

Số: 344/LSG-TCKT
V/v Giải trình kết quả kinh doanh
Quý 4/2017

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15. tháng 01 năm 2018

Kính gửi: ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na xin giải trình về kết quả kinh doanh Quý 4/2017 so với cùng kỳ năm 2016 như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

TT	NỘI DUNG	QUÝ 4/2017	QUÝ 4/2016	CHÊNH LỆCH	TỶ LỆ
1	Lợi nhuận sau thuế	560.580.295	2.434.533.971	(1.873.953.676)	-76,97%

Nguyên nhân cơ bản làm thay đổi kết quả kinh doanh của Quý 4/2017 so với cùng kỳ năm 2016: Trong Quý 4/2017, mặc dù chi phí lãi vay đã giảm so với cùng kỳ năm trước là giảm 23 tỷ đồng, nhưng doanh thu hoạt động tài chính cũng giảm mạnh đáng kể là giảm 35,26 tỷ đồng. Vì vậy, lợi nhuận sau thuế của Quý 4/2017 giảm so với cùng kỳ năm trước.

Trân trọng. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, BP.TCKT(Mai) 



TỔNG GIÁM ĐỐC


Nguyễn Quang Hiến

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 4/2017

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.570.072.856.217	963.017.578.628
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	35.650.200.486	101.261.643.894
1. Tiền	111		3.150.200.486	1.761.643.894
2. Các khoản tương đương tiền	112		32.500.000.000	99.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	383.000.000.000	503.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		383.000.000.000	503.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.665.183.664.612	185.535.048.973
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.1	30.292.203.420	40.313.911.920
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3.2	1.370.298.051.121	371.685.900
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3.3	264.593.410.071	144.849.451.153
IV. Hàng tồn kho	140	V.4	478.287.150.608	172.314.729.478
1. Hàng tồn kho	141		479.878.269.888	174.329.903.878
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(1.591.119.280)	(2.015.174.400)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.5	7.951.840.511	906.156.283
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		18.633.412	7.565.836
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.933.207.099	898.590.447
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.257.992.804.369	2.214.530.082.281
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.162.608.500.000	2.162.605.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	1.162.608.500.000	2.162.605.000.000
II. Tài sản cố định	220		93.676.971	174.390.658
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	46.161.887	76.936.487
- Nguyên giá	222		1.715.147.914	1.715.147.914
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.668.986.027)	(1.638.211.427)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	47.515.084	97.454.171
- Nguyên giá	228		246.383.660	246.383.660
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(198.868.576)	(148.929.489)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		50.990.429.798	47.902.430.429
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	50.990.429.798	47.902.430.429
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.10	3.510.300.000	3.510.300.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.510.300.000	3.510.300.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260	V.11	40.789.897.600	337.961.194
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		40.789.897.600	337.961.194
Tổng cộng tài sản	270		3.828.065.660.586	3.177.547.660.909

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Quý 4/2017

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: đồng

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
C – NỢ PHẢI TRẢ	300		2.864.993.294.314	2.215.903.453.465
I. Nợ ngắn hạn	310		1.750.243.294.314	1.101.867.453.465
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.1	3.439.890.480	8.894.091.394
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12.2	233.712.693	661.914.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12.3	393.594.359	917.134.213
4. Phải trả người lao động	314		1.105.406.984	1.261.669.786
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12.4	5.616.100	-
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12.5	1.475.940.155.000	89.731.681.397
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		268.926.589.773	1.000.000.000.000
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		60.346.250	-
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		137.982.675	400.962.675
II. Nợ dài hạn	330		1.114.750.000.000	1.114.036.000.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.13	1.114.750.000.000	1.114.036.000.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		963.072.366.272	961.644.207.444
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.14.1	963.072.366.272	961.644.207.444
1. Vốn góp chủ sở hữu	411		900.000.000.000	900.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		900.000.000.000	900.000.000.000
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		61.506.846.643	60.078.687.815
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		58.171.687.815	3.639.256.872
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		3.335.158.828	56.439.430.943
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Tổng cộng nguồn vốn	440		3.828.065.660.586	3.177.547.660.909

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 01 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc









