

V/v: Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh
kinh doanh Quý 4 năm 2016 của Văn phòng công ty

Kính gửi: **ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Thực hiện việc công bố thông tin định kỳ của tổ chức niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội, Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn giải trình lý do chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế của Văn phòng công ty trong Quý 4/2016 so với lợi nhuận sau thuế Quý 4/2015 như sau:

- Lợi nhuận sau thuế Quý 4/2016 là: 4.759.674.602 đồng
- Lợi nhuận sau thuế Quý 4/2015 là: 2.559.094.089 đồng
- Chênh lệch của lợi nhuận Quý 4/2016 so với lợi nhuận Quý 4/2015 tăng 2.200.580.513 đồng tương ứng với tỷ lệ tăng là 85,99% .

Nguyên nhân chủ yếu là do tỷ lệ giảm của doanh thu bán hàng ít hơn tỷ lệ giảm của giá vốn hàng bán ở Q4/2016 so với Q4/2015 làm cho lợi nhuận gộp về bán hàng tăng 4.224.223.444 đồng tương ứng với tỷ lệ tăng là 163,02%. Bên cạnh đó doanh thu hoạt động tài chính Quý 4/2016 giảm 580.448.258 đồng chủ yếu do lãi tiền vay giảm; chi phí tài chính tăng 608.798.911 đồng (do trong Quý 4/2016 không có các khoản hoàn nhập dự phòng chứng khoán) và thu nhập khác giảm 1.934.766.089 đồng; chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 1.591.132.736 đồng.

Tổng hợp các nguyên nhân chủ yếu trên đã làm cho lợi nhuận sau thuế Quý 4/2016 tăng tương ứng so với cùng kỳ năm trước.

Xin trân trọng thông báo.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu (P.HCQT, P.KTTC)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN XUÂN DŨNG

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		241,886,051,550	204,290,139,179
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	42,913,460,824	68,788,034,113
1. Tiền	111		3,613,460,824	2,590,315,830
2. Các khoản tương đương tiền	112		39,300,000,000	66,197,718,283
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.3	12,542,166,667	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.3	-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.3	-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.3	12,542,166,667	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		28,684,986,138	29,570,662,979
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	18,662,242,063	24,340,176,596
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		2,954,857,781	2,905,357,781
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		5,760,544,000	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.04	-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	1,307,342,294	2,325,128,602
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.5	-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	154,525,813,814	105,827,838,132
1. Hàng tồn kho	141		154,525,813,814	105,827,838,132
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3,219,624,107	103,603,955
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10	-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3,219,624,107	103,603,955
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	V.15	-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		31,764,634,412	63,078,635,612
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		8,433,852,000	28,400,000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2	-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.04	-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	8,433,852,000	28,400,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		15,350,203,891	15,852,328,558
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	1,417,740,534	1,568,549,997
- Nguyên giá	222		4,359,127,435	4,104,365,124
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2,941,386,901)	(2,535,815,127)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.12	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	13,932,463,357	14,283,778,561
- Nguyên giá	228		17,094,245,661	17,094,245,661
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3,161,782,304)	(2,810,467,100)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.9	-	-
- 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 dở dang dài hạn	240	V.09	-	-
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.3	7,806,180,927	46,704,393,134
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.3	-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.3	-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.3	7,806,180,927	46,704,393,134
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.3	-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.3	-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		174,397,594	493,513,920
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	109,822,356	206,708,124
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.17	64,575,238	286,805,796
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268	V.15	-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		273,650,685,962	267,368,774,791

