

*Báo cáo của Ban Giám đốc và
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ
ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN**
Năm 2016

Được kiểm toán bởi:

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM
(AASCS)**
29 Võ Thị Sáu, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh; Điện thoại: (08).38205.944 -(08)38205.947; Fax:(08) 38205.942

NỘI DUNG	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	03 – 04
Báo cáo Kiểm toán độc lập	05
Báo cáo Tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	07 – 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2016	10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2016	11 – 31

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nhà Và Đô Thị Hud Sài Gòn (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nhà Và Đô Thị Hud Sài Gòn được đổi tên từ Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nhà Và Đô Thị Số 9 thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305041811 đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 6 năm 2007; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 05 ngày 03 tháng 6 năm 2015 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là: Tư vấn xây dựng (Trừ thiết kế công trình, khảo sát xây dựng); Kinh doanh nhà ở; Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; Đầu tư xây dựng công trình thủy điện; Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp; Cho thuê nhà; Mua bán vật liệu xây dựng, trang thiết bị nội ngoại thất, máy móc thiết bị chuyên dùng ngành xây dựng; Kinh doanh bất động sản (trừ dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản); Kinh doanh khách sạn, nhà hàng ăn uống (không kinh doanh tại trụ sở); Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp...

Vốn điều lệ của Công ty là: 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng).

Trụ sở tại: Số 159 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng Quản trị bao gồm:

Ông Trần Văn Thành	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Văn Hiến	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Minh Cường	Thành viên HĐQT
Ông Trần Đình Vọng	Thành viên HĐQT
Ông Lê Hồng Lĩnh	Thành viên HĐQT

Các thành viên của Ban Giám đốc bao gồm:

Ông Nguyễn Văn Hiến	Giám đốc
Ông Lâm Thanh Nghị	Phó Giám đốc

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) bày tỏ nguyện vọng tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.

Công bố trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN

Địa chỉ: 159 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Thành Phố Hồ Chí Minh

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán được áp dụng theo quy định hiện hành, không có những sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2017



Nguyễn Văn Hiến



Số: ~~51A~~/BCKT/TC/2017/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*(Về Báo cáo tài chính năm 2016 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nhà Và Đô Thị Hud Sài Gòn)*

Kính gửi: - Hội đồng Quản trị Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nhà Và Đô Thị Hud Sài Gòn
- Ban Giám đốc Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nhà Và Đô Thị Hud Sài Gòn.

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nhà và Đô Thị Hud Sài Gòn được lập ngày 08 tháng 02 năm 2017 từ trang 07 đến trang 31, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty 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 Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi 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.

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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nhà Và Đô Thị Hud Sài Gòn tại ngày 31/12/2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm 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.

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 02 năm 2017
Công ty TNHH Dịch Vụ Tư Vấn Tài Chính
Kế Toán và Kiểm Toán Phía Nam (AASCS)

Phó Tổng Giám đốc



Lê Văn Tuấn

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0479-2013-142-1

Kiểm toán viên

Chu Thế Bình

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1858-2013-142-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		111.840.244.502	107.932.204.098
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	50.009.148.260	12.934.135.648
1. Tiền	111		14.009.148.260	12.934.135.648
2. Các khoản tương đương tiền	112		36.000.000.000	
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		57.210.595.295	58.630.042.474
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	51.482.455.105	49.404.104.155
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	536.379.476	1.133.979.497
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	7.313.759.700	10.213.957.808
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.5	(2.121.998.986)	(2.121.998.986)
IV. Hàng tồn kho	140		4.620.500.947	35.769.243.436
1. Hàng tồn kho	141	V.6	4.620.500.947	35.769.243.436
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150			598.782.540
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			598.782.540
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		792.061.485	1.101.679.849
I- Các khoản phải thu dài hạn	210			
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			
II. Tài sản cố định	220		792.061.485	1.101.679.849
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	792.061.485	1.101.679.849
- Nguyên giá	222		2.161.029.440	2.163.273.258
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.368.967.955)	(1.061.593.409)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
3. Tài sản cố định vô hình	227			
III. Bất động sản đầu tư	230			
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232			
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240			
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250			
VI. Tài sản dài hạn khác	260			
1. Chi phí trả trước dài hạn	261			
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		112.632.305.987	109.033.883.947

