



Báo cáo tài chính đã được kiểm toán

VĂN PHÒNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

BIÊN BẢN KIỂM TOÁN

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính 2016, kết thúc tại ngày 31/12/2016



Được kiểm toán bởi

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)

Địa chỉ: 29 Võ Thị Sáu, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

MỤC LỤC

<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
BIÊN BẢN KIỂM TOÁN	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	05 - 08
- Bảng kết quả hoạt động kinh doanh	09
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10 - 11
- Bản thuyết minh báo cáo tài chính	12 - 29



BIÊN BẢN KIỂM TOÁN

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính 2016, kết thúc tại ngày 31/12/2016
Tại Văn phòng Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn

Thực hiện Hợp đồng Kiểm toán số 115/BCKT/TC/2016/AASCS, ngày 17/03/2016 giữa Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn (sau đây gọi tắt là "Công ty") và Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS), chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2016, kết thúc tại ngày 31/12/2016 của Văn phòng Công ty, được lập ngày 18/01/2017.

ĐẠI DIỆN CÔNG TY CP ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Ông	Trần Văn Châu	Chủ tịch HĐQT
Ông	Nguyễn Xuân Dũng	Tổng Giám đốc
Bà	Lê Thị Kim Xuyên	Phụ trách kế toán

ĐẠI DIỆN CÔNG TY KIỂM TOÁN AASCS

Ông	Đỗ Khắc Thanh	Tổng Giám đốc
Bà	Trịnh Anh Đào	Kiểm toán viên

Cùng nhau thống nhất các vấn đề liên quan đến kết quả kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2016, kết thúc tại ngày 31/12/2016 của Văn phòng Công ty.

I. TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

II. TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Trách nhiệm của kiểm toán viên là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Kiểm toán viên đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu kiểm toán viên tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

III. CƠ SỞ TIỀN HÀNH KIỂM TOÁN

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Kiểm toán viên tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà kiểm toán viên đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của kiểm toán viên.

IV. KẾT QUẢ KIỂM TOÁN VÀ THUYẾT MINH BÁO CÁO

1. Tổng quát về 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. San lấp 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 san lấp 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.

2. Tổ chức công tác kế toán

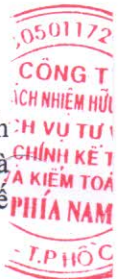
Văn phòng Công ty thuộc Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn, áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi và Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo 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.

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

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

3. Số liệu kế toán: từ trang 05 đến trang 29.

Theo ý kiến của kiểm toán viên, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Văn phòng Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn tại ngày 31/12/2016, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
Chủ tịch HĐQT

Trần Văn Châu

Phụ trách kế toán

Lê Thị Kim Xuyên

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
Tổng Giám đốc

Nguyễn Xuân Dũng

TP. HCM, ngày 18 tháng 03 năm 2017

CÔNG TY KIỂM TOÁN AASCS
Tổng Giám đốc

Đỗ Khắc Thanh
Số giấy CNDKHN kiểm toán: 0064-2013-142-1

Kiểm toán viên

Trịnh Anh Đào
Số giấy CNDKHN kiểm toán: 0064-2013-2430-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		240.166.717.992	204.290.139.179
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	44.455.627.491	68.788.034.113
1. Tiền	111		3.613.460.824	2.590.315.830
2. Các khoản tương đương tiền	112		40.842.166.667	66.197.718.283
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.3	11.000.000.000	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.3	11.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		26.897.583.780	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		3.973.141.642	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
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		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	154.593.882.614	105.827.838.132
1. Hàng tồn kho	141		154.593.882.614	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		-	-
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		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		31.712.225.723	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		-	-
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		-	-
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		15.211.025.221	15.852.328.558
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	1.278.561.864	1.568.549.997
- Nguyên giá	222		4.201.566.681	4.104.365.124
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.923.004.817)	(2.535.815.127)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	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.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 dở dang dài hạn	240		-	-
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		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
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		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		261.167.575	493.513.920
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	196.592.337	206.708.124
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.16	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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		271.878.943.715	267.368.774.791



