

VĂN PHÒNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP Hồ Chí Minh

Tel: 0838 557 332 Fax: 0838 557 298

Mẫu số: B01-DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		204,290,139,179	197,493,065,266
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	68,788,034,113	59,343,229,197
Tiền	111		2,590,315,830	243,229,197
Các khoản tương đương tiền	112		66,197,718,283	59,100,000,000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
Đầu tư ngắn hạn khác	123	V.3		
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		29,570,662,979	40,522,121,094
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	24,340,176,596	26,115,176,285
Trả trước cho người bán	132		2,905,357,781	4,253,881,011
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			9,693,317,590
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	2,325,128,602	459,746,208
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	105,827,838,132	97,618,386,209
Hàng tồn kho	141		105,827,838,132	97,618,386,209
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		103,603,955	9,328,766
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9		2,510,584
Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.11	103,603,955	6,818,182
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		63,078,635,612	63,324,775,524
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		28,400,000	8,400,000
Phải thu dài hạn khác	216	V.4	28,400,000	8,400,000
II. Tài sản cố định	220		15,852,328,558	15,230,016,306
Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	1,568,549,997	642,366,985
- Nguyên giá	222		4,104,365,124	3,345,606,452
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2,535,815,127)	(2,703,239,467)
Tài sản cố định vô hình	227	V.7	14,283,778,561	14,587,649,321
- Nguyên giá	228		17,094,245,661	17,086,063,843
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(2,810,467,100)	(2,498,414,522)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.8		
- Nguyên giá	231		382,488,007	382,488,007
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(382,488,007)	(382,488,007)
IV. Tài sản dài hạn dở dang	240			
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.3	46,704,393,134	47,383,599,934
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.3	46,704,393,134	51,083,623,120
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	V.3		(3,700,023,186)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		493,513,920	702,759,284
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	206,708,124	264,413,520
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.16	286,805,796	438,345,764

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		267,368,774,791	260,817,840,790
NGUỒN VỐN				
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		95,964,684,183	95,925,334,644
I. Nợ ngắn hạn	310		66,624,368,377	52,090,758,186
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	3,987,413,079	115,185,451
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		41,300,000	1,300,000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	1,415,323,179	1,217,444,926
Phải trả người lao động	314		2,014,691,328	1,479,970,530
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	41,065,282,380	41,924,654,934
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		2,754,561,998	3,255,217,274
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	14,983,412,772	3,409,491,625
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		362,383,641	687,493,446
II. Nợ dài hạn	330		29,340,315,806	43,834,576,458
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		29,131,915,806	43,834,576,458
Phải trả dài hạn khác	337		208,400,000	
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.17	171,404,090,608	164,892,506,146
I. Vốn chủ sở hữu	410		171,404,090,608	164,892,506,146
Vốn góp của chủ sở hữu	411		50,397,090,000	50,397,090,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		50,397,090,000	50,397,090,000
Cổ phiếu quỹ (*)	415		(4,110,000)	(4,110,000)
Quỹ đầu tư phát triển	418		96,015,649,775	88,809,194,572
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		8,064,134,690	8,064,134,690
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		16,931,326,143	17,626,196,884
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a			(80,107,670)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		16,931,326,143	17,706,304,554
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
Nguồn kinh phí	431			
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		267,368,774,791	260,817,840,790

Lập, Ngày 30 tháng 01 năm 2016

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

Lê Thị Kim Xuyên

Điêu Thanh Quân

Nguyễn Xuân Dũng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý IV năm 2015