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		59.655.792.850	56.278.785.624
I. Nợ ngắn hạn	310		59.655.792.850	56.278.785.624
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	38.765.394.949	40.906.653.013
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.10	376.748.778	
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.9	4.176.816.714	2.292.987.147
4. Phải trả người lao động	314	V.11	731.176.000	339.400.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	3.194.823.722	5.329.261.051
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	11.296.092.875	6.421.144.601
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi, ban điều hành	322	V.14	1.114.739.812	989.339.812
II. Nợ dài hạn	330			
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		52.976.513.137	52.755.098.323
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	52.976.513.137	52.755.098.323
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		46.500.000.000	46.500.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		46.500.000.000	46.500.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.678.098.323	2.235.543.328
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		3.798.414.814	4.019.554.995
- Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a			3.440.564.755
- Lợi nhuận chưa phân phối kỳ này	421b		3.798.414.814	578.990.240
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		112.632.305.987	109.033.883.947

Lập ngày 08 tháng 02 năm 2017

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



Trần Hằng Thái

Nguyễn Văn Dân

Nguyễn Văn Hiến

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	6	7
1. Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	01	VI.1	84.140.161.280	83.734.141.854
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2		269.867.818
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		84.140.161.280	83.464.274.036
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	73.605.677.085	74.241.806.412
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		10.534.484.195	9.222.467.624
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	546.781.541	636.241.891
7. Chi phí tài chính	22			
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23			
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7a		203.417.345
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	5.519.759.658	4.358.452.365
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		5.561.506.078	5.296.839.805
11. Thu nhập khác	31	VI.5	5.711.440	11.000.000
12. Chi phí khác	32	VI.6	455.134.146	
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(449.422.706)	11.000.000
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		5.112.083.372	5.307.839.805
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	1.313.668.558	1.167.724.757
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	VI.11	3.798.414.814	4.140.115.048
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	817	7821

Lập, ngày 08 tháng 02 năm 2017

Người lập biểu


(Ký, họ tên)


Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)


Trần Hằng Thái


Nguyễn Văn Dân




Nguyễn Văn Hiến

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	M.Số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		88.755.091.093	73.833.896.004
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(38.416.234.562)	(58.439.703.254)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2.943.175.000)	(2.338.358.822)
4. Tiền lãi vay đã trả	04			
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(1.439.988.402)	(992.047.529)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		16.281.559.208	3.818.419.337
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(22.267.413.722)	(6.627.515.440)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		39.969.838.615	9.254.690.296
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		(38.818.182)	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua lại các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		386.742.179	636.241.891
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		347.923.997	636.241.891
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền 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			
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34			
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(3.242.750.000)	(2.790.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(3.242.750.000)	(2.790.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		37.075.012.612	7.100.932.187
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		12.934.135.648	5.833.203.461
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	50.009.148.260	12.934.135.648

Lập, ngày 08 tháng 02 năm 2017

Người lập biểu


(Ký, họ tên)

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)


Trần Hồng Thuần

Nguyễn Văn Dân

Nguyễn Văn Hiền



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Cho kỳ kế toán năm 2016)

I Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp:

1. Hình thức sở hữu vốn:

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nhà Và Đô Thị Hud Sài Gòn được đổi tên từ Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nhà Và Đô Thị Số 9 thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305041811 đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 6 năm 2007; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 05 ngày 03 tháng 6 năm 2015 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là: 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng).

2. Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng – dịch vụ.

3. **Ngành nghề kinh doanh:** Tư vấn xây dựng (Trừ thiết kế công trình, khảo sát xây dựng); Kinh doanh nhà ở; Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; Đầu tư xây dựng công trình thủy điện; Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp; Cho thuê nhà; Mua bán vật liệu xây dựng, trang thiết bị nội ngoại thất, máy móc thiết bị chuyên dùng ngành xây dựng; Kinh doanh bất động sản (trừ dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản); Kinh doanh khách sạn, nhà hàng ăn uống (không kinh doanh tại trụ sở); Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp...

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

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

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính:

Như đã trình bày tại thuyết minh số III.1, từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 Công ty áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính. Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh do vậy các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 so sánh được với số liệu năm trước.

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

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

III Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng:

1. **Chế độ kế toán áp dụng:** Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. **Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán:** Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV Các chính sách kế toán áp dụng:

1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán:

Việc ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá trong năm được thực hiện theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành tiền cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu:

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh 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 là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

4.1 Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho:

Hàng tồn kho được tính 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.

Giá gốc của hàng tồn kho mua ngoài bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá gốc của hàng tồn kho do đơn vị tự sản xuất bao gồm chi phí nguyên liệu vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung cố định và chi phí sản xuất chung biến đổi phát sinh trong quá trình chuyển hoá nguyên liệu vật liệu thành thành phẩm.

4.2 Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ: Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

4.3 Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên.

4.4 Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:



Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

5. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:

5.1 Nguyên tắc kế toán TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:

- Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.
- Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.
- Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng và tuân thủ theo tỷ lệ khấu hao được xác định theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 và thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính.

