782.525
Tổng cộng	8.011.932.329	12.117.416.483

12.2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Khách hàng mua đất nền Dự án Bảo Lộc, Lâm Đồng	40.000.000	
Khách hàng thuê căn hộ	511.914.000	343.000.000
Tổng cộng	551.914.000	343.000.000

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 kể trong kỳ	Số còn phải nộp cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng	(2.908.531.969)	2.219.717.498			(688.814.471)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.797.009.492	12.960.712.605		8.589.565.087	7.168.157.010
Thuế thu nhập cá nhân	86.179.089	1.571.441.429	34.267.925	1.566.038.060	57.314.533
Thuế môn bài	-	4.000.000		4.000.000	-
Tổng cộng	2.883.188.581	16.755.871.532	34.267.925	10.159.603.147	7.225.471.543

12.4. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Phí bảo trì căn hộ	4.345.228.978	278.267.717
Công ty TNHH MTV Bất động sản Eden		146.171.136
Phải trả cổ tức	9.921.957.941	9.042.759.939
Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.HCM- Hội sở	51.000.000.000	
Công ty Cổ phần Hợp tác kinh tế và XNK Savimex	177.899.719	206.079.719
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	3.875.000.000	3.875.000.000
Tiền đặt chỗ mua căn hộ Dragon Residence	2.320.000.000	3.810.000.000
Phải trả khác	790.743.255	37.268.819
Tổng cộng	72.430.829.893	17.395.547.330

13. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Công ty Cổ phần ĐT KD BĐS Thanh Yên		1.100.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	1.114.000.000.000	
Công ty TNHH XD TM Hồng Việt	36.000.000	36.000.000
Tổng cộng	1.114.036.000.000	1.136.00.0

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 01/01/2016)	900.000.000.000	1.565.519.629	18.351.256.872	919.916.776.501
Lợi nhuận trong kỳ			55.004.896.972	55.004.896.972
Chi trả cổ tức			(13.500.000.000)	(13.500.000.000)
Chia các quỹ			(1.212.000.000)	(1.212.000.000)
Cuối kỳ (tại ngày 31/03/2016)	900.000.000.000	1.565.519.629	58.644.153.844	960.209.673.473

14.2 Vốn đầu tư chủ sở hữu

	Số cổ phần tại ngày 30/09/2016	Số vốn đã góp tại ngày 30/09/2016	Tỷ lệ vốn góp (%)
I. Các cổ đông lớn	62.937.954	629.379.540.000	69,93%
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	13,59%
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	14.833.454	148.334.540.000	16,49%
II. Các cổ đông khác	27.062.046	270.620.460.000	30,07%
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	213.215.756.754	
Doanh thu phí quản lý Chung cư Linh Trung	492.687.533	
Doanh thu bán Đất nền Dự án Bảo Lộc, Lâm Đồng	1.940.113.615	
Doanh thu bán căn hộ Chung cư Ngọc Lan		2.955.368.000
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	215.648.557.902	2.955.368.00

16. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.238.432.202	1.769.429.849
Lãi đầu tư trái phiếu	10.851.166.667	9.701.166.667
Thu tiền chi phí sử dụng vốn từ Công ty Danatol	220.000.000	315.000.000
Lãi góp vốn đầu tư	23.645.264.323	
Lãi bán hàng trả chậm	140.341.579	
Tổng cộng	36.095.204.771	11.785.596.516

17. Chi phí tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	23.000.000.000	61.166.668
Tổng cộng	23.000.000.000	61.166.668

18. Chi phí bán hàng

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí tiền lương nhân viên	286.290.824	230.240.025
Chi phí tiền ăn giữa ca	13.500.000	11.355.000
Chi phí BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ	31.865.040	24.991.200
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.771.421	2.974.329
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.400.001	4.400.001
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.777.698.037	
Chi phí bằng tiền khác		(57.324.734)
Tổng cộng	10.116.525.323	216.635.821

19. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí tiền lương nhân viên	488.860.805	835.356.977
Chi phí tiền ăn giữa ca	17.116.158	32.786.295
Chi phí BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ	53.725.044	89.661.560
Chi phí vật liệu quản lý	24.682.528	85.865.818
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	12.722.200	22.644.376
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.241.379	28.942.587
Thuế, phí và lệ phí	583.870	1.265.346
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.182.513	81.071.952
Chi phí bằng tiền khác	492.767.885	798.474.640
Tổng cộng	1.127.882.382	1.976.069.551

20. Thu nhập khác

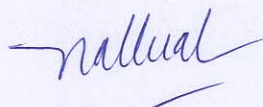
	Kỳ này	Kỳ trước
Thu tiền cho thuê căn hộ, thuê đất	552.621.823	602.727.282
Thu tiền phạt Công ty CP ĐT KD BĐS Thanh Yên	700.000.000	
Thu nhập khác	46.545.097	67.433.596
Tổng cộng	1.299.166.920	670.160.878

21. Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí khác		13.255.701
Tổng cộng	-	13.255.701

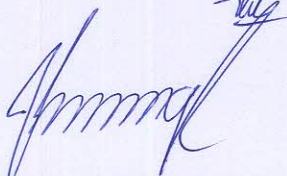
Tp.Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 10 năm 2016

Người lập biểu



Nguyễn Thị Tuyết Mai

Kế toán trưởng



Dương Minh Dũng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Hiến