

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES[®])
Công ty Thành viên của Reanda International
Địa chỉ đăng ký: 33 Phan Văn Khỏe, phường 13, quận 5, HCM.
Trụ sở văn phòng tại Tp.HCM: 156 – 158 Phố Quang, phường 9, Phú Nhuận.
Tel: +84 (8) 3 999 00 91~97 | Fax: + 84 (8) 3999 00 90
Email: info@vietvalues.com | Website: www.vietvalues.com



Mang tri thức phục vụ khách hàng

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

CÔNG TY TNHH MTV QUẢN LÝ KINH DOANH NHÀ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Ban Điều hành	02 - 04
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	05 - 06
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 tổng hợp	07 - 08
4. Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	09 - 10
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	11
6. Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	12 - 36



BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây được gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính (Tổng hợp) của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được kiểm toán của Công ty.

1. Khái quát chung về Công ty

Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh được chuyển đổi từ Công ty Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 3856/QĐ-UBND ngày 01 tháng 09 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 0301124062 ngày 13 tháng 10 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 26 tháng 11 năm 2015.

Vốn điều lệ : 1.289.879.000.000 đồng.

Vốn pháp định : 6.000.000.000 đồng.

2. Trụ sở chính hoạt động

Địa chỉ : Số 49 Trần Quốc Thảo, phường 06, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại : +84 (8) 3823 7170

Fax : +84 (8) 3829 8585

Mã số thuế : 0301124062

3. Ngành nghề hoạt động

- Quản lý cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước đối với cán bộ, công nhân viên, nhân dân và các doanh nghiệp nhà nước;
- Cho thuê nhà đối với các thành phần kinh tế ngoài quốc doanh;
- Thiết kế, xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp;
- Xây dựng, sửa chữa, cải tạo các công trình dân dụng;
- Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp (xây dựng và hoàn thiện);
- Quản lý dự án;
- Lập dự án đầu tư;
- Đo vẽ hiện trạng nhà;
- Dịch vụ diệt côn trùng, chống mối mọt (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng);
- Tư vấn đấu thầu, lập dự toán công trình.

4. Hội đồng thành viên, Kiểm soát viên và Ban điều hành

4.1 Hội đồng thành viên

Hội đồng thành viên của Công ty cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

<i>Họ và tên</i>	<i>Chức vụ</i>
Ông Nguyễn Quốc Hùng	Chủ tịch
Ông Trương Trọng Thảo	Thành viên
Ông Nguyễn Thành Tài	Thành viên

4.2 Kiểm soát viên

<i>Họ và tên</i>
Bà Nguyễn Thị Mai Hương

4.3 Ban điều hành

Ban điều hành của Công ty cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

<i>Họ và tên</i>	<i>Chức vụ</i>
Ông Trương Trọng Thảo	Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Tài	Phó Giám đốc
Ông Đặng Hữu Hùng	Phó Giám đốc
Bà Võ Thị Nở	Phó Giám đốc
Ông Trần Ngọc Hòa	Kế toán trưởng

5. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được thể hiện trong Báo cáo tài chính từ trang 07 đến trang 36.

6. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

Theo ý kiến của Ban Điều hành, Báo cáo tài chính của riêng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

7. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

8. Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập các Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong từng năm tài chính và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016. Trong việc lập các Báo cáo tài chính này, Ban Điều hành đã:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Doanh nghiệp sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Điều hành chịu trách nhiệm đảm bảo các số kế toán có liên quan, thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo các số kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Điều hành cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính của Công ty kèm theo.

9. Phê duyệt các Báo cáo tài chính

Chúng tôi, các thành viên của Ban Điều hành Công ty phê duyệt các Báo cáo tài chính kèm theo. Các báo cáo này đã được lập một cách đúng đắn, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2017.

TM. Ban Điều hành



TRƯƠNG TRỌNG THẢO
Giám đốc

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES)

Công ty Thành viên của Reanda International

Địa chỉ đăng ký: 33 Phan Văn Khỏe, phường 13, quận 5, Tp.HCM

Trụ sở văn phòng: 156-158 Phố Quang, phường 9, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM

Tel 84 (8) 3999 00 91~97

Fax: +84 (8) 3 999 00 90

Email: info@vietvalues.com

Website: www.vietvalues.com



Số: 2113/17/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN
QUẢN LÝ KINH DOANH NHÀ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2016 bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp và Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính tổng hợp kết thúc cùng ngày được lập ngày 20 tháng 3 năm 2017 (từ trang 18 đến trang 36) của Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là "Công ty").