Nguyễn Thị Tuyết Mai

Trần Thị Minh Tâm

Nguyễn Quang Hiền

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 4/2017

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thu yết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.15	3.924.817.456	12.206.104.271	37.474.750.411	232.807.054.177
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		3.924.817.456	12.206.104.271	37.474.750.411	232.807.054.177
4. Giá vốn hàng bán	11		3.682.436.090	10.709.288.552	33.945.637.057	188.249.845.305
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp	20		242.381.366	1.496.815.719	3.529.113.354	44.557.208.872
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.16	374.881.980	35.634.761.866	28.951.071.183	125.112.994.495
7. Chi phí tài chính	22	V.17	-	23.000.000.000	22.098.472.222	74.000.000.000
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	23.000.000.000	22.098.472.222	74.000.000.000
8. Chi phí bán hàng	25	V.18	134.545.521	1.806.274.910	2.998.446.149	13.160.469.308
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V.19	166.552.408	4.898.054.542	4.282.836.661	8.659.711.569
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		316.165.417	7.427.248.133	3.100.429.505	73.850.022.490
11. Thu nhập khác	31	V.20	377.639.754	792.245.834	1.817.618.854	3.171.487.117
12. Chi phí khác	32	V.21	(18.123.614)	5.046.442.137	601.578.824	5.048.336.378
13. Lợi nhuận khác	40		395.763.368	(4.254.196.303)	1.216.040.030	(1.876.849.261)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		711.928.785	3.173.051.830	4.316.469.535	71.973.173.229
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		151.348.490	738.517.859	981.310.707	13.699.230.464
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	834.511.822
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		560.580.295	2.434.533.971	3.335.158.828	57.439.430.943
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		6	27	37	638
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		6	27	37	638

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 01 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







Nguyễn Thị Tuyết Mai

Trần Thị Minh Tâm

Nguyễn Quang Hiền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Quý 4/2017

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2017	Năm 2016
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		76.353.536.150	153.614.658.416
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(1.754.918.126.815)	(66.689.256.068)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(22.820.558.094)	(12.051.731.301)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(102.848.472.222)	-
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(1.516.817.109)	(15.835.172.201)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		8.579.591.749	1.075.765.916
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(4.748.283.392)	(58.433.616.922)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1.801.919.129.733)	1.680.647.840
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)
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(3.114.000.000.000)
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.353.620.000.000	2.134.587.035.677
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		113.761.602.854	7.338.057.599
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		2.467.381.602.854	(996.284.906.724)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		309.926.589.773	1.000.000.000.000
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.041.000.000.000)	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(506.302)	(9.775.772.581)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(731.073.916.529)	990.224.227.419
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(65.611.443.408)	(4.380.031.465)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		101.261.643.894	105.641.675.359
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	35.650.200.486	101.261.643.894

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 01 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc









Nguyễn Thị Tuyết Mai

Trần Thị Minh Tâm

Nguyễn Quang Hiến

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH **Quý 4/2017**

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 31/12/2017 là 34 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	26.180.251	61.025.213
Tiền gửi ngân hàng	3.124.020.235	1.700.618.681
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	32.500.000.000	99.500.000.000
Tổng cộng	35.650.200.486	101.261.643.894

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
Tổng cộng	383.000.000.000	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	7.329.733.849	6.541.291.416
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Linh Trung	13.378.128.613	21.733.917.200
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Ngọc Lan	1.602.834.737	5.909.942.734
Khách hàng mua đất nền Dự án KDC Nguyễn Văn Trỗi, Bảo Lộc, Lâm Đồng	7.981.506.221	6.128.760.570
Tổng cộng	30.292.203.420	40.313.911.920

3.2. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Liên Danh Đông Dương - Bình Định	16.705.526.391	
Công ty Cổ phần KT-TV Quản lý Đông Dương	1.353.111.555.000	
Công ty Cổ phần Đo đạc Xây dựng Phúc Thành		108.262.000
Công ty TNHH Viễn thông Tin học Ta vi co	117.800.000	
Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Đầu tư Việt Nam	125.000.000	125.000.000
Nhà cung cấp khác	238.169.730	138.423.900
Tổng cộng	1.370.298.051.121	371.685.900