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm trước)
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		15,913,475,087	30,355,737,426	99,078,178,017	129,053,667,320
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		15,913,475,087	30,355,737,426	99,078,178,017	129,053,667,320
4. Giá vốn hàng bán	11		13,322,304,991	26,607,515,679	72,704,012,824	97,713,430,864
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		2,591,170,096	3,748,221,747	26,374,165,193	31,340,236,456
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		2,267,708,825	1,948,200,147	4,442,965,024	3,804,243,981
7. Chi phí tài chính	22		(577,687,800)	223,784,400	(900,118,200)	338,434,200
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23					
8. Chi phí bán hàng	25		101,518,231	242,086,031	478,173,508	735,440,164
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		4,258,252,428	2,137,806,212	11,855,170,045	11,140,992,317
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - 25 - 26)	30		1,076,796,062	3,092,745,251	19,383,904,864	22,929,613,756
11. Thu nhập khác	31		2,049,686,513	55,000,000	2,695,816,770	103,379,354
12. Chi phí khác	32		4,182,251		237,972,439	21,345,685
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		2,045,504,262	55,000,000	2,457,844,331	82,033,669
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		3,122,300,324	3,147,745,251	21,841,749,195	23,011,647,425
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		475,906,697	802,156,950	4,478,775,414	5,134,525,114
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		87,299,538	(102,172,995)	151,539,968	(129,182,243)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		2,559,094,089	2,447,761,296	17,211,433,813	18,006,304,554
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		508	486	3,415	3,573
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

TP.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2016

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

Lê Thị Kim Xuyên

Điêu Thanh Quân

Nguyễn Xuân Dũng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)
Quý IV năm 2015

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		88,891,417,124	143,995,860,148
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(62,472,807,198)	(70,655,829,948)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(8,678,832,593)	(10,753,557,865)
4. Tiền chi trả lãi vay	04			
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(5,180,701,785)	(6,734,091,856)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		1,570,715,975	932,794,519
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(12,630,301,445)	(25,040,464,559)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1,499,490,078	31,744,710,439
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		(301,766,608)	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		200,100,000	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(10,000,000,000)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		10,000,000,000	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(100,000,000)	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		14,339,325,000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1,646,046,606	24,174,320,000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		15,783,704,998	2,575,112,446
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			
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33			
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34			
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(7,838,390,160)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(7,838,390,160)	
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		9,444,804,916	(13,798,915,180)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		59,343,229,197	(13,798,915,180)
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	VII.34	68,788,034,113	44,695,227,705

Lập, Ngày 30 tháng 01 năm 2016

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2015

I- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần

Công ty cổ phần Địa ốc Chợ Lớn (tên giao dịch là Cho Lon Real Estate Joint Stock Company) tên viết tắt là CHOLONRES, mã chứng khoán niêm yết RCL, là một doanh nghiệp Nhà nước chuyển sang công ty cổ phần theo quyết định số 5828/QĐUB ngày 31/12/2003 của Chủ tịch Ủy Ban Nhân dân TP.HCM.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Sản xuất, thương mại, dịch vụ và xây lắp.

3. Ngành nghề kinh doanh: Quản lý và kinh doanh nhà. Xây dựng công trình công cộng-nhà ở. Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng. Thiết kế mẫu nhà ở cho nhiệm vụ kinh doanh nhà ở của đơn vị (không nhận thầu thiết kế). San lấp mặt bằng. Thi công các công trình dân dụng, công trình giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp.

Lập dự án đầu tư xây dựng các công trình nhà, khu dân cư thuộc dự án nhóm B, C. Lập hồ sơ mời thầu, tư vấn tổ chức đấu thầu, hợp đồng kinh tế các công trình xây dựng nhà, khu dân cư nhóm B, C. Thiết kế quy hoạch khu dân dụng, khu công nghiệp. Thẩm định thiết kế kiến trúc, dự toán các công trình xây dựng. Lập họa đồ hiện trạng nhà ở. Khảo sát, thiết kế, giám sát thi công các công trình dân dụng, công nghiệp. Cho thuê văn phòng, mặt bằng. Dịch vụ nhà đất. Mua bán hàng trang trí nội thất. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội ngoại thất công trình.

Tư vấn quản lý dự án. Thẩm tra dự án đầu tư. Tư vấn giám sát kỹ thuật công trình (trừ giám sát công trình xây dựng). Tư vấn xây dựng. Môi giới bất động sản.

Kinh doanh nhà: cho thuê nhà, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê.