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		58.520.254.254	95.964.684.183
I. Nợ ngắn hạn	310		51.982.730.529	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	1.254.731.716	1.415.323.179
4. Phải trả người lao động	314		846.883.234	993.220.473
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	44.623.694.495	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		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	1.088.661.535	14.983.412.772
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.10	-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.389.760.968	1.383.854.496
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		6.537.523.725	29.340.315.806
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
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		6.457.523.725	29.131.915.806
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.14	80.000.000	208.400.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.17	213.358.689.461	171.404.090.608
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	213.358.689.461	171.404.090.608
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.17	75.593.580.000	50.397.090.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.17	75.593.580.000	50.397.090.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		12.476.622.900	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415	V.17	(5.295.000)	(4.110.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.17	102.631.418.931	96.015.649.775
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.17	8.064.134.690	8.064.134.690



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.17	14.598.227.940	16.931.326.143
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		14.598.227.940	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		273.666.346.073	267.368.774.791

Người lập biểu



Lê Thị Kim Xuyên

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

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	52.297.702.240	99.078.178.017
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		52.297.702.240	99.078.178.017
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	35.461.665.667	72.704.012.824
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		16.836.036.573	26.374.165.193
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	11.736.665.865	4.442.965.024
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	67.800.468	(900.118.200)
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		67.800.468	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8	187.602.113	478.173.508
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	10.805.351.672	11.855.170.045
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		17.511.948.185	19.383.904.864
11. Thu nhập khác	31	V.10	138.625.993	2.695.816.770
12. Chi phí khác	32	VI.7	12.595.139	237.972.439
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		126.030.854	2.457.844.331
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		17.637.979.039	21.841.749.195
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.10	2.637.412.871	4.478.775.414
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	V.11	222.230.558	151.539.968
17. Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		14.778.335.610	17.211.433.813
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V.12	2.787	2.792
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	V.13	2.787	2.792

Người lập biểu

Lê Thị Kim Xuyên

Phụ trách kế toán

Lê Thị Kim Xuyên



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ 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		38.452.805.089	88.891.417.124
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(51.552.215.831)	(61.482.170.834)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(7.454.252.817)	(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		3.838.623.582	1.570.715.975
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(28.958.034.104)	(12.630.301.445)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(48.068.579.161)	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)	(1.292.402.970)
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		(11.000.000.000)	(28.300.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	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		3.934.604.934	1.646.046.606
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(6.223.525.841)	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)

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(24.332.406.622)	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	44.455.627.491	68.788.034.113

Người lập biểu

Lê Thị Kim Xuyên

Phụ trách kế toán

Lê Thị Kim Xuyên

Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2017
Tổng Giám đốc

Nguyễn Xuân Dũng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 kỳ
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
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	3.517.728.213	2.446.064.201
+ Ngân hàng khác	89.337.095	142.751.320
1.3. Các khoản tương đương tiền (VND)	40.842.166.667	66.197.718.283
- Tiền gửi có kỳ hạn	40.842.166.667	66.197.718.283
Vietinbank	2.000.000.000	15.500.000.000
Agribank - CN Quận 7	21.000.000.000	43.040.000.000
ACB - CN TP. HCM	17.842.166.667	7.657.718.283
Cộng	44.455.627.491	68.788.034.113

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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

Năm 2016

3. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

3.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	11.000.000.000	11.000.000.000	-	-
+ ACB - CN TP. HCM	11.000.000.000	11.000.000.000		
Cộng	<u>11.000.000.000</u>	<u>11.000.000.000</u>		

3.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào các đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư & Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	3.456.180.927	-	3.456.180.927	-
- Dự án KDC phía Nam đường Xuyên Á				3.456.180.927
Công ty DVCI Nhà Bè	-	-	30.108.878.390	-
- Dự án 28 ha, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè				30.108.878.390
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn	-	-	8.789.333.817	-
- Dự án KDC xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai				8.789.333.817
Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn	4.350.000.000	-	4.350.000.000	-
Cộng	<u>7.806.180.927</u>	<u>-</u>	<u>7.806.180.927</u>	<u>-</u>
			<u>46.704.393.134</u>	<u>46.704.393.134</u>



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
4.1. Ngắn hạn				
- BHXH, BHYT, BHTN	16.230.970	-	-	-
- Phải thu của người lao động	7.500.000	-	13.500.000	-
- Tạm ứng	110.691.700	-	25.691.700	-
- Công ty CP Cấp nước Chợ Lớn	36.623.540	-	64.967.655	-
- Phải thu khác	1.136.296.084	-	2.220.969.247	-
+ <i>Lãi tiền gửi</i>	1.088.598.167	-	2.197.978.333	-
+ <i>Khác</i>	47.697.917	-	22.990.914	-
Cộng	1.307.342.294	-	2.325.128.602	-
4.2. Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	8.433.852.000	-	28.400.000	-
+ <i>Sở Kế hoạch Đầu tư TP. HCM</i>	8.405.452.000	-	-	-
+ <i>Khác</i>	28.400.000	-	28.400.000	-
Cộng	8.433.852.000	-	28.400.000	-

5. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang (*)	145.372.320.252	-	102.078.065.405	-
- Hàng hóa bất động sản (**)	9.221.562.362	-	3.749.772.727	-
Cộng	154.593.882.614	-	105.827.838.132	-

Ghi chú:

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

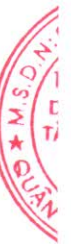
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
KDC Bình Dăng P6 Q8	964.520.545	-	964.520.545	-
KDC 2 Bùi Minh Trực P5 Q8	3.122.814.400	-	5.110.261.212	-
KDC 3 Bùi Minh Trực P5 Q8	10.902.023.722	-	15.225.977.919	-
KCC Xóm Đầm P10 Q8	724.587.308	-	724.587.308	-
Chung cư B Bùi Minh Trực III P5 Q8	69.576.793.376	-	69.564.084.286	-
Chung cư 99 Bến Bình Đông P11 Q8	32.493.339.946	-	10.406.352.335	-
Khu DC vùng bổ sung phía Nam	82.281.800	-	82.281.800	-
Nhà ở D9, D10 Khu Bông Sao, P.5, Q.8	66.182.727	-	-	-
KDC Nhơn Đức - Nhà Bè	27.371.707.628	-	-	-
Công trình khác	68.068.800	-	-	-
Cộng	145.372.320.252	-	102.078.065.405	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

(**) Hàng hóa bất động sản bao gồm:

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	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	-	-	-
Cộng	9.221.562.362		3.749.772.727	



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

6. TĂNG, GIẢM 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	97.201.557	-	-	-	-	97.201.557
- Mua trong kỳ	97.201.557	-	-	-	-	97.201.557
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác (*)	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	2.569.568.445	166.566.791	1.465.431.445	-	-	4.201.566.681
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	227.083.626	-	160.106.064	-	-	387.189.690
- Khấu hao trong năm	227.083.626	-	160.106.064	-	-	387.189.690
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác (*)	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1.936.165.136	166.566.791	820.272.890	-	-	2.923.004.817
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	763.285.378	-	805.264.619	-	-	1.568.549.997
Tại ngày cuối năm	633.403.309	-	645.158.555	-	-	1.278.561.864

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

1.005.094.305



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

7. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ 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

Năm 2016

8 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Số đầu kỳ	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 : 382.488.007

9 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dài hạn		
- Chi phí sửa chữa	196.592.337	206.708.124
Cộng	196.592.337	206.708.124



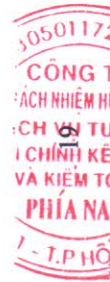
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

10 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Phát sinh		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vietinbank - CN 8	-	-	4.000.000.000	4.000.000.000	-	-
Agribank - CN Quận 5	-	-	22.740.677.253	22.740.677.253	-	-
Cộng	-	-	26.740.677.253	26.740.677.253	-	-



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

11 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	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 CP 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

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

	Số đầu kỳ	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	2.747.677.602	2.346.477.303	1.066.696.923
Thuế thu nhập cá nhân	159.581.843	703.146.303	674.693.353	188.034.793
Thuế khác	-	92.229.927	92.229.927	
Cộng	1.415.323.179	4.041.404.721	4.201.996.184	1.254.731.716

13 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm, BĐS đã bán (*)	44.623.694.495	41.065.282.380
Cộng	44.623.694.495	41.065.282.380

(*) **Chi tiết:**

Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bùi Minh Trục II P5 Q8	39.181.891.479	36.732.933.079
Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bùi Minh Trục 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

14 . PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
14.1. Ngắn hạn		
+ KPCĐ	55.000.804	55.000.804
+ BHXH, BHYT, BHTN	-	19.285.920
+ Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	811.200.000	497.500.000
Tiền đặt cọc cho thuê nhà	186.600.000	170.500.000
Tiền đặt cọc thuê mặt bằng	324.600.000	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
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	217.942.731	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
Cộng	<u>1.088.661.535</u>	<u>14.983.412.772</u>
14.2. Dài hạn		
+ Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	80.000.000	208.400.000
Tiền đặt cọc cho thuê nhà	80.000.000	80.000.000
Tiền đặt cọc thuê mặt bằng	-	128.400.000
Cộng	<u>80.000.000</u>	<u>208.400.000</u>