5.2 Nguyên tắc kế toán TSCĐ thuê tài chính:

Thuê tài chính được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê tài chính được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

5.3 Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư:

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

6. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước:

Các loại chi phí trả trước nếu chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

7. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả và chi phí phải trả:

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng 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 về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả nội bộ phản ánh 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 phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

8. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính:

Các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính của doanh nghiệp. Không phản ánh các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn... được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa.

Đối với khoản nợ thuê tài chính, tổng số nợ thuê phản ánh vào bên Có của tài khoản 341 là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ, phải theo dõi chi tiết nguyên tệ và thực hiện theo nguyên tắc:

- Các khoản vay, nợ bằng ngoại tệ phải quy đổi ra đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh;
- Khi trả nợ, vay bằng ngoại tệ, được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ kế toán thực tế đích danh cho từng đối tượng;
- Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ phải được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.
- Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

9. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay:

9.1 Nguyên tắc vốn hoá các khoản chi phí đi vay:

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Việc vốn hoá chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết.

Việc vốn hoá chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Chi phí đi vay phát sinh sau đó sẽ được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh.

Các khoản thu nhập phát sinh do đầu tư tạm thời các khoản vay riêng biệt trong khi chờ sử dụng vào mục đích có được tài sản dở dang thì phải ghi giảm trừ (-) vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hoá.

Chi phí đi vay được vốn hoá trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ. Các khoản lãi tiền vay và khoản phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội được vốn hoá trong từng kỳ không được vượt quá số lãi vay thực tế phát sinh và số phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội trong kỳ đó.

9.2 Tỷ lệ vốn hoá chi phí đi vay được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hoá trong kỳ:
Không phát sinh.

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

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi 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, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

11.1 Vốn góp của chủ sở hữu:

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông, chủ sở hữu.

11.2 Thặng dư vốn cổ phần:

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

11.3 Vốn khác của chủ sở hữu:

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

11.4 Cổ phiếu quỹ:

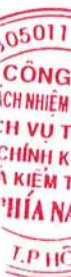
Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:

12.1 Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm:

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm 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.

12.2 Doanh thu cung cấp dịch vụ:

Được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

12.3 Doanh thu hoạt động tài chính:

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán:

Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ. Ngoài ra, giá vốn còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...

Đối với kinh doanh bất động sản, khi chưa tập hợp được đầy đủ hồ sơ, chứng từ về các khoản chi phí liên quan trực tiếp tới việc đầu tư, xây dựng bất động sản nhưng đã phát sinh doanh thu nhượng bán bất động sản, được trích trước một phần chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán. Khi tập hợp đủ hồ sơ, chứng từ hoặc khi bất động sản hoàn thành toàn bộ, thì phải quyết toán số chi phí đã trích trước vào giá vốn hàng bán. Phần chênh lệch giữa số chi phí đã trích trước cao hơn số chi phí thực tế phát sinh được điều chỉnh giảm giá vốn hàng bán của kỳ thực hiện quyết toán. Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản phải tuân thủ theo các nguyên tắc sau:

- Chỉ được trích trước vào giá vốn hàng bán đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng và phải thuyết minh chi tiết về lý do, nội dung chi phí trích trước cho từng hạng mục công trình trong kỳ.

- Chỉ được trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành, được xác định là đã bán trong kỳ và đủ tiêu chuẩn ghi nhận doanh thu.

- Số chi phí trích trước được tạm tính và số chi phí thực tế phát sinh được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản được xác định là đã bán (được xác định theo diện tích).

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.



Khi bán sản phẩm, hàng hóa kèm thiết bị, phụ tùng thay thế thì giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán phải tính ngay 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, kế toán phải tính ngay 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.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

- 14. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính:** Chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản 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 ngắn hạn, chi phí giao dịch bán 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...

Không hạch toán vào chi phí tài chính những nội dung chi phí sau đây:

- Chi phí phục vụ cho việc sản xuất sản phẩm, cung cấp dịch vụ;
- Chi phí bán hàng;
- Chi phí quản lý doanh nghiệp;
- Chi phí kinh doanh bất động sản;
- Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản;
- Các khoản chi phí được trang trải bằng nguồn kinh phí khác;
- Chi phí khác.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu và được ghi nhận vào chi phí tài chính nếu việc phát hành trái phiếu cho mục đích sản xuất, kinh doanh thông thường.

Lãi phải trả của trái phiếu chuyển đổi được tính vào chi phí tài chính trong kỳ được xác định bằng cách lấy giá trị phần nợ gốc đầu kỳ của trái phiếu chuyển đổi nhân (x) với lãi suất của trái phiếu tương tự trên thị trường nhưng không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu hoặc lãi suất đi vay phổ biến trên thị trường tại thời điểm phát hành trái phiếu chuyển đổi

Nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, khoản cổ tức ưu đãi đó về bản chất là khoản lãi vay và phải được ghi nhận vào chi phí tài chính.