Dịch vụ mua bán và cho thuê nhà ở.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường: Quý

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:

6. Cấu trúc doanh nghiệp

- Danh sách các công ty con

- Danh sách các công ty liên doanh, liên kết

- Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

+ Xí nghiệp xây dựng

+ Xí nghiệp xây lắp

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính (có so sánh được hay không)

II- Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1- Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 đến ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: 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 số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán: Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng

IV- Các chính sách kế toán áp dụng

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối kỳ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư. Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được hạch toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là " tương đương tiền";
 - Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
 - Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn;
- Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Căn cứ vào các hợp đồng, các chứng từ, cam kết thanh toán... kế toán thực hiện phản ánh các khoản phải thu, phải trả trong kỳ kế toán.

Theo dõi chi tiết từng khoản nợ phải thu, phải trả theo từng đối tượng

Đối với các khoản công nợ có gốc ngoại tệ cần phải theo dõi cả về nguyên tệ và quy đổi theo đồng tiền Việt Nam. Cuối mỗi kỳ đều phải điều chỉnh số dư theo tỷ giá hối đoái thực tế.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Ghi nhận theo giá gốc (Thực hiện theo Chuẩn mực 02 "Hàng tồn kho")
- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Thực tế đích danh
- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: theo Phương pháp kê khai thường xuyên
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: được lập vào thời điểm cuối kỳ, là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính và bất động sản đầu tư:

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

Phương pháp khấu hao TSCĐ: được trích theo phương pháp đường thẳng

Thời gian khấu hao được tính như sau:

Nhà cửa vật kiến trúc:	15 - 25 năm
Máy móc thiết bị:	05 - 07 năm
Phương tiện vận tải:	06 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý :	03 - 07 năm
Quyền sử dụng đất :	50 năm
Phần mềm kế toán :	03 năm

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Bất động sản đầu tư là bất động sản, gồm quyền sử dụng đất, nhà hoặc một phần của nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do người chủ sở hữu hoặc người đi thuê tài sản theo hợp đồng thuê tài chính nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá mà không phải để:

- Sử dụng trong sản xuất, cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc sử dụng cho các mục đích quản lý; hoặc
- Bán trong kỳ hoạt động kinh doanh thông thường.

Bất động sản đầu tư được phản ánh theo nguyên giá trừ đi số hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

6. Nguyên tắc kế toán tài sản thuế TNDN hoãn lại:

Tài sản thuế TNDN hoãn lại là thuế TNDN sẽ được hoàn lại trong tương lai tính trên các khoản:

- Chênh lệch tạm thời được khấu trừ
- Giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng
- Giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước.

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh kỳ kế toán hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

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. Nguyên tắc ghi nhận 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. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra và công ty có khả năng phải thanh toán cho nghĩa vụ này

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện:

Tiền khách hàng ứng trước được ghi nhận là doanh thu chưa thực hiện khi doanh thu này có liên quan nhiều kỳ kế toán trong tương lai. Do đó doanh thu chưa thực hiện phải thỏa mãn hai nguyên tắc cơ bản để ghi nhận doanh thu: đã giao hàng (đã cung ứng dịch vụ) cho người mua và người mua chấp nhận thanh toán.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

- Vốn Đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số Vốn thực góp của chủ sở hữu.
- Thặng dư Vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.
- Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị công ty.

12. Nguyên tắc và phương pháp 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

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.

Thu nhập khác

Doanh thu phát sinh từ tiền nhượng bán, thanh lý TSCĐ, thu từ tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng, thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản, thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ,... Các khoản thu được ghi nhận là thu nhập khác khi chắc chắn thu được.

13. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu:

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm: Chiết khấu thương mại do khách hàng mua số lượng lớn, giảm giá hàng bán do hàng kém phẩm chất, sai quy cách hoặc lạc hậu thị hiếu và giá trị hàng bán bị trả lại do bị lỗi, hàng đã được ghi nhận doanh thu nhưng khách hàng không đồng ý nhận và từ chối thanh toán.

14. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.