15 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</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 . TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
- 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

Năm 2016

17 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ 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	164.892.506.146
- Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	-	-	-	-	17.211.433.813	17.211.433.813
- Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2014	-	-	-	-	7.206.455.203	(10.948.455.432)	(3.742.000.229)
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	(3.742.000.229)	(3.742.000.229)
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	-	7.206.455.203	(7.206.455.203)	-
- Trích các quỹ từ lợi nhuận năm 2015	-	-	-	-	-	(200.000.000)	(200.000.000)
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	(200.000.000)	(200.000.000)
- Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2014	-	-	-	-	-	(6.757.849.122)	(6.757.849.122)
Số dư cuối năm trước	50.397.090.000	-	(4.110.000)	8.064.134.690	96.015.649.775	16.931.326.143	171.404.090.608
(Số dư đầu kỳ)							
- Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	14.806.944.246	14.806.944.246
- Tăng vốn trong kỳ	25.196.490.000	12.476.622.900	(1.185.000)	-	-	-	37.671.927.900
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2015	-	-	-	-	6.615.769.156	(9.557.927.733)	(2.942.158.577)
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	(2.065.372.157)	(2.065.372.157)
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	-	6.615.769.156	(6.615.769.156)	-
+ <i>Quỹ thưởng ban điều hành và thưởng khác</i>	-	-	-	-	-	(876.786.420)	(876.786.420)
- Trích các quỹ từ lợi nhuận năm 2016 (*)	-	-	-	-	-	(100.000.000)	(100.000.000)
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	(100.000.000)	(100.000.000)
- Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2015	-	-	-	-	-	(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	14.626.836.576	213.387.298.097

(*) Ghi chú:

Tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận năm 2016 theo Nghị quyết số 45/NQ-HĐQT ngày 18/10/2016 của Hội đồng Quản trị.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

17.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- 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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	50.397.090.000	50.397.090.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	25.196.490.000	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	75.593.580.000	50.397.090.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	(7.453.506.080)	(6.757.849.122)

17.4. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- 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	410
+ 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

17.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- 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

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

- Doanh thu bán nhà, đất, căn hộ
- Doanh thu hợp đồng xây dựng
- Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
30.381.930.148	43.431.854.222
19.476.000.909	53.738.303.209
2.439.771.183	1.908.020.586
52.297.702.240	99.078.178.017

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

- Giảm giá hàng bán

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
-	-
-	-

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

- Giá vốn bán nhà, đất, căn hộ
- Giá vốn hoạt động xây dựng
- Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ đã cung cấp
- Chi phí kinh doanh Bất động sản đầu tư

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
15.454.740.316	19.002.694.999
19.476.000.909	53.268.534.749
530.924.442	432.783.076
-	-
35.461.665.667	72.704.012.824

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay
- Lãi bán các khoản đầu tư
- Cổ tức, lợi nhuận được chia
- CL giá vàng thu bán nhà

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
2.920.599.295	3.239.321.286
7.019.661.355	-
240.000.000	526.000.000
1.556.405.215	677.643.738
11.736.665.865	4.442.965.024

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

- Lãi tiền vay
- Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
67.800.468	-
-	(900.118.200)
67.800.468	(900.118.200)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

6. THU NHẬP KHÁC

- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ
- Tiền phạt thu được
- Các khoản khác

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
-	298.050.909
9.443.151	84.517.009
129.182.842	2.313.248.852
138.625.993	2.695.816.770

7. CHI PHÍ KHÁC

- Chênh lệch VAT không được quyết toán
- Các khoản bị phạt (chậm tiền độ)
- Các khoản khác

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
-	-
4.883.666	5.410.890
7.711.473	232.561.549
12.595.139	237.972.439

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

8.1. Chi phí bán hàng

- Chi phí công cụ, dụng cụ
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Các khoản chi phí bán hàng khác

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
-	10.792.500
120.476.839	264.004.490
67.125.274	203.376.518
187.602.113	478.173.508

8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí nguyên, vật liệu
- Chi phí công cụ, dụng cụ
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Thuế, phí, lệ phí
- Các khoản chi phí QLDN khác