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		60,287,355,953	95,964,684,183
I. Nợ ngắn hạn	310		53,614,832,228	66,624,368,377
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	1,539,063,343	3,987,413,079
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1,300,000	41,300,000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	1,256,006,059	1,415,323,179
4. Phải trả người lao động	314		843,583,234	993,220,473
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	44,637,994,495	41,065,282,380
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		238,635,238	2,754,561,998
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	2,741,063,893	14,983,412,772
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.16	-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2,357,185,966	1,383,854,496
13. Quỹ bình ôn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		6,672,523,725	29,340,315,806
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.11	-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.13	-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15	6,457,523,725	29,131,915,806
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.14	215,000,000	208,400,000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339	V.22	-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340	V.23	-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.17	-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.16	-	-
13. Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.18	213,363,330,009	171,404,090,608
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	213,363,330,009	171,404,090,608
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.18	75,593,580,000	50,397,090,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.18	75,593,580,000	50,397,090,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	V.18	-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		12,476,622,900	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	V.22	-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.18	-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415	V.18	(5,295,000)	(4,110,000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	V.18	-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	V.18	-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.18	102,631,418,931	96,015,649,775
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.18	8,064,134,690	8,064,134,690
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.18	14,602,868,488	16,931,326,143
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		14,602,868,488	16,931,326,143
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		273,650,685,962	267,368,774,791

Phụ trách kế toán



Lê Thị Kim Xuyên



 Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2017
 Tổng Giám đốc
 Nguyễn Xuân Dũng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý IV năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung	01	11,635,249,847	15,913,475,087	52,297,702,240	99,078,178,017
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	11,635,249,847	15,913,475,087	52,297,702,240	99,078,178,017
4. Giá vốn hàng bán	11	4,819,856,307	13,322,304,991	35,469,384,420	72,704,012,824
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và	20	6,815,393,540	2,591,170,096	16,828,317,820	26,374,165,193
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	1,687,260,567	2,267,708,825	11,736,665,865	4,442,965,024
7. Chi phí tài chính	22	31,111,111	(577,687,800)	67,800,468	(900,118,200)
- Trong đó: chi phí lãi vay	23	31,111,111		67,800,468	-
8. Chi phí bán hàng	25	41,236,849	101,518,231	187,602,113	478,173,508
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	2,667,119,692	4,258,252,428	10,827,593,030	11,855,170,045
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động	30	5,763,186,455	1,076,796,062	17,481,988,074	19,383,904,864
11. Thu nhập khác	31	114,920,424	2,049,686,513	138,625,993	2,695,816,770
12. Chi phí khác	32	4,883,666	4,182,251	12,595,139	237,972,439
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	110,036,758	2,045,504,262	126,030,854	2,457,844,331
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước	50	5,873,223,213	3,122,300,324	17,608,018,928	21,841,749,195
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	1,050,289,119	475,906,697	2,602,812,212	4,478,775,414
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	63,259,492	87,299,538	222,230,558	151,539,968
17. Lợi nhuận kế toán sau thuế	60	4,759,674,602	2,559,094,089	14,782,976,158	17,211,433,813
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	904	508	2,807	2,772
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	904	508	2,807	2,772

Phụ trách kế toán



Lê Thị Kim Xuyên

Lập ngày 18 tháng 01 năm 2017



Tổng Giám đốc

Nguyễn Xuân Dũng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý IV năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		39,823,202,978	88,891,417,124
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(65,514,813,218)	(61,482,170,834)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(7,013,491,229)	(8,678,832,593)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(49,027,777)	-
5. Thuế TNDN đã nộp	05		(2,346,477,303)	(5,180,701,785)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		1,387,126,657	1,570,715,975
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(15,436,198,305)	(12,630,301,445)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(49,149,678,197)	2,490,126,442
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		(254,762,311)	(1,292,402,972)
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		(32,800,000,000)	(28,300,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		20,257,833,333	28,300,000,000
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		1,096,631,536	14,339,325,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5,015,703,970	1,646,046,606
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(6,684,593,472)	14,793,068,634
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		37,804,207,900	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		26,740,677,253	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(26,740,677,253)	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(7,844,509,520)	(7,838,390,160)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		29,959,698,380	(7,838,390,160)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý IV năm 2016

Đơn vị tính: VND

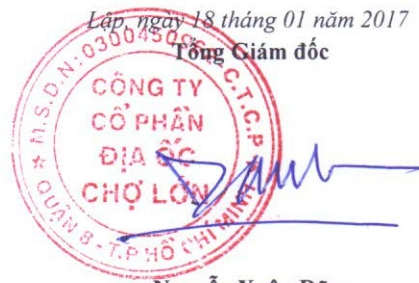
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(25,874,573,289)	9,444,804,916
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	68,788,034,113	59,343,229,197
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.1	42,913,460,824	68,788,034,113