3.3. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Lãi tiền gửi tạm tính		272.566.667
Lãi phải thu từ nguồn chi sử dụng vốn	89.317.570.000	
Lãi đầu tư trái phiếu	52.396.500.000	63.766.833.333
Lãi hợp tác đầu tư	5.070.113.887	78.751.913.888
Tạm ứng tiền chi cổ tức	45.419.571	147.260.690
Tạm ứng nhân viên	177.122.301	70.032.221
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô Thị Mới	116.380.000.000	
Phí bảo trì các căn hộ chưa bán Chung cư Phú Hoàng Anh	823.445.996	1.042.925.399
Phí bảo trì các căn hộ, căn thương mại chưa bán Chung cư Linh Trung	305.132.573	540.557.434
Nhà cung cấp khác	78.105.743	257.361.521
Tổng cộng	264.593.410.071	144.849.451.153

4. Hàng tồn kho

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	422.657.503.336	83.268.199.329
Dự án Chung cư Dragon Hill Premier	422.657.503.336	83.268.199.329
Hàng hóa bất động sản	57.220.766.552	91.061.704.549
Căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh	41.324.322.244	52.150.400.880
Căn hộ, căn thương mại và chỗ đậu xe Chung cư Linh Trung	15.896.444.308	27.502.980.013
Đất nền KDC Nguyễn Văn Trỗi		11.408.323.656
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (Căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh)	(1.591.119.280)	(2.015.174.400)
Tổng cộng	478.287.150.608	172.314.729.478

5. Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí trả trước ngắn hạn	18.633.412	7.565.836
Thuế GTGT được khấu trừ	7.933.207.099	898.590.447
Tổng cộng	7.951.840.511	906.156.283

6. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
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	330.000.000.000
Dự án Republic Plaza	284.000.000.000	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	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	245.000.000.000
Ký quỹ, ký cược dài hạn	48.605.000.000	48.605.000.000
Dự án Phát triển mạng lưới siêu thị Sài Gòn Co.op		1.000.000.000
Thu khác	3.500.000	
Tổng cộng	1.162.608.500.000	2.162.605.000.000

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 01/01/2017)	1.253.418.254	153.872.987	307.856.673	1.715.147.914
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2017)	1.253.418.254	153.872.987	307.856.673	1.715.147.914
HAO MÒN LŨY KẾ				
Đầu kỳ (tại ngày 01/01/2017)	1.253.418.254	76.936.500	307.856.673	1.638.211.427
Tăng trong kỳ		30.774.600		30.774.600
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2017)	1.253.418.254	107.711.100	307.856.673	1.668.986.027
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Đầu kỳ (tại ngày 01/01/2017)	-	76.936.487	-	76.936.487
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2017)	-	46.161.887	-	46.161.887

8. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính	Bản quyền, bằng sáng chế	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Đầu kỳ (tại ngày 01/01/2017)	88.000.000	158.383.660	246.383.660
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2017)	88.000.000	158.383.660	246.383.660
HAO MÒN LŨY KẾ			
Đầu kỳ (tại ngày 01/01/2017)	69.737.649	79.191.840	148.929.489
Tăng trong kỳ	18.262.351	31.676.736	49.939.087
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2017)	88.000.000	110.868.576	198.868.576
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Đầu kỳ (tại ngày 01/01/2017)	18.262.351	79.191.820	97.454.171
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2017)	-	47.515.084	47.515.084

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí đầu tư Dự án Dragon Riverside City, trong đó:		
- Dự án Dragon Mall	10.125.900.159	9.330.506.383
- Dự án Dragon Tower	40.864.529.639	38.571.924.046
Tổng cộng	50.990.429.798	47.902.430.429

10. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
<i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>	<i>3.510.300.000</i>	<i>3.510.300.000</i>
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	510.300.000
Tổng cộng	3.510.300.000	3.510.300.000

11. Tài sản dài hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí trả trước dài hạn	40.789.897.600	337.961.194
Tổng cộng	40.789.897.600	337.961.194

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
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Conasi	3.300.000.000	
Công ty TNHH QLĐT và Hạ tầng Đại Việt		514.219.065
Nhà cung cấp khác	139.890.480	421.085.452
Tổng cộng	3.439.890.480	8.894.091.394

12.2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Linh Trung	91.560.693	
Khách hàng mua đất nền KDC Nguyễn Văn Trỗi, Bảo Lộc, Lâm Đồng		150.000.000
Khách hàng thuê căn hộ	142.152.000	511.914.000
Tổng cộng	233.712.693	661.914.000