Giá vốn hàng bán được ghi nhận khi trong kỳ kế toán có phát sinh doanh thu bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ
Ghi nhận giá vốn hàng bán phải tuân thủ nguyên tắc phù hợp, nguyên tắc nhất quán (trong việc tính giá vốn hàng bán)

15. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính:

Bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính, chi phí đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán, chi phí giao dịch bán chứng khoán, dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán, các khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái,... Các khoản trên được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh.

16. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp.

- Chi phí bán hàng là các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá,...
- Chi phí quản lý doanh nghiệp là các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...) .
- Các khoản chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán thì không được ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

01. Tiền và các khoản tương đương tiền

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Cuối quý	Đầu năm
- Tiền mặt	1,500,309	52,865,154
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2,588,815,521	190,364,043
- Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng)	66,197,718,283	59,100,000,000
Cộng	68,788,034,113	59,343,229,197

02. Các khoản đầu tư tài chính

Chỉ tiêu	Cuối quý		Đầu năm		
	Giá đánh giá lại	Giá gốc	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn					
b1) Ngắn hạn					
- Tiền gửi có kỳ hạn					
b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		46,704,393,134	51,083,623,120	47,983,599,934	3,700,023,186
- Đầu tư vào đơn vị khác		46,704,393,134	51,083,623,120	47,983,599,934	3,700,023,186
Công ty CP cấp nước Chợ Lớn		4,350,000,000	4,350,000,000	4,950,000,000	
Công ty CP địa ốc Đà Lạt			4,479,229,986	779,206,800	3,700,023,186
Công ty CP ĐT và ĐD Sài Gòn - Chợ Lớn		3,456,180,927	3,356,180,927	3,356,180,927	
Công ty DVCI Nhà Bè		30,108,878,390	30,108,878,390	30,108,878,390	
Công ty CP PTHH Sài Gòn		8,789,333,817	8,789,333,817	8,789,333,817	

03. Phải thu của khách hàng

Chỉ tiêu	Cuối quý	Đầu năm
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	24,340,176,596	26,115,176,285
- Các khoản phải thu khách hàng do cung cấp dịch vụ, xây dựng	4,242,932,993	6,343,572,431
- Các khoản phải thu khách hàng do bán căn hộ	20,097,243,603	19,771,603,854

04. Phải thu khác

Chỉ tiêu	Cuối quý		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	2,325,128,602		459,746,208	
- Cho mượn (công ty CP cấp nước Chợ Lớn)	64,967,655		93,311,770	
- Tạm ứng	25,691,700		63,594,000	
- Phải thu người lao động:	13,500,000		17,000,000	
- Lãi tiền gửi	2,197,978,333		284,977,518	
- Phải thu khác.	22,990,914		862,920	
b) Dài hạn	28,400,000		8,400,000	
- Ký cược, ký quỹ	28,400,000		8,400,000	
- Phải thu khác.				
Cộng	2,353,528,602		468,146,208	

05. Hàng tồn kho

Chỉ tiêu	Cuối quý		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SX, KD dở dang	102,078,065,405		97,618,386,209	
<i>KDC Bình Dương, P.6 - Q.8</i>	964,520,545		1,273,392,700	
<i>KDC II Bùi Minh Trực, P.5 - Q.8</i>	5,110,261,212		3,240,431,410	
<i>KDC III Bùi Minh Trực, P.5 - Q.8</i>	15,225,977,919		13,542,117,698	
<i>KDC Tạ Quang Bửu, P.4 - Q.8</i>			1,641,570,977	
<i>KDC Xóm Đầm, P.10 - Q.8</i>	724,587,308		724,587,308	
<i>Khu B c.cư III Bùi Minh Trực, P.5 - Q.8</i>	69,564,084,286		67,281,470,162	
<i>Chung cư 99 Bến Bình Đông, P.11 - Q.8</i>	10,406,352,335		9,832,534,154	
<i>KDC vùng bổ sung phía Nam</i>	82,281,800		82,281,800	
- Hàng hóa bất động sản (Nhà số 19-21-23 đường số 12 KDC III Bùi Minh Trực, P.5 Q.8)	3,749,772,727			
Cộng	105,827,838,132		97,618,386,209	

06. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm, súc vật làm việc cho sản phẩm	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình							
Số dư đầu năm	2,170,600,280	166,566,791	1,008,439,381				3,345,606,452
- Mua trong năm	301,766,608		960,636,364				1,262,402,972
- Tăng khác							
- Thanh lý, nhượng bán			503,644,300				503,644,300
- Giảm khác							
Số dư cuối năm	2,472,366,888	166,566,791	1,465,431,445				4,104,365,124
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	1,528,233,295	166,566,791	1,008,439,381				2,703,239,467
- Khấu hao trong năm	220,874,731		115,345,229				336,219,960
- Tăng khác							
- Thanh lý, nhượng bán			503,644,300				503,644,300
- Giảm khác							
Số dư cuối năm	1,749,108,026	166,566,791	620,140,310				2,535,815,127
Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình							
- Tại ngày đầu năm	642,366,985						642,366,985
- Tại ngày cuối quý	723,258,862		845,291,135				1,568,549,997

- Nguyên giá TSCĐ cuối quý đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.005.094.305

07. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy tính	Giấy phép và giấy phép nhượng quyền	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình								
Số dư đầu năm	16,921,907,934				164,155,909			17,086,063,843
- Mua trong năm					38,181,818			38,181,818
- Thanh lý nhượng bán					30,000,000			30,000,000
Số dư cuối năm	16,921,907,934				172,337,727			17,094,245,661
Giá trị hao mòn lũy kế								
Số dư đầu năm	2,334,258,613				164,155,909			2,498,414,522
- Khấu hao trong năm	338,870,760				3,181,818			342,052,578
- Thanh lý nhượng bán					30,000,000			30,000,000
Số dư cuối năm	2,673,129,373				137,337,727			2,810,467,100
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình								
- Tại ngày đầu năm	14,587,649,321							14,587,649,321
- Tại ngày cuối năm	14,248,778,561				35,000,000			14,283,778,561

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng: 164.155.909

08. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu quý	Giảm trong quý	Tăng trong quý	Số cuối quý
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá				
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà	382,488,007			382,488,007
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị hao mòn lũy kế				
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà	382,488,007			382,488,007
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại				
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Cơ sở hạ tầng				
b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				
Nguyên giá				
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị hao mòn lũy kế				
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại				
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Cơ sở hạ tầng				

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

09. Chi phí trả trước

Chỉ tiêu	Cuối quý	Đầu năm
a) Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục)		2,510,584
- Các khoản khác (nêu chi tiết nếu có giá trị lớn).		2,510,584
b) Dài hạn	206,708,124	264,413,520
- Công cụ dụng cụ		
Chi phí sửa chữa	206,708,124	264,413,520
- Các khoản khác (nêu chi tiết nếu có giá trị lớn).		
Cộng	206,708,124	266,924,104

10. Phải trả người bán

Chỉ tiêu	Cuối quý		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	3,987,413,079	3,987,413,079	115,185,451	115,185,451
- Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV (Số tiền còn phải thanh toán nhà số 19 và 21 đường số 12 KDC III BMT)	2,322,600,000	2,322,600,000		
- Các đối tượng khác	1,664,813,079	1,664,813,079		
Cộng	3,987,413,079	3,987,413,079	115,185,451	115,185,451

11. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Chỉ tiêu	Đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Cuối năm
a) Phải nộp (chi tiết theo từng loại thuế)				
- Thuế giá trị gia tăng	22,587,379	7,870,139,955	7,302,482,622	590,244,712
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	970,536,701	4,875,661,708	5,180,701,785	665,496,624
- Thuế thu nhập cá nhân	224,320,846	1,017,151,481	1,081,890,484	159,581,843
- Các loại thuế khác		6,000,000	6,000,000	
Cộng	1,217,444,926	13,768,953,144	13,571,074,891	1,415,323,179
b) Phải thu (chi tiết theo từng loại thuế)				
- Thuế giá trị gia tăng	6,818,182	142,884,633	46,098,860	103,603,955
- Thuế thu nhập doanh nghiệp				
- Thuế thu nhập cá nhân				
Cộng	6,818,182	142,884,633	46,098,860	103,603,955