Cộng

14.568.000	9.500.000
82.204.319	125.278.819
8.345.308.390	9.895.402.742
580.272.060	509.598.978
957.471.042	1.216.444.017
70.083.454	6.783.500
755.444.407	92.161.989
10.805.351.672	11.855.170.045

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

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao TSCĐ
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí bằng tiền khác

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
21.019.164.177	60.867.898.065
8.529.654.766	11.819.237.534
690.057.058	509.598.978
3.572.353.239	2.475.986.099
51.863.943.595	5.903.132.337
85.675.172.835	81.575.853.013

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

10 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.519.988.925	4.478.775.414
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	117.423.946	-
Cộng	2.637.412.871	4.478.775.414

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	17.637.979.039	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	274.111.990	784.410.890
<i>Chi phí không hợp lý, hợp lệ</i>	<i>235.949.871</i>	<i>779.000.000</i>
<i>Phạt</i>	<i>38.162.119</i>	<i>5.410.890</i>
+ Các khoản điều chỉnh giảm	4.200.993.612	1.579.271.986
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	<i>240.000.000</i>	<i>526.000.000</i>
<i>Lỗ trong kỳ của các đơn vị trực thuộc</i>	<i>3.391.391.714</i>	<i>-</i>
<i>Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, tổn thất đầu tư</i>	<i>-</i>	<i>1.053.271.986</i>
<i>Điều chỉnh theo Biên bản Kiểm toán nhà nước ngày 14/11/2016</i>	<i>569.601.898</i>	<i>-</i>
- Tổng thu nhập chịu thuế	13.711.097.417	21.046.888.099
- Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.742.219.483	4.630.315.383
+ Thuế TNDN theo thuế suất thông thường	2.742.219.483	4.630.315.383
+ Thuế TNDN được miễn, giảm	-	-
<i>Thuế TNDN tạm nộp từ tiền thu của khách hàng</i>	<i>63.592.055</i>	<i>242.753.801</i>
<i>Thuế TNDN đã nộp từ tiền thu của khách hàng đã kết chuyển doanh thu trong kỳ</i>	<i>285.822.613</i>	<i>394.293.769</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.519.988.925	4.478.775.414

11 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(63.592.055)	(242.753.801)
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	285.822.613	394.293.769
Cộng	222.230.558	151.539.968

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

12 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	14.778.335.610	17.211.433.813
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	100.000.000	3.142.158.577
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	5.267.095	5.039.298
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>2.787</u>	<u>2.792</u>

13 . LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	14.778.335.610	17.211.433.813
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	100.000.000	3.142.158.577
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
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	<u>2.787</u>	<u>2.792</u>

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1 . Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai
Không phát sinh

2 . Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng
Không phát sinh.

3 . Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường

<u>Kỳ này</u>
26.740.677.253

4 . Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường

<u>Kỳ này</u>
26.740.677.253



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

VIII. Thông tin về Báo cáo bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo bộ phận theo khu vực địa lý và lĩnh vực kinh doanh của Công ty. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý và lĩnh vực kinh doanh, được dựa vào cơ cấu báo cáo nội bộ và quản lý của Công ty.

Kết quả báo cáo bộ phận bao gồm các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như cho các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý. Các khoản mục không được phân bổ bao gồm tài sản, nợ phải trả, doanh thu từ hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lãi hoặc lỗ khác và thuế thu nhập doanh nghiệp.

1. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

2. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, Công ty được tổ chức quản lý và hạch toán hoạt động kinh doanh của Công ty theo các lĩnh vực kinh doanh như sau :

Chỉ tiêu	Kinh doanh nhà, đất, căn hộ			Thi công xây lắp			Khác			Tổng
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước		
Doanh thu	30.381.930.148	43.431.854.222	19.476.000.909	53.738.303.209	2.439.771.183	1.908.020.586	52.297.702.240	99.078.178.017		
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-	-	-	-	-		
Giá vốn	15.454.740.316	19.002.694.999	19.476.000.909	53.268.534.749	530.924.442	432.783.076	35.461.665.667	72.704.012.824		
Lợi nhuận gộp	14.927.189.832	24.429.159.223	-	469.768.460	1.908.846.741	1.475.237.510	16.836.036.573	26.374.165.193		



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

IX. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

Người lập biểu



Lê Thị Kim Xuyên

Phụ trách kế toán



Lê Thị Kim Xuyên

Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2017
Lông Giám đốc



Nguyễn Xuân Dũng