Phụ trách kế toán



Lê Thị Kim Xuyên

Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2017
Tổng Giám đốc



CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC
CHỢ LỚN
QUẬN 8 - TP. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Xuân Dũng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2016

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn là công ty cổ phần chuyển đổi từ Công ty cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 5828/QĐUB ngày 31 tháng 12 năm 2013 do Chủ tịch UBND TP. HCM cấp. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300450962 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp lần đầu ngày 07/10/2004 và cấp thay đổi lần thứ 12 ngày 24/06/2014.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 50,397,090,000 VND
Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 30/09/2016 : 75,593,580,000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. HCM.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, thương mại, dịch vụ và xây lắp.

3. Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh Bất động sản. Thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp. Sản lập mặt bằng. Sản xuất vật liệu xây dựng. Môi giới bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản. Xây dựng công trình công cộng - nhà ở. Xuất khẩu, nhập khẩu, quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu hàng trang trí nội thất, vật liệu xây dựng. Thiết kế mẫu nhà ở cho nhiệm vụ kinh doanh nhà ở của đơn vị (không nhận thầu thiết kế). 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. Thiết kế sản lập mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật đô thị 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. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình. 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.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính: không có

6. Cấu trúc Công ty

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau đây:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn - Xí nghiệp Xây lắp	Số 118 đường Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP.HCM
Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn - Xí nghiệp Xây dựng	Số 118 đường Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP.HCM
Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn - Trung tâm dịch vụ địa ốc	Số 118 đường Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP.HCM

II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2016

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 và các Thông tư hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi.

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 quy định của 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

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

a. Chứng khoán kinh doanh

Là khoản đầu tư mua chứng khoán và công cụ tài chính khác vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi ...

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ theo giá gốc. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: phần giá trị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính theo qui định của pháp luật và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2016

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

c. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
 - Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi:** các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính theo qui định của pháp luật. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính theo qui định của pháp luật và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường;
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

b. Phương tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2016

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí hoàn thiện, chi phí bán hàng tăng lên thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là 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

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

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 07 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 07 năm
- Quyền sử dụng đất	50 năm
- Phần mềm kế toán	03 năm
- Bất động sản đầu tư	05 - 10 năm

6. Nguyên tắc ghi nhận thuế TNDN hoãn lại

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

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

8. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;

- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;

- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2016

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận 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. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. 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.

10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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 ngày kết thúc kỳ.

Một khoản dự phòng cho các khoản chi phí tái cơ cấu doanh nghiệp chỉ được ghi nhận khi có đủ các điều kiện ghi nhận đối với các khoản dự phòng theo quy định tại Chuẩn mực kế toán "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng".

Các khoản dự phòng phải trả được trích lập hay hoàn nhập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật. Các khoản dự phòng phải trả khi trích lập ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp. Riêng đối với khoản dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận vào chi phí bán hàng; khoản dự phòng phải trả về chi phí bảo hành công trình xây lắp được ghi nhận vào chi phí SX chung và hoàn nhập vào thu nhập khác.

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.

11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả tiền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu

b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2016

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc 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.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận 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.

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời 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 Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập Báo cáo;
- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu ghi nhận tương đương chi phí đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

e. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

14. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2016

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

15. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có). Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

17. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ

18. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

19. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2016

20. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

21. Công cụ tài chính

a. Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm:

- Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một tài sản tài chính được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn;
- Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường;
- Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu.