- 15. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp:**

a. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng:

Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí bán hàng không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán thì không được ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

Chi phí bán hàng được mở chi tiết theo từng nội dung chi phí như: Chi phí nhân viên, vật liệu, bao bì, dụng cụ, đồ dùng, khấu hao TSCĐ; dịch vụ mua ngoài, chi phí bằng tiền khác.

b. Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp:

Các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (Tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); Bảo hiểm xã hội, y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (Điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (Tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán thì không được ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

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

16.1 Thuế TNDN hiện hành:

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

16.2 Thuế TNDN hoãn lại:

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập 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. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp;

- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế;
- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

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

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
* Tiền mặt	267.190.246	768.327.115
* Tiền gửi ngân hàng	13.741.958.014	12.165.808.533
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN1 - TP HCM	6.843.876.067	12.152.373.717
- Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Hàm Nghi	6.885.351.662	13.434.816
- Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Hoàng Văn Thụ	12.730.285	
* Các khoản tương đương tiền	36.000.000.000	
- Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Hàm Nghi	36.000.000.000	
Cộng	50.009.148.260	12.934.135.648

2. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
* Phải thu ngắn hạn của khách hàng	51.482.455.105	49.404.104.155
- Bùi Thái Lang	122.237.398	122.237.398
- Công ty Phúc Khang	4.349.063.209	8.712.871.892
- Công ty Thăng Long		1.954.047.377
- Hồ Việt Trinh	44.580.086	44.580.086
- Lê Thị Quê	43.382.356	43.382.356
- Lương Ngọc Quy	419.064.807	419.064.807
- Lưu Thị Bình Dân	1.531.741.483	1.531.741.483
- Lưu Văn Trung	899.707.616	899.707.616
- Nguyễn Thị Kim Thanh	755.988.501	766.547.120
- Nguyễn Thị Mỹ Tuyết	87.558.353	87.558.353
- Nguyễn Thị Thoa	196.915.312	196.915.312
- Nguyễn Văn Trọng	34.270.001	34.270.001
- Phạm Minh Quân	72.668.823	72.668.823
- Thái Văn Thắng	151.461.301	151.461.301
- Trần Duy Cương	746.921.421	746.921.421
- Trần Hương Lan	271.495.355	271.495.355
- Trần Thị Thu Hương	1.814.173.924	1.814.173.924
- Trần Vũ Thành	6.111.556	6.111.556
- Võ Tấn Hòa	271.495.355	271.495.355
- Cao Bá Tuất	243.423.395	
- Nguyễn Văn Tuấn	213.423.395	
- Đoàn Văn Thắng	199.999.234	
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	1.841.960.012	5.074.238.849
- Đặng Nguyễn Vinh Phúc	2.485.935	2.485.935
- Công ty TNHH Phúc Khang ĐSG	11.528.667.063	26.151.287.559
- Công ty CP ĐTPT Công Nghiệp Cảng Biển Đại Dương		28.840.276
- Công ty Cổ phần Xây Dựng và Nhân Lực Việt Nam	5.822.180.350	
- Công ty TNHH TV XD TM DV Lâm Nguyễn	4.474.850.321	
- CNMN - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - Công ty TNHH	15.336.628.543	
Cộng	51.482.455.105	49.404.104.155

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

*** Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Công ty TNHH TV ĐT & XD Thanh Bình	155.384.776	155.384.776
- Trung Tâm Quan Trắc & Kỹ Thuật TNMT	16.423.000	16.423.000
- Trung Tâm Phát Triển Quỹ Đất Tp.Long Xuyên	110.660.000	110.660.000
- Công ty Cổ Phần Tư Vấn TKXD Khánh Phát	100.800.000	100.800.000
- Công ty Cổ Phần Tư vấn thiết kế & Xây Lắp điện	56.000.000	56.000.000
- Công ty Cổ Phần Tư Vấn TB & KĐ Xây Dựng Coninco	41.111.700	41.111.700
- Công ty Cổ Phần Kiểm Định Xây Dựng Sài Gòn	5.000.000	5.000.000
- Công ty CP Công Nghệ Truyền Thông Sky Việt Nam		7.600.000
- Công ty TNHH MTV Tâm Hương Phát		470.000.021
- Công ty Luật TNHH Hoàng Giao	21.000.000	21.000.000
- DNTN Đức Trí		150.000.000
- Công ty TNHH Phan Lâm Anh	30.000.000	
Cộng	536.379.476	1.133.979.497