12. Chi phí phải trả

Chỉ tiêu	Cuối quý	Đầu năm
a) Ngắn hạn	41,065,282,380	41,924,654,934
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm BDS đã bán	41,065,282,380	41,924,654,934
<i>Trích trước chi phí kết cấu hạ tầng KDC II Bùi Minh Trục, P.5 - Q.8</i>	36,732,933,079	36,058,970,185
<i>Trích trước chi phí kết cấu hạ tầng KDC III Bùi Minh Trục, P.5 - Q.8</i>	3,253,925,168	2,971,415,853
<i>Trích trước chi phí kết cấu hạ tầng KDC B Tạ Quang Bửu, P.4 - Q.8</i>		932,828,018
<i>Trích trước chi phí kết cấu hạ tầng KDC C Cao Lỗ, P.4 - Q.8</i>		915,744,015
<i>Trích trước chi phí kết cấu hạ tầng KDC Bình Đăng, P.6 - Q.8</i>	334,538,612	334,538,612
<i>Trích trước chi phí DV thuê ngoài thực hiện chuyển QSDĐ, QSH nhà</i>	743,885,521	711,158,251
- Các khoản trích trước khác		
b) Dài hạn		
- Các khoản khác (chi tiết từng khoản)		
Cộng	41,065,282,380	41,924,654,934

13. Phải trả khác

Chỉ tiêu	Cuối quý	Đầu năm
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	55,000,804	65,829,244
- Bảo hiểm xã hội	19,285,920	7,908,940
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	497,500,000	535,800,000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	14,411,626,048	2,799,953,441
<i>Tiền ứng trước của Công ty CP PHTT Sài Gòn (DA Phước Thiện, Nhơn Trạch, Đồng Nai)</i>		940,000,000
<i>Tiền ứng trước của Công ty CP xây dựng và phát triển địa ốc Sài Gòn (DA Phước Thiện, Nhơn Trạch, Đồng Nai)</i>	13,600,000,000	
<i>Phải trả khác</i>	811,626,048	1,859,953,441
Cộng	14,983,412,772	3,409,491,625
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác		
Cộng		

14. Doanh thu chưa thực hiện

Chỉ tiêu	Cuối quý	Đầu năm
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước;		
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thống;		
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác.		
Cộng		
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận kinh doanh nhà	28,680,579,442	43,834,576,458
- Doanh thu xây lắp	451,336,364	
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác.		
Cộng	29,131,915,806	43,834,576,458
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng (chi tiết từng khoản mục, lý do không có khả năng thực hiện).		

15. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Chỉ tiêu	Cuối quý	Đầu năm
a - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	286,805,796	438,345,764
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ		
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng		
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản ưu đãi tính thuế chưa sử dụng		
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước	122,118,358	438,345,764
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	164,687,438	
b - Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		

16. Vốn chủ sở hữu

a- Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá	LNST chưa phân phối và các quỹ	Các khoản mục khác	Tổng cộng
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Số dư đầu năm trước	50,397,090,000						106,304,810,253	(4,110,000)	156,697,790,253
- Tăng vốn trong năm trước									
- Lãi trong năm trước							18,006,304,554		18,006,304,554
- Phân phối lợi nhuận 2013							(9,811,588,661)		(9,811,588,661)
Số dư đầu năm nay	50,397,090,000						114,499,526,146	(4,110,000)	164,892,506,146
- Lãi trong năm nay							17,211,433,813		17,211,433,813
- Tạm trích quỹ khen thưởng các đơn vị và cá nhân hỗ trợ Công ty hoàn thành nhiệm vụ năm 2015							(200,000,000)		(200,000,000)
- Lỗ trong năm nay									
- Phân phối lợi nhuận 2014							(10,499,849,351)		(10,499,849,351)
Số dư cuối năm nay	50,397,090,000						121,011,110,608	(4,110,000)	171,404,090,608

b- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Cuối quý	Đầu năm
- Vốn góp của công ty mẹ (nếu là công ty con)		
- Vốn góp của các đối tượng khác	50,397,090,000	50,397,090,000
Cộng	50,397,090,000	50,397,090,000