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu tài sản tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua, phát hành.

b. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm:

- Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là nợ phải trả được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Việc phân loại nợ phải trả tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ và vay.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu tất cả nợ phải trả tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Công cụ vốn Chủ sở hữu (CSH) : Là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2016

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1.1. Tiền mặt (VND)	6,395,516	1,500,309
1.2. Tiền gửi ngân hàng (VND)	3,607,065,308	2,588,815,521
- Văn phòng	3,607,065,308	2,588,815,521
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	3,517,728,213	2,446,064,201
+ Ngân hàng TMCP Á Châu/PGD Bắc Hải	9,249,432	
+ Ngân hàng khác	80,087,663	142,751,320
1.3. Các khoản tương đương tiền (VND)	39,300,000,000	66,197,718,283
- Tiền gửi có kỳ hạn	39,300,000,000	66,197,718,283
Cộng	42,913,460,824	68,788,034,113

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn		
+ Phải thu do cung cấp dịch vụ xây dựng	2,328,857,629	4,240,432,993
Liên hiệp HTX Thương mại TP. HCM (Co.op Gò Công)	1,787,400,979	-
Liên hiệp HTX Thương mại TP. HCM (Co.op Gia Nghĩa)	187,198,150	3,743,962,993
Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc	354,258,500	496,470,000
+ Phải thu do bán căn hộ, cho thuê nhà	16,333,384,434	20,099,743,603
Cộng	18,662,242,063	24,340,176,596

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2016

3. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

3.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	12,542,166,667	12,542,166,667		
Cộng	12,542,166,667	12,542,166,667	-	-

3.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào các đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Đầu tư & Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn <i>- Dự án KDC phía Nam đường Xuyên Á</i>	3,456,180,927	-	3,456,180,927	3,456,180,927	-	3,456,180,927
Công ty DVCI Nhà Bè <i>- Dự án 28 ha, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè</i>		-	-	30,108,878,390	-	30,108,878,390
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn <i>- Dự án KDC xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai</i>		-	-	8,789,333,817	-	8,789,333,817
Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn	4,350,000,000	-	4,350,000,000	4,350,000,000	-	4,350,000,000
Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt		-	-		-	-
Cộng	7,806,180,927	-	7,806,180,927	46,704,393,134	-	46,704,393,134

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2016

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
4.1. Ngắn hạn				
- Phải thu của người lao động	-	-	-	-
- Tạm ứng	110,691,700	-	25,691,700	-
- Công ty CP Cấp nước Chợ Lớn	73,485,088	-	64,967,655	-
- Phải thu khác	1,123,165,506	-	2,234,469,247	-
+ <i>Lãi tiền gửi</i>	1,088,598,167	-	2,197,978,333	-
+ <i>Khác</i>	34,567,339	-	36,490,914	-
Cộng	1,307,342,294	-	2,325,128,602	-
4.2. Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	8,433,852,000	-	28,400,000	-
Cộng	8,433,852,000	-	28,400,000	-

5. TÀI SẢN THIẾU CHỜ XỬ LÝ

6. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang (*)	145,304,251,452	-	102,078,065,405	-
- Hàng hóa bất động sản (**)	9,221,562,362	-	3,749,772,727	-
Cộng	154,525,813,814	-	105,827,838,132	-

Ghi chú:

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>KDC Bình Đăng P6 Q8</i>	964,520,545	-	964,520,545	-
<i>KDC 2 Bùi Minh Trực P5 Q8</i>	3,122,814,400	-	5,110,261,212	-
<i>KDC 3 Bùi Minh Trực P5 Q8</i>	10,902,023,722	-	15,225,977,919	-
<i>KCC Xóm Đầm P10 Q8</i>	724,587,308	-	724,587,308	-
<i>Chung cư B Bùi Minh Trực III P5 Q8</i>	69,576,793,376	-	69,564,084,286	-
<i>Chung cư 99 Bến Bình Đông P11 Q8</i>	32,493,339,946	-	10,406,352,335	-
<i>Khu DC vùng bổ sung phía Nam</i>	82,281,800	-	82,281,800	-
<i>Nhà D9- D10 KDC Bông Sao P.5 - Q.8</i>	66,182,727	-	-	-
<i>KDC Nhơn Đức - Nhà Bè</i>	27,371,707,628	-	-	-