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2016 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 Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2016 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 tổng hợp năm 2016 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 tổng hợp năm 2016 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 tổng hợp năm 2016. 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 tổng hợp năm 2016 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 tổng hợp năm 2016 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 Điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2016.

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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Như thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp mục V.7b, Chi phí sử dụng vốn góp vào Công ty Phát triển căn hộ hướng công viên - số 101 Nguyễn Du được Công ty theo dõi và phân bổ khi lợi nhuận được chia thay vì phân bổ theo thời gian góp vốn;
- Mục V.19 thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp, Công ty ghi nhận toàn bộ tài sản hình thành từ việc góp vốn liên doanh xây dựng 02 công trình Cao ốc văn phòng 91 Pasteur và 25 bis Nguyễn Thị Minh Khai là bất động sản đầu tư với giá trị công trình lần lượt là 241.846.168.736 đồng và 502.883.301.378 đồng. Trong khi đó, theo Hợp đồng hợp tác đầu tư, phần giá trị sở hữu của Công ty đối với 2 Bất động sản đầu tư trên lần lượt là 49% và 51%, điều này làm cho nguồn vốn và tài sản của Công ty ảnh hưởng tương ứng;

C.T. HAN VÂN HI

- Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp mục V.11, khoản đầu tư góp vốn bằng hình thức mua cổ phiếu vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định được Công ty lập dự phòng với số tiền 5.694.375.000 đồng. Công ty lập dự phòng khoản đầu tư này theo biên bản xác định giá trị doanh nghiệp Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là chưa phù hợp với quy định tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013. Do đó, chúng tôi không thể xác định được ảnh hưởng (nếu có) của vấn đề này đến kết quả kinh doanh, cũng như ảnh hưởng đến khoản mục đầu tư tài chính dài hạn;
- Chi phí thuê đất công ty hạch toán để xác định kết quả kinh doanh trong năm với số tiền 203.858.029.020 đồng, đây là số liệu Công ty căn cứ theo thông báo nộp tiền thuê đất tạm tính năm 2016 của Cơ quan thuế, giá trị tiền thuê đất này có thể thay đổi khi Cơ quan thuế xác định giá đất chính thức. Do đó, chúng tôi không thể xác định được ảnh hưởng (nếu có) đến kết quả kinh doanh, cũng như các khoản nộp Ngân sách Nhà nước;
- Trong năm 2016, Công ty chưa loại trừ doanh thu, giá vốn giữa các Xí nghiệp và Văn phòng Công ty khi lập báo cáo tài chính tổng hợp với số tiền 11.448.351.011 đồng;
- Doanh thu của các Xí nghiệp: Thiết kế và Trang trí Nội thất; Xây dựng và Sửa chữa Nhà; Dịch vụ và Quản lý Nhà ghi nhận theo số thực thu không theo khối lượng dịch vụ hoàn thành với số tiền 10.865.137.243 đồng;
- Như thuyết minh mục IV.18, Giá vốn của các Xí nghiệp: Xây dựng và Sửa chữa; Thiết kế và Trang trí Nội thất; Xây dựng và Trang trí Nội thất ghi nhận giá vốn trên cơ sở ước tính theo doanh thu. Với những tài liệu hiện có tại các Xí nghiệp, chúng tôi không thể kiểm tra việc ghi nhận giá vốn trong năm và đánh giá tính hợp lý của chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối năm bằng các thủ tục thay thế khác.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính (Tổng hợp) đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà thành phố Hồ Chí Minh tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh (Tổng hợp) và tình hình lưu chuyển tiền tệ (Tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như Thuyết minh số IV.13, quỹ tiền lương năm 2016, Công ty đã ước tính theo Thông tư số 26/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 và Thông tư số 27/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 của Bộ Lao động Thương binh và Xã hội và đã trình cho Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (công ty mẹ sở hữu 100% vốn) vẫn chưa phê duyệt quỹ tiền lương này. Vì vậy, chúng tôi chỉ căn cứ vào số liệu Công ty cung cấp. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2017.