12.3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số được hoàn/nộp thừa kỳ trước	Số đã nộp lũy kế trong kỳ	Số còn phải nộp cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng	(898.590.447)	(6.770.684.248)		263.932.404	(7.933.207.099)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	661.067.755	981.310.707		1.516.817.109	125.561.353
Thuế thu nhập cá nhân	256.066.458	1.818.702.061	155.549.987	1.651.185.526	268.033.006
Thuế môn bài	-	3.000.000		3.000.000	-
Tổng cộng	917.134.213	(3.967.671.480)	155.549.987	3.434.935.039	393.594.359

12.4. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí phải trả ngắn hạn	5.616.100	
Tổng cộng	5.616.100	-

12.5. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Phí bảo trì căn hộ	12.037.500	214.908.437
Công ty Cổ phần Khu du lịch Bắc Mỹ An	1.439.745.482.500	
Phải trả cổ tức	9.059.735.281	9.640.753.396
Lãi vay ngân hàng Hdbank - Hội sở		74.000.000.000
Công ty Cổ phần Hợp tác kinh tế và XNK Savimex	177.899.719	177.899.719
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	3.875.000.000	3.875.000.000
Tiền đặt chỗ mua căn hộ Dragon Hill Premier	23.070.000.000	1.800.000.000
Phải trả khác		23.119.845
Tổng cộng	1.475.940.155.000	89.731.681.397

13. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	1.114.000.000.000	1.114.000.000.000
Công ty TNHH XD TM Hồng Việt		36.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Thành Đô	750.000.000	
Tổng cộng	1.114.750.000.000	1.114.036.000.000

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 01/01/2017)	900.000.000.000	1.565.519.629	60.078.687.815	961.644.207.444
Lợi nhuận trong kỳ			3.335.158.828	3.335.158.828
Trích bổ sung quỹ khen thưởng, phúc lợi 2016			(1.907.000.000)	(1.907.000.000)
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2017)	900.000.000.000	1.565.519.629	61.506.846.643	963.072.366.272

14.2 Vốn đầu tư chủ sở hữu

	Số cổ phần tại ngày 31/12/2017	Số vốn đã góp tại ngày 31/12/2017	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, căn thương mại và chỗ đậu xe Chung cư Linh Trung	1.150.297.456	4.316.087.896
Doanh thu bán Đất nền KDC Nguyễn Văn Trỗi, Bảo Lộc, Lâm Đồng	2.774.520.000	7.890.016.375
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.924.817.456	12.206.104.271

16. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	286.839.021	1.296.193.399
Lãi đầu tư trái phiếu		10.955.666.666
Lãi góp vốn đầu tư		23.232.300.000
Lãi bán hàng trả chậm	88.042.959	150.601.801
Tổng cộng	374.881.980	35.634.761.866

17. Chi phí tài chính

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

18. Chi phí bán hàng

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí tiền lương nhân viên		622.948.636
Chi phí tiền ăn giữa ca		13.570.000
Chi phí BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ		36.967.200
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.945.115	4.783.496
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.062.348	4.400.001
Chi phí quảng cáo, tiếp thị, môi giới	110.980.800	
Chi phí bằng tiền khác	15.557.258	1.123.605.577
Tổng cộng	134.545.521	1.806.274.910

19. Chi phí quản lý doanh nghiệp (*)

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí tiền lương nhân viên	(249.437.601)	3.200.388.822
Chi phí tiền ăn giữa ca	(13.353.125)	40.499.158
Chi phí BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ	(36.827.482)	123.597.791
Chi phí vật liệu quản lý	(44.028.842)	59.249.593
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	(8.226.346)	34.031.315
Chi phí khấu hao tài sản cố định	(5.447.352)	9.600.787
Thuế, phí và lệ phí	(5.703.771)	2.357.835
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.567.185	117.049.383
Chi phí bằng tiền khác	519.009.742	1.311.279.858
Tổng cộng	166.552.408	4.898.054.542

(*): Phân bổ bổ sung chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2017 cho Dự án Dragon Riverside City.

20. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Thu tiền cho thuê căn hộ, khu thương mại và đất	168.045.454	626.823.641
Thu nhập khác	209.594.300	165.422.193
Tổng cộng	377.639.754	792.245.834

21. Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí đánh giá hiệu quả đầu tư		5.001.471.800
Dự án Lega Fashion House		
Chi phí khác	(18.123.614)	44.970.337
Tổng cộng	(18.123.614)	5.046.442.137

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 01 năm 2018

Người lập biểu



Nguyễn Thị Tuyết Mai

Kế toán trưởng



Trần Thị Minh Tâm

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Hiền