(**) Hàng hóa bất động sản bao gồm:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Nhà số 23 đường số 12 KDC III Bùi Minh Trực, P.5 Q.8</i>	-	-	3,749,772,727	-
<i>Nhà D9 khu C Bông Sao P.5 - Q.8</i>	4,424,138,726	-	-	-
<i>Nhà D10 khu C Bông Sao P.5 - Q.8</i>	4,797,423,636	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2016

7. TẶNG, GIÁM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chi tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	2,472,366,888	166,566,791	1,465,431,445	-	-	4,104,365,124
Số tăng trong năm	254,762,311	-	-	-	-	254,762,311
- Mua trong kỳ	254,762,311	-	-	-	-	254,762,311
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác (*)	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	2,727,129,199	166,566,791	1,465,431,445	-	-	4,359,127,435
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	1,709,081,510	166,566,791	660,166,826	-	-	2,535,815,127
Số tăng trong năm	245,465,710	-	160,106,064	-	-	405,571,774
- Khấu hao trong năm	245,465,710	-	160,106,064	-	-	405,571,774
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác (*)	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1,954,547,220	166,566,791	820,272,890	-	-	2,941,386,901
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	763,285,378	-	805,264,619	-	-	1,568,549,997
Tại ngày cuối năm	772,581,979	-	645,158,555	-	-	1,417,740,534

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

(*) Máy móc thiết bị : giảm khác do bị mất

Thiết bị văn phòng : giảm khác do không đủ điều kiện ghi nhận TSCĐ theo Thông tư 45/2013/TT-BTC

1,051,594,305

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2016

8 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	16,921,907,934	-	-	172,337,727	-	17,094,245,661
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
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	2,672,846,545	-	-	137,620,555	-	2,810,467,100
Số tăng trong năm	338,587,932	-	-	12,727,272	-	351,315,204
- Khấu hao trong kỳ	338,587,932	-	-	12,727,272	-	351,315,204
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	3,011,434,477	-	-	150,347,827	-	3,161,782,304
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	14,249,061,389	-	-	34,717,172	-	14,283,778,561
Tại ngày cuối năm	13,910,473,457	-	-	21,989,900	-	13,932,463,357

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

- :
- :
134,155,909

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2016

9 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối kỳ
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	382,488,007	-	-	382,488,007
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	382,488,007	-	-	382,488,007
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	382,488,007	-	-	382,488,007
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	382,488,007	-	-	382,488,007
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

Ghi chú:

- Nguyên giá BĐSĐT cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng : 382,488,007

10 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
10.1. Ngắn hạn		
Cộng	-	-
10.2. Dài hạn		
- Chi phí sửa chữa	109,822,356	206,708,124
Cộng	109,822,356	206,708,124

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2016

11 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
11.1. Ngắn hạn				
+ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	580,650,000	580,650,000	2,322,600,000	2,322,600,000
+ Công ty TNHH công nghệ kỹ thuật điện Tây Nam	-	-	1,139,643,500	1,139,643,500
+ Công ty cổ phần địa ốc 8	486,747,600	486,747,600		
+ Đối tượng khác	471,665,743	471,665,743	525,169,579	525,169,579
Cộng	1,539,063,343	1,539,063,343	3,987,413,079	3,987,413,079
11.2. Phải trả người bán là các bên liên quan				
+ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	580,650,000	580,650,000	2,322,600,000	2,322,600,000
+ Công ty cổ phần địa ốc 8	486,747,600	486,747,600	-	-

12 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối kỳ
Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	590,244,712	498,350,889	1,088,595,601	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	665,496,624	2,713,076,943	2,346,477,303	1,032,096,264
Thuế thu nhập cá nhân	159,581,843	668,625,688	604,297,736	223,909,795
Thuế khác	-	92,220,927	92,220,927	-
Cộng	1,415,323,179	3,972,274,447	4,131,591,567	1,256,006,059

13 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn		
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm, BĐS đã bán (*)	44,637,994,495	41,065,282,380
Cộng	44,637,994,495	41,065,282,380