4. PHẢI THU KHÁC

*** Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long	3.815.126.974		7.215.126.974	
- Tạm ứng	3.496.405.622		2.446.603.730	
+ Nguyễn Văn Tuấn	5.146.872		13.466.234	
+ Nguyễn Văn Việt	7.701.810		4.897.082	
+ Bùi Trọng Văn	188.000.000			
+ A.Thời - XL04-15			4.000.000	
+ Hoàng Hải Hà			163.000.000	
+ Mai Xuân Chiến - PA - XL05-15	698.585.940		695.002.140	
+ Nguyễn Anh Tuấn	218.170.000		107.000.000	
+ Nguyễn Công Sơn			4.200.000	
+ Phan Xuân Cường	178.801.000		333.700.000	
+ Nguyễn Việt Thiết			139.001.077	
+ Nguyễn Chí Thành	2.200.000.000		982.337.197	
- Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.227.104		552.227.104	
Cộng	7.313.759.700		10.213.957.808	

5. NỢ XẤU

*** Phải thu tiền bán hàng**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Bùi Thái Lang	122.237.398		122.237.398	
- Lê Thị Quế	43.382.356		43.382.356	
- Nguyễn Thị Kim Thanh	755.988.501	249.748.576	766.547.120	260.307.195
- Nguyễn Thị Mỹ Tuyết	87.558.353		87.558.353	
- Phạm Minh Quân	72.668.823		72.668.823	
- Trần Duy Cương	746.921.421		746.921.421	
- Trần Hương Lan	271.495.355		271.495.355	
- Võ Tấn Hòa	271.495.355		271.495.355	
Cộng	2.371.747.562	249.748.576	2.382.306.181	260.307.195

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

6. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên vật liệu				
- Công cụ, dụng cụ	25.687.022			
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	623.659.844		631.525.764	
Trong đó:				
+ Dự án Mỹ Phước - Long Xuyên - An Gian	623.659.844		623.659.844	
+ Công trình Cảng Phú Hữu			7.865.920	
- Hàng hóa	3.971.154.081		35.137.717.672	
Cộng	4.620.500.947		35.769.243.436	

7. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Dụng cụ quản lý	Tổng Cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm		590.909.091	1.420.302.167	152.062.000	2.163.273.258
- Mua trong năm				38.818.182	38.818.182
- Cải tạo sửa chữa					
- Đầu tư XDCB hoàn thành					
- Chuyển sang bất động sản đầu tư					
- Thanh lý, nhượng bán				41.062.000	41.062.000
- Giảm khác					
Số dư cuối năm		590.909.091	1.420.302.167	149.818.182	2.161.029.440
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm		136.784.503	772.746.906	152.062.000	1.061.593.409
- Khấu hao trong năm		217.760.944	129.511.056	1.164.546	348.436.546
- Tăng khác					
- Chuyển sang bất động sản đầu tư					
- Thanh lý, nhượng bán				41.062.000	41.062.000
- Giảm khác					
Số dư cuối năm		354.545.447	902.257.962	112.164.546	1.368.967.955
III. Giá trị còn lại					
1. Tại ngày đầu năm		454.124.588	647.555.261		1.101.679.849
2. Tại ngày cuối năm		236.363.644	518.044.205	37.653.636	792.061.485

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

8. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
* Phải trả người bán ngắn hạn	38.765.394.949	38.765.394.949	40.906.653.013	40.906.653.013
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	30.764.564.919	30.764.564.919	38.606.149.890	38.606.149.890
- Công ty Lắp Máy Điện Nước	1.651.231.780	1.651.231.780	1.651.231.780	1.651.231.780
- Công ty Thiết Kế KT	89.405.365	89.405.365	89.405.365	89.405.365
- Công ty Cổ phần TVXD Đăng Việt	30.664.646	30.664.646	183.095.000	183.095.000
- Công ty Cổ phần Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Nhật Nam	21.280.399	21.280.399	108.645.978	108.645.978
- Công ty TNHH TMDV XD Phạm Anh	4.966.530.140	4.966.530.140	268.125.000	268.125.000
- Công ty Cổ phần TMDV TVTK ĐTXD CTGT Đạt Hiệp Thành	98.876.000	98.876.000		
- Công ty Cổ phần ĐT&XD Cấp Thoát Nước	1.142.841.700	1.142.841.700		
- Công ty TNHH MTV Thương mại Trung Đạt				
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Thương Mại Dịch Vụ Nam Nguyễn				
Cộng	38.765.394.949	38.765.394.949	40.906.653.013	40.906.653.013

9. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số cuối năm	
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm	Số cuối năm	Số cuối năm	Số cuối năm
* Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.292.987.147	4.486.887.966	4.486.887.966	2.603.058.398	4.176.816.714	4.176.816.714	2.007.017.412	2.143.025.376
- Thuế giá trị gia tăng	2.269.345.220	3.129.430.754	3.129.430.754	1.122.413.342	2.007.017.412	2.007.017.412	2.143.025.376	2.143.025.376
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.641.927	1.313.668.558	1.313.668.558	1.439.988.402	26.773.926	26.773.926	26.773.926	26.773.926
- Thuế thu nhập cá nhân		43.788.654	43.788.654	40.656.654	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
- Thuế môn bài		393.357.683	393.357.683	393.357.683	393.357.683	393.357.683	393.357.683	393.357.683
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác								
Cộng	2.292.987.147	4.489.887.966	4.489.887.966	2.606.058.398	4.176.816.714	4.176.816.714	2.007.017.412	2.143.025.376

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

	Số cuối năm	Số đầu năm
10. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC		
* Người mua trả tiền trước ngắn hạn	376.748.778	
- Công an An Giang	376.748.778	
Cộng	376.748.778	
11. PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG		
- Lương nhân viên phải trả	731.176.000	339.400.000
Cộng	731.176.000	339.400.000
12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ		
* Chi phí phải trả ngắn hạn	3.194.823.722	5.329.261.051
- Chi phí quản lý	67.389.591	67.389.591
- Công trình Đông Thăng Long	1.911.432.324	1.089.322.662
- Công trình Phước An - HT3-C2	142.052.604	4.172.548.798
- Công trình Cảng Phú Hữu	24.135.431	
- Chi phí bảo hành công trình	1.049.813.772	
Cộng	3.194.823.722	5.329.261.051
13. PHẢI TRẢ KHÁC		
* Phải trả ngắn hạn khác	11.296.092.875	6.421.144.601
- Kinh phí công đoàn		22.683.800
- Bảo hiểm xã hội	3.276.933	2.809.407
- Bảo hiểm y tế		
- Thuế TNCN thu thừa	5.366.571	
- Nguyễn Phong Vũ - Căn 43 LK6 Phước An		33.889.009
- Hồ Ngọc Út - Căn 06 LK5 Phước An	87.306.120	87.306.120
- Thuế TNCN - thu thừa		3.973.370
- Mai Xuân Chiến	737.713.363	880.025.430
- Nguyễn Đình Thi	375.305.334	785.710.938
- Nguyễn Viết Thiết	130.479.644	
- Hồ Quốc Việt		131.945.227
- Nguyễn Chí Thành	4.064.605.573	
- Chi phí Hội đồng quản trị của Công ty		103.500.000
- Lê Văn Dũng	4.300.547.182	2.958.291.688
- Nguyễn Trần Trung	808.589.836	40.045.405
- Trương Đồng	535.113.326	708.813.517
- Đoàn Tiến Thịnh	234.638.029	584.910.690
- Đặng Công Việt	13.150.964	77.240.000
Cộng	11.296.092.875	6.421.144.601
14. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI		
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi ban điều hành	1.114.739.812	989.339.812
Cộng	1.114.739.812	989.339.812

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN

Địa chỉ: 159 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Thành Phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VND

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Chênh lệch tỷ giá	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng Cộng
A	1	2	3	4	5	6
Số dư đầu năm trước	46.500.000.000		1.925.899.482		3.440.564.755	51.866.464.237
- Tăng vốn trong năm trước						
- Lãi trong năm trước			374.564.755		4.140.115.048	4.140.115.048
- Tăng khác						374.564.755
- Giảm vốn trong năm trước						
- Lỗ trong năm trước						
- Giảm khác			64.920.909		3.561.124.808	3.626.045.717
Số dư đầu năm nay	46.500.000.000		2.235.543.328		4.019.554.995	52.755.098.323
- Tăng vốn trong năm nay						
- Lãi trong năm nay			442.554.995		3.798.414.814	3.798.414.814
- Tăng khác						442.554.995
- Giảm vốn trong năm nay						
- Lỗ trong năm nay						
- Giảm khác (*)						
Số dư cuối năm nay	46.500.000.000		2.678.098.323		3.798.414.814	52.976.513.137

Ghi chú: (*) Giảm khác của LNST chưa phân phối được trích theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Số 63/NQ-DHĐCĐ ngày 28/04/2016 như sau:

- Trả cổ tức năm 2015

3.255.000.000

- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2015

322.000.000

- Trích Quỹ đầu tư phát triển năm 2015

442.554.995

Cộng

4.019.554.995



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

b/ Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu	Tỷ lệ	Số cuối năm	Số đầu năm
- Vốn góp của Công ty mẹ	55%	25.500.000.000	25.500.000.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	45%	21.000.000.000	21.000.000.000
Cộng	100%	46.500.000.000	46.500.000.000