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

Chỉ tiêu	Quý 4/2015	Quý 4/2014
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	50,397,090,000	50,397,090,000
+ Vốn góp đầu năm	50,397,090,000	44,997,630,000
+ Vốn góp tăng trong năm		5,399,460,000
+ Vốn góp cuối năm	50,397,090,000	50,397,090,000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	8,062,876,800	

d. Cổ phiếu

Chỉ tiêu	Cuối quý	Đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5,039,709	5,039,709
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	5,039,709	5,039,709
+ Cổ phiếu phổ thông	5,039,709	5,039,709
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	411	411
+ Cổ phiếu phổ thông	411	411
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5,039,298	5,039,298
+ Cổ phiếu phổ thông	5,039,298	5,039,298
+ Cổ phiếu ưu đãi		

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

đ- Cổ tức

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm là 16%
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông: 16%
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận

e- Các quỹ của doanh nghiệp

- Quỹ đầu tư phát triển: 96.015.649.775
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu: 8.064.134.690

VI - Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01)**

Chỉ tiêu	Quý IV/2015	Quý IV/2014	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
a. Doanh thu				
- Doanh thu kinh doanh nhà	11,919,115,118	4,637,606,730	43,431,854,222	44,520,138,049
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	590,757,248	313,649,395	1,908,020,586	1,256,278,243
- Doanh thu hợp đồng xây dựng (Đối với doanh nghiệp có hoạt động xây lắp)	3,403,602,721	25,404,481,301	53,738,303,209	83,277,251,028
+ Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ;	3,403,602,721	25,404,481,301	53,738,303,209	83,277,251,028
+ Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng được ghi nhận đến thời điểm lập báo cáo tài chính;				
Cộng	15,913,475,087	30,355,737,426	99,078,178,017	129,053,667,320

2. Giá vốn hàng bán (Mã số 11)

Chỉ tiêu	Quý IV/2015	Quý IV/2014	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Giá vốn của hàng hóa đã bán				
- Giá vốn kinh doanh nhà	9,789,362,596	1,087,512,711	19,002,694,999	14,123,143,867
Trong đó: Giá vốn trích trước của hàng hóa bất động sản gồm:				
+ Hạng mục chi phí trích trước				
+ Giá trị trích trước vào chi phí của từng hạng mục				
+ Thời gian chi phí dự kiến phát sinh.				
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	161,833,377	115,521,667	432,783,076	313,035,969
- Giá vốn hoạt động xây dựng	3,371,109,018	25,404,481,301	53,268,534,749	83,277,251,028
- Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư				
Cộng	13,322,304,991	26,607,515,679	72,704,012,824	97,713,430,864

3. Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)

Chỉ tiêu	Quý IV/2015	Quý IV/2014	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,986,194,587		3,239,321,286	639,969,234
- Lãi bán các khoản đầu tư				375,000,000
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	196,000,000		526,000,000	403,434,600
- Lãi chênh lệch tỷ giá, lãi chênh lệch giá vàng	85,514,238	254,650,000	677,643,738	692,290,000
- Doanh thu hoạt động tài chính khác		1,693,550,147		1,693,550,147
Cộng	2,267,708,825	1,948,200,147	4,442,965,024	3,804,243,981

4. Thu nhập khác

Chỉ tiêu	Quý IV/2015	Quý IV/2014	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ;			558,431,430	24,099,353
- Tiền phạt thu được;			84,517,009	14,280,000
- Các khoản khác.	2,049,686,513	55,000,000	2,052,868,331	65,000,001
Cộng	2,049,686,513	55,000,000	2,695,816,770	103,379,354