(*) **Chi tiết:**

Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bùi Minh Trực II P5 Q8	39,181,891,479	36,732,933,079
Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bùi Minh Trực III P5 Q8	4,497,924,341	3,253,925,168
Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bình Đăng P6 Q8	334,538,612	334,538,612
Chi phí dịch vụ thuê ngoài thực hiện chuyển QSDĐ, QSH nhà, căn hộ	609,340,063	743,885,521
Chi phí tư vấn phát hành cổ phiếu	-	
Chi phí kiểm toán vốn sau phát hành cổ phiếu	14,300,000	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2016

14 . PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
14.1. Ngắn hạn		
- Tại văn phòng	2,741,063,893	14,983,412,772
+ KPCĐ	55,000,804	55,000,804
+ BHXH, BHYT, BHTN	-	19,285,920
+ Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	676,200,000	497,500,000
Tiền đặt cọc cho thuê nhà	186,600,000	170,500,000
Tiền đặt cọc thuê mặt bằng	189,600,000	27,000,000
Tiền đặt cọc mua nền	300,000,000	300,000,000
+ Cổ tức phải trả cổ đông	4,518,000	4,518,000
Cổ tức năm 2007 và 2011	4,518,000	4,518,000
Cổ tức năm 2015	-	-
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	2,005,345,089	14,407,108,048
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Địa ốc Sài Gòn (*)	-	13,600,000,000
Khách hàng ứng trước tiền mua nhà (chưa có hợp đồng)	71,451,780	71,451,780
Quỹ thưởng	146,490,951	735,656,268
Tiền phạt tạm giữ do thi công trễ tiến độ	1,787,402,358	-
Chi phí khác	-	-
Cộng	<u>2,741,063,893</u>	<u>14,983,412,772</u>
14.2. Dài hạn		
- Tại văn phòng	215,000,000	208,400,000
+ Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	215,000,000	208,400,000
Tiền đặt cọc cho thuê nhà	-	80,000,000
Tiền đặt cọc thuê mặt bằng	80,000,000	128,400,000
Tiền đặt cọc mua nền	135,000,000	-
Cộng	<u>215,000,000</u>	<u>208,400,000</u>

15 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dài hạn		
- Doanh thu nhận kinh doanh nhà	6,457,523,725	28,680,579,442
- Doanh thu xây lắp	-	451,336,364
Cộng	<u>6,457,523,725</u>	<u>29,131,915,806</u>

16 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

17 . TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI VÀ THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI PHẢI TRẢ

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1%	1%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời khấu trừ (nhận ứng trước tiền mua nhà)	64,575,238	286,805,796
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	<u>64,575,238</u>	<u>286,805,796</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2016

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quy khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quy đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	50,397,090,000	-	(4,110,000)	8,064,134,690	88,809,194,572	17,626,196,884	164,892,506,144
- Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	17,211,433,813	17,211,433,813
- Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2014 + <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i> + <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	-	7,206,455,203	(10,948,455,432)	(3,742,000,229)
- Tạm lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2015 (*) + <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i> - Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2014	-	-	-	-	7,206,455,203	(7,206,455,203)	(200,000,000)
	-	-	-	-	-	(200,000,000)	(200,000,000)
	-	-	-	-	-	(6,757,849,122)	(6,757,849,122)
Số dư cuối năm trước (Số dư đầu kỳ)	50,397,090,000	-	(4,110,000)	8,064,134,690	96,015,649,775	16,931,326,143	171,404,090,600
- Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	14,782,976,158	14,782,976,158
- Tăng vốn trong kỳ	25,195,700,000	12,476,622,900	(1,185,000)	-	-	-	37,671,137,900
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong kỳ	790,000	-	-	-	-	-	790,000
- Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2015 + <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i> + <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	-	6,615,769,156	(9,557,927,733)	(2,942,158,577)
- Tạm lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2016 (*) + <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i> - Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2015	-	-	-	-	6,615,769,156	(6,615,769,156)	(100,000,000)
	-	-	-	-	-	(100,000,000)	(100,000,000)
	-	-	-	-	-	(100,000,000)	(100,000,000)
	-	-	-	-	-	(7,453,506,080)	(7,453,506,080)
Số dư cuối kỳ	75,593,580,000	12,476,622,900	(5,295,000)	8,064,134,690	102,631,418,931	14,602,868,488	213,363,330,000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2016