Ths. Huỳnh Trúc Lâm – Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán số 1523-2013-071-1
Chữ ký được ủy quyền

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VIETVALUES

Ths. Đào Vũ Thiên Long – Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán số 1739-2013-071-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

ĐVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	A- TÀI SẢN NGẮN HẠN		173.229.841.463	442.306.027.806
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	89.454.317.813	261.328.376.022
111	1. Tiền		80.154.317.813	253.978.376.022
112	2. Các khoản tương đương tiền		9.300.000.000	7.350.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		3.500.000.000	4.500.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		3.500.000.000	4.500.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		72.717.160.650	82.616.468.312
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.2	70.322.624.712	76.159.208.247
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.3	12.497.758.988	3.223.744.962
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.4a	17.783.860.701	25.688.075.487
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.5	(27.887.083.751)	(22.454.560.384)
140	IV. Hàng tồn kho		7.353.005.005	93.512.848.766
141	1. Hàng tồn kho	V.6	7.353.005.005	93.512.848.766
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		205.357.995	348.334.706
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	205.357.995	348.334.706
200	B- TÀI SẢN DÀI HẠN		1.934.991.076.788	1.930.157.262.625
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		13.111.620.000	13.111.620.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	V.4b	13.111.620.000	13.111.620.000
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		-	-
220	II. Tài sản cố định		556.778.875.259	567.831.409.225
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.8	556.753.541.926	567.796.575.892
222	- Nguyên giá		616.104.342.852	614.544.350.432
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(59.350.800.926)	(46.747.774.540)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
227	3. Tài sản cố định vô hình		25.333.333	34.833.333
228	- Nguyên giá		128.456.038	128.456.038
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(103.122.705)	(93.622.705)
230	III. Bất động sản đầu tư	V.9	1.068.179.848.557	1.094.608.439.645
231	- Nguyên giá		1.449.372.346.740	1.452.799.282.663
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(381.192.498.183)	(358.190.843.018)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		70.440.681.339	30.411.044.149
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.10	70.440.681.339	30.411.044.149
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	V.11	222.902.645.000	220.597.020.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	-
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		221.677.202.365	213.971.560.138
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		36.395.220.000	36.395.220.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(35.169.777.365)	(29.769.760.138)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		3.577.406.633	3.597.729.606
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	3.577.406.633	3.597.729.606
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.108.220.918.251	2.372.463.290.431

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	A- NỢ PHẢI TRẢ		564.613.836.535	803.698.596.748
310	I. Nợ ngắn hạn		276.061.468.467	524.328.834.353
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	8.880.682.052	5.553.638.610
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		793.089.680	631.406.719
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.13	188.885.356.705	417.857.822.980
314	4. Phải trả người lao động		8.015.586.378	18.439.918.670
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		93.181.818	453.181.818
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	V.14a	26.171.819.959	41.042.699.863
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.15	15.993.893.046	18.048.111.427
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		27.227.858.829	22.302.054.266
330	II. Nợ dài hạn		288.552.368.068	279.369.762.395
337	1. Phải trả dài hạn khác	V.14b	285.790.009.418	277.373.329.620
343	2. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		2.762.358.650	1.996.432.775
400	B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.543.607.081.716	1.568.764.693.683
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.16	1.350.866.320.791	1.374.027.612.402
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.289.879.000.000	1.289.879.000.000
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		44.109.390.645	44.109.390.645
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		15.415.442.861	-
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		-	-
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		-	(15.014.821.559)
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		-	15.014.821.559
422	5. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		1.462.487.285	40.039.221.757
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		192.740.760.925	194.737.081.281
431	1. Nguồn kinh phí	V.17	11.197.440.110	11.197.440.110
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	V.18	181.543.320.815	183.539.641.171
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.108.220.918.251	2.372.463.290.431

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

NINH THỊ THANH THỦY

TRẦN NGỌC HÒA

TRƯƠNG TRỌNG THẢO





KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP (tiếp theo)


Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

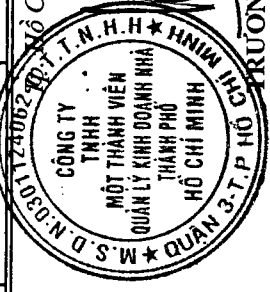
PHẦN II. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NGHĨA VỤ VỚI NGÂN SÁCH