5. Chi phí khác

Chỉ tiêu	Quý IV/2015	Quý IV/2014	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng				
- Lỗ do đánh giá lại tài sản;				
- Các khoản bị phạt;			5,410,890	21,345,685
- Các khoản khác.	4,182,251		232,561,549	
Cộng	4,182,251	0	237,972,439	21,345,685

6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chỉ tiêu	Quý IV/2015	Quý IV/2014	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	4,258,252,428	2,137,806,212	11,855,170,045	11,140,992,317
- Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí QLDN;	3,525,403,904	1,795,540,573	9,061,086,049	8,988,717,841
+ Chi phí nhân viên quản lý	3,525,403,904	1,795,540,573	9,061,086,049	8,988,717,841
- Các khoản chi phí QLDN khác.	732,848,524	342,265,639	2,794,083,996	2,152,274,476
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	101,518,231	242,086,031	478,173,508	735,440,164
- Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí bán hàng;				
+ Chi phí môi giới, quảng cáo bán nhà				
- Các khoản chi phí bán hàng khác.	101,518,231	242,086,031	478,173,508	735,440,164
c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp				
- Hoàn nhập dự phòng tái cơ cấu, dự phòng khác;				
- Các khoản ghi giảm khác.				

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Chỉ tiêu	Quý IV/2015	Quý IV/2014	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4,202,722,856	25,404,481,301	13,696,436,906	71,866,148,495
- Chi phí nhân công	3,525,403,904	1,795,540,573	9,067,449,685	12,101,054,841
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	135,559,414	461,086,253	508,453,543	750,723,155
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	331,210,501	186,550,700	1,277,833,912	1,340,317,686
- Chi phí khác bằng tiền	6,610,951,947	214,559,490	59,644,631,224	20,541,748,354
Cộng	14,805,848,622	28,062,218,317	84,194,805,270	106,599,992,531

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Mã số 51)

Chỉ tiêu	Quý IV/2015	Quý IV/2014	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	475,906,697	802,156,950	4,478,775,414	5,134,525,114
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay				
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	475,906,697	802,156,950	4,478,775,414	5,134,525,114

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (Mã số 52)

Chỉ tiêu	Quý IV/2015	Quý IV/2014	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	97,945,226	44,057,264	(134,162,886)	(125,903,220)
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(10,645,688)	(146,230,259)	285,702,854	(3,279,023)
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	87,299,538	(102,172,995)	151,539,968	(129,182,243)

VIII- Những thông tin khác

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

2 - Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm: không

3 - Thông tin về các bên liên quan: không

4 - Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý) theo quy định của chuẩn mực kế toán số 28 "Báo cáo bộ phận": không

5 - Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin trong báo cáo tài chính của các niên độ kế toán trước):

Số dư đầu năm của Bảng CĐKT được trình bày lại theo Thông tư 200/TT-BTC có những thay đổi như sau:

Nội dung	Số dư đầu năm theo TT 200/TT-BTC		Số dư đầu năm theo QĐ 15/QĐ-BTC		Chênh lệch
	MS	Giá trị	MS	Giá trị	
1. Phải thu ngắn hạn khác (Điều chỉnh trình bày TK 141, 144)	136	269,094,000	135		269,094,000
2. Tài sản ngắn hạn khác (Điều chỉnh trình bày TK 141, 144)	155		158	269,094,000	(269,094,000)
3. Phải thu dài hạn khác (Điều chỉnh trình bày TK 244)	216	8,400,000	218		8,400,000
4. Tài sản dài hạn khác (Điều chỉnh trình bày TK 244)			264	8,400,000	(8,400,000)
5. Quỹ đầu tư phát triển (Điều chỉnh trình bày TK 415)	418	88,809,194,572	417	78,507,193,878	10,302,000,694
6. Quỹ dự phòng tài chính (Điều chỉnh trình bày TK 415)			418	10,302,000,694	(10,302,000,694)

TP.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2016

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

Lê Thị Kim Xuyên

Điêu Thanh Quân

NGUYỄN XUÂN DŨNG