18.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn góp của Nhà nước (Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV)	15,120,000,000	15,120,000,000
- Đối tượng khác	60,473,580,000	35,277,090,000
Cộng	75,593,580,000	50,397,090,000

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	50,397,090,000	50,397,090,000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	25,195,700,000	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	(790,000)	-
+ Vốn góp cuối kỳ	75,593,580,000	50,397,090,000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	(7,453,506,080)	-

18.4. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7,559,358	5,039,709
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	7,559,358	5,039,709
+ Cổ phiếu phổ thông	7,559,358	5,039,709
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	490	411
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (*)	7,558,868	5,039,298
+ Cổ phiếu phổ thông	7,558,868	5,039,298
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu

* Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: không bao gồm 490 cổ phiếu quỹ

18.5. Cổ tức

+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông theo Nghị quyết 16/NQ-ĐHĐCĐ của đại hội đồng cổ đông ngày 30/03/2016 là 16%

- Cổ tức đợt 1 năm 2015 là 8% chi trả ngày 28/04/2016

- Cổ tức đợt 2 năm 2015 là 8% chi trả ngày 18/08/2016

18.6. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	102,631,418,931	96,015,649,775
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	8,064,134,690	8,064,134,690

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2016

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Doanh thu bán nhà, đất, căn hộ	11,005,213,930	11,919,115,118	30,381,930,148	43,431,854,222
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	3,403,602,721	19,476,000,909	53,738,303,209
- Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	630,035,917	590,757,248	2,439,771,183	1,908,020,586
Cộng	11,635,249,847	15,913,475,087	52,297,702,240	99,078,178,017

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Giá vốn bán nhà, đất, căn hộ	4,688,167,764	9,789,362,596	15,462,459,069	19,002,694,999
- Giá vốn hoạt động xây dựng	-	3,371,109,018	19,476,000,909	53,268,534,749
- Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ đã cung	131,688,543	161,833,377	530,924,442	432,783,076
- Chi phí kinh doanh Bất động sản đầu tư	-	-	-	-
Cộng	4,819,856,307	13,322,304,991	35,469,384,420	72,704,012,824

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,069,720,068	1,986,194,587	2,920,599,295	3,239,321,286
- Lãi bán các khoản đầu tư	-	-	7,019,661,355	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	196,000,000	240,000,000	526,000,000
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	617,540,499	85,514,238	1,556,405,215	677,643,738
Cộng	1,687,260,567	2,267,708,825	11,736,665,865	4,442,965,024

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Lãi tiền vay	31,111,111	-	67,800,468	-
- Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	577,687,800	-	900,118,200
Cộng	31,111,111	(577,687,800)	67,800,468	(900,118,200)

6. THU NHẬP KHÁC

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-	-	298,050,909
- Tiền phạt thu được	9,443,151	-	9,443,151	84,517,009
- Các khoản khác	105,477,273	2,049,686,513	129,182,842	2,313,248,852
Cộng	114,920,424	2,049,686,513	138,625,993	2,695,816,770

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2016

7. CHI PHÍ KHÁC

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Các khoản bị phạt	4,883,666	-	4,883,666	5,410,890
- Các khoản khác		4,182,251	7,711,473	232,561,549
Cộng	4,883,666	4,182,251	12,595,139	237,972,439

8. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
8.1. Chi phí bán hàng				
- Chi phí công cụ, dụng cụ			-	10,792,500
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	24,638,845	58,978,231	120,476,839	308,183,615
- Các khoản chi phí bán hàng khác	16,598,004	42,540,000	67,125,274	159,197,393
Cộng	41,236,849	101,518,231	187,602,113	478,173,508