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	46.500.000.000	46.500.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm		
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	46.500.000.000	46.500.000.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia		

d/ Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
- Số lượng cổ phiếu bán ra công chúng	4.650.000	4.650.000
+ Cổ phiếu phổ thông	4.650.000	4.650.000
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại		
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.650.000	4.650.000
+ Cổ phiếu phổ thông	4.650.000	4.650.000
+ Cổ phiếu ưu đãi		

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đ/CP

đ/ Cổ tức

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

e/ Các quỹ của doanh nghiệp

- Quỹ Đầu tư và phát triển	2.678.098.323	2.235.543.328
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	2.678.098.323	2.235.543.328
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		

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

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

- Doanh thu bán hàng

Cộng

Năm nay

84.140.161.280

Năm trước

83.734.141.854

84.140.161.280

83.734.141.854

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

- Hàng bán bị trả lại

Cộng

Năm nay

Năm trước

269.867.818

269.867.818

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

- Giá vốn của thành phẩm đã bán

Cộng

Năm nay

73.605.677.085

Năm trước

74.241.806.412

73.605.677.085

74.241.806.412

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

- Lãi tiền gửi tại ngân hàng

- Lãi chậm thanh toán

Cộng

Năm nay

386.742.179

Năm trước

390.884.756

160.039.362

245.357.135

546.781.541

636.241.891

5. THU NHẬP KHÁC

- Thu nhập khác

Cộng

Năm nay

5.711.440

Năm trước

11.000.000

5.711.440

11.000.000

6. CHI PHÍ KHÁC

- Chi phí khác

Cộng

Năm nay

455.134.146

Năm trước

455.134.146

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

a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm

- Chi phí bằng tiền khác

Cộng

Năm nay

Năm trước

203.417.345

203.417.345

b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm

- Chi phí nhân viên quản lý

- Chi phí đồ dùng quản lý

- Chi phí đồ dùng văn phòng

- Chi phí khấu hao TSCĐ quản lý

- Thuế và lệ phí

- Dịch vụ mua ngoài

- Các khoản chi phí QLDN khác

Cộng

Năm nay

3.954.573.649

Năm trước

2.945.215.752

126.412.757

123.145.098

29.441.932

56.636.491

348.436.546

257.704.440

49.996.223

36.652.009

351.756.661

301.007.203

659.141.890

638.091.372

5.519.759.658

4.358.452.365

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

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

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	13.089.535.439	22.612.197.098
- Chi phí nhân công	7.712.061.129	10.465.160.352
- Chi phí khấu hao TSCĐ	348.436.546	257.704.440
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	410.991.063	838.320.045
- Chi phí bằng tiền khác	1.796.955.625	811.714.855
Cộng	23.357.979.802	34.985.096.790

9. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	1.135.043.504	1.167.724.757
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN năm nay	178.625.054	
Cộng	1.313.668.558	1.167.724.757

10. CHI PHÍ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT

	Năm nay	Năm trước
- Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	138.000.000	150.000.000
Cộng	138.000.000	150.000.000

11. THUẾ TNDN PHẢI NỘP VÀ LỢI NHUẬN SAU THUẾ TRONG NĂM

	Năm nay	Năm trước
a- Tổng lợi nhuận trước thuế	5.112.083.372	5.307.839.805
b- Các khoản điều chỉnh tăng	563.134.146	
- Chi phí không hợp lệ	563.134.146	
c- Các khoản điều chỉnh giảm		
d- Tổng thu nhập chịu thuế (d=a+b-c)	5.675.217.518	5.307.839.805
+ Thu nhập từ hoạt động kinh doanh Bất động sản	3.325.136.492	3.880.228.492
+ Thu nhập từ hoạt động xây lắp	2.350.081.026	1.427.611.313
e- Thuế TNDN phải nộp	1.313.668.558	1.167.724.757
+ Thu nhập từ hoạt động kinh doanh Bất động sản	665.027.298	853.650.268
+ Thu nhập từ hoạt động xây lắp	470.016.205	314.074.489
+ Thuế TNDN của các năm trước điều chỉnh vào năm nay	178.625.054	
f- Thuế TNDN được miễn giảm		
g- Thuế TNDN còn phải nộp	1.313.668.558	1.167.724.757
h- Lợi nhuận sau thuế TNDN (h=a-g)	3.798.414.814	4.140.115.048

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

12. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	3.798.414.814	4.140.115.048
Quỹ khen thưởng phúc lợi		322.000.000
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	3.798.414.814	3.818.115.048
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	4.650.000	4.650.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	817	821

VII. NHỮNG THÔNG TIN BỔ SUNG

1- Giao dịch giữa các bên liên quan:

Trong năm 2016, Công ty có phát sinh nghiệp vụ với các bên có liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