8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí nguyên, vật liệu	7,888,000	5,950,000	14,568,000	9,500,000
- Chi phí công cụ, dụng cụ	36,541,124	27,400,180	82,204,319	125,278,819
- Chi phí nhân công	2,080,335,614	3,525,403,904	8,345,308,390	9,895,402,742
- Chi phí khấu hao	152,118,105	135,559,414	588,213,418	509,598,978
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	120,449,598	474,846,865	971,771,042	1,216,444,017
- Thuế, phí, lệ phí	5,137,182	1,465,000	70,083,454	6,783,500
- Các khoản chi phí QLDN khác	264,650,069	87,627,065	755,444,407	92,161,989
Cộng	2,667,119,692	4,258,252,428	10,827,593,030	11,855,170,045

9. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	65,209,959	6,713,931,038	20,122,566,543	60,867,898,065
- Chi phí nhân công	2,080,335,614	3,525,403,904	8,529,664,566	11,819,237,534
- Chi phí khấu hao TSCĐ	152,118,105	135,559,414	588,213,418	509,598,978
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	223,980,260	956,323,277	2,042,093,303	2,475,986,099
- Chi phí bằng tiền khác	28,754,886,781	3,474,630,989	53,371,216,867	5,903,132,337
Cộng	31,276,530,719	14,805,848,622	84,653,754,697	81,575,853,013

10. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1,050,289,119	475,906,697	2,602,812,212	4,478,775,414
Cộng	1,050,289,119	475,906,697	2,602,812,212	4,478,775,414

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2016

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5,873,223,213	3,122,300,324	17,608,018,928	21,841,749,195
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN				
+ Các khoản điều chỉnh tăng	(348,259,645)	687,000,000	240,833,537	784,410,890
Chi phí không được khấu trừ	(353,143,311)	687,000,000	235,949,871	779,000,000
Phạt	4,883,666		4,883,666	5,410,890
+ Các khoản điều chỉnh giảm	615,672,498	1,249,271,986	4,311,258,343	1,579,271,986
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	196,000,000	240,000,000	526,000,000
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư		1,053,271,986	-	1,053,271,986
Các khoản khác	569,601,898		569,601,898	-
Lỗi của các đơn vị trực thuộc	46,070,600		3,501,656,445	-
- Tổng thu nhập chịu thuế	4,909,291,070	2,560,028,338	13,537,594,122	21,046,888,099
- Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1,113,548,611	563,206,235	2,825,042,770	4,630,315,382
+ Thuế TNDN theo thuế suất thông thường	981,858,214	563,206,235	2,707,518,824	4,630,315,382
+ Thuế TNDN nộp bs theo KTNN	117,523,946		117,523,946	
+ Thuế TNDN hoàn lại XNXL	14,166,451			
+ Thuế TNDN được miễn, giảm			-	-
Thuế TNDN tạm nộp từ tiền thu của khách hàng	(104,549,532)	(97,945,226)	(99,712,075)	(394,293,769)
Thuế TNDN đã nộp từ tiền thu của khách hàng đã kết chuyển doanh thu trong kỳ	(41,290,040)	(10,645,688)	122,518,483	(242,753,801)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1,050,289,119	475,906,697	2,602,812,212	4,478,775,414

11. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	104,549,532	97,945,226	99,712,075	394,293,769
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(41,290,040)	(10,645,688)	122,518,483	(242,753,801)
Cộng	63,259,492	87,299,538	222,230,558	151,539,968

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2016

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	104,549,532	97,945,226	99,712,075	394,293,769
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(41,290,040)	(10,645,688)	122,518,483	(242,753,801)
Cộng	63,259,492	87,299,538	222,230,558	151,539,968

12 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	4,759,674,602	2,559,094,089	14,782,976,158	17,211,433,813
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế				3,242,158,577
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	5,267,095	5,039,298	5,267,095	5,039,298
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	904	508	2,807	2,772

13 . LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	4,759,674,602	2,559,094,089	14,782,976,158	17,211,433,813
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế		-	-	3,242,158,577
Số lượng CP phổ thông dự kiến phát hành thêm				-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	5,267,095	5,039,298	5,267,095	5,039,298
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	904	508	2,807	2,772

Phụ trách kế toán



Lê Thị Kim Xuyên

Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2017

Tổng giám đốc



Nguyễn Xuân Dũng