<u>Các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Nội dung nghiệp vụ</u>	<u>Giá trị giao dịch (VND)</u>
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ		
+ Tổng HUD xuất hoá đơn cho Công ty HUD Sài Gòn		Tiền thuê văn phòng, điện	304.501.389
+ Công ty HUD SG xuất hoá đơn cho Tổng HUD		Thi công xây lắp, quản lý dự án Phước An, Đông Thăng Long	36.654.682.286

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, số dư của khoản phải thu, phải trả của các bên liên quan như sau:

<u>Tổng Công ty Đầu Tư Phát triển Nhà và Đô thị</u>	<u>Số tiền (VND)</u>
* Các khoản phải thu	
- Phải thu khách hàng	1.841.960.012
* Các khoản phải trả	
- Phải trả người bán	30.764.564.919

2- Về báo cáo bộ phận:

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh.

Thông tin bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính như sau:

Lĩnh vực kinh doanh gồm đầu tư xây dựng và kinh doanh các công trình (hạ tầng kỹ thuật đô thị, công trình dân dụng - công nghiệp...), lĩnh vực kinh doanh bất động sản, lĩnh vực dịch vụ (tư vấn xây dựng).

Thông tin bộ phận theo lĩnh vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN
Địa chỉ: 159 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Thành Phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị số sách		Giá trị dự phòng		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính						
- Tiền và các khoản tương đương tiền	50.009.148.260	12.934.135.648			50.009.148.260	12.934.135.648
- Phải thu của khách hàng	51.482.455.105	49.404.104.155	(2.121.998.986)	(2.121.998.986)	49.360.456.119	47.282.105.169
- Phải thu ngắn hạn khác	7.313.759.700	10.213.957.808			7.313.759.700	10.213.957.808
Cộng	108.805.363.065	72.552.197.611	(2.121.998.986)	(2.121.998.986)	106.683.364.079	70.430.198.625

Nợ phải trả tài chính

- Phải trả người bán	38.765.394.949	40.906.653.013			38.765.394.949	40.906.653.013
- Phải trả ngắn hạn khác	11.296.092.875	6.421.144.601			11.296.092.875	6.421.144.601
- Chi phí phải trả	3.194.823.722	5.329.261.051			3.194.823.722	5.329.261.051
- Phải trả dài hạn khác	-	-			-	-
Cộng	53.256.311.546	52.657.058.665			53.256.311.546	52.657.058.665

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính là giá trị mà một tài sản có thể được trao đổi, hoặc một khoản nợ phải trả có thể được thanh toán giữa các bên có đầy đủ hiểu biết, mong muốn giao dịch, trong một giao dịch trao đổi ngang giá.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

3- Rủi ro tín dụng:

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu, từ hoạt động giao dịch chứng khoán) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

Phải thu khách hàng

Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát nhằm quản lý rủi ro. Chất lượng tín dụng của khách hàng được đánh giá dựa trên hạn mức tín dụng được xác định phù hợp với các quy định, chính sách.

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu mở thư tín dụng đối với các đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có thông tin về khả năng tài chính và có nhân viên kế toán công nợ thường xuyên.

Khoản phải thu của công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên không có rủi ro tín dụng tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam, qua đó nhận thấy rằng rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Các khoản cho vay

Công ty đánh giá các khoản cho vay này đều trong hạn và không bị suy giảm vì liên quan đến các đơn vị có uy tín và khả năng thanh toán tốt.

4- Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là khoản rủi ro Công ty gặp phải khó khăn khi phải thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong việc quản lý rủi ro thanh khoản, rủi ro này phát sinh chủ yếu từ việc các tài sản chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp với các khoản vay ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng nhu cầu hoạt động của công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

5- Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường gồm các loại (rủi ro về ngoại tệ, lãi suất, giá khác).

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi, cho vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của Công ty.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Các cổ phiếu của Công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu đầu tư bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hoá danh mục đầu tư.

6- Số liệu so sánh

Số dư đầu năm trên Báo cáo tài chính năm 2016 là số dư cuối năm trên Báo cáo tài chính năm 2015 đã được kiểm toán bởi công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS).

* Trình bày lại số liệu đầu năm theo Thông tư 200/2014 ngày 22 tháng 12 năm 2014.

- Trích Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm trước		
		Theo báo cáo kiểm toán năm 2014	Điều chỉnh theo TT 200/2014	Trình bày lại
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	4.140.115.048		4.140.115.048
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	890	(69)	821

Người lập biểu

(Ký, họ tên)


Kế toán trưởng


(Ký, họ tên)

Lập, ngày 08 tháng 02 năm 2017

Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)


Trần Hồng Thái


Nguyễn Văn Dân




Nguyễn Văn Hiến