STT	Chi tiêu	Mã số	Số dư đầu năm		Số phát sinh phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số dư cuối năm		DVT: VNĐ
			Số phải nộp trước chuyển sang	Số phải thu năm trước chuyển sang			Số phải nộp trước chuyển sang	Số phải thu chuyển sang	
A	B	C	I	2	3	4	5=1+3-4	6=2+4-3	
I	Thuế	10	203.202.411.826	-	276.491.093.946	399.522.876.062	80.170.629.710	-	
1.	Thuế GTGT hàng hoá dịch vụ	11.	6.246.112.285	-	43.217.984.075	44.075.081.485	5.389.014.875	-	
2.	Thuế Thu nhập doanh nghiệp	15	38.706.136.274	-	26.408.489.805	54.226.634.608	10.887.991.471	-	
3.	Thuế Nhà đất	17	-	-	1.040.308.524	1.040.308.524	-	-	
4.	Tiền thuế đất	18	158.088.233.146	-	203.858.029.020	299.063.432.486	62.882.829.680	-	
5.	Các loại thuế khác	19	161.930.121	-	1.966.282.522	1.117.418.959	1.010.793.684	-	
	- Thuế môn bài		-	-	7.000.000	7.000.000	-	-	
	- Thuế thu nhập cá nhân		161.930.121	-	1.959.282.522	1.110.418.959	1.010.793.684	-	
II	Các khoản phải nộp khác	30	214.655.411.154	22.225.759.119	91.165.222.775	188.833.585.366	108.714.726.995	13.953.437.551	
1.	Các khoản phụ thu	31	-	-	-	-	-	-	
2.	Các khoản khác	33	214.655.411.154	22.225.759.119	91.165.222.775	188.833.585.366	108.714.726.995	13.953.437.551	
	- Nộp lợi nhuận nhà Sở hữu nhà nước		168.611.788.388	-	59.896.281.018	168.611.788.388	59.896.281.018	-	
	- Nộp lợi nhuận về Chủ sở hữu		-	22.225.759.119	28.272.321.568	20.000.000.000	-	13.953.437.551	
	- Thu trên vốn liên doanh		3.577.406.633	-	-	-	3.577.406.633	-	
	- Phí chung cư và các khoản khác		42.466.216.133	-	2.996.620.189	221.796.978	45.241.039.344	-	
	Tổng cộng	40	417.857.822.980	22.225.759.119	367.656.316.721	588.356.461.428	188.885.356.705	13.953.437.551	

Người lập biểu

MINH THỊ THANH THỦY

Kế toán trưởng

TRẦN NGỌC HÒA

Giám đốc

TRƯƠNG TRỌNG THẢO



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

ĐVT: VNĐ

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		509.771.035.022	435.413.214.914
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ		(27.362.407.944)	(21.111.249.277)
03	3. Tiền trả cho người lao động		(41.143.304.539)	(27.489.854.390)
04	4. Tiền chi trả lãi vay		-	-
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp		(53.801.642.093)	(30.458.288.177)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		51.863.649.639	77.492.785.712
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(611.430.295.783)	(336.491.402.806)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(172.102.965.698)	97.355.205.976
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(1.032.688.092)	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		844.145.453	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác		-	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	49.300.041.667
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(9.500.000.000)	(7.000.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.500.000.000	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		7.417.450.128	9.094.890.210
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		228.907.489	51.394.931.877
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		-	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		-	-
35	5. Tiền trả nợ thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(2.152.057.494)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		-	(2.152.057.494)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)		(171.874.058.209)	146.598.080.359
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		261.328.376.022	114.730.295.663
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	V.1	89.454.317.813	261.328.376.022

Người lập biểu

Kê toán trưởng



Giám đốc

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

NINH THỊ THANH THỦY

TRẦN NGỌC HÒA

TRƯƠNG TRỌNG THẢO

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Là doanh nghiệp Nhà nước (công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Bất động sản, xây dựng, kinh doanh dịch vụ quản lý và môi giới bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Quản lý cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước đối với cán bộ, công nhân viên, nhân dân và các doanh nghiệp nhà nước;
- Cho thuê nhà đối với các thành phần kinh tế ngoài quốc doanh;
- Thiết kế, xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp;
- Xây dựng, sửa chữa, cải tạo các công trình dân dụng;
- Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp (xây dựng và hoàn thiện);
- Quản lý dự án;
- Lập dự án đầu tư;
- Đo vẽ hiện trạng nhà;
- Dịch vụ diệt côn trùng, chống mối mọt (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng);
- Buôn bán vật liệu xây dựng;
- Tư vấn đấu thầu, lập dự toán công trình.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh đối với hoạt động của Công ty không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc Công ty

Các Công ty liên doanh, liên kết

Tên Công ty	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư Lavenue	20,0%	20,0%	20,0%
Công ty Liên doanh Tháp Cao ốc Công viên	30,0%	30,0%	30,0%
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Hướng công viên	23,8%	23,8%	23,8%
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Sài Gòn	40,0%	40,0%	40,0%

Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất	100-102 Điện Biên Phủ, phường Đa Kao, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất	660 Nguyễn Chí Thanh, quận 5, Tp. Hồ Chí Minh
Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa Nhà	137 Nguyễn Văn Đậu, Phường 5, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh
Xí nghiệp Dịch vụ và Quản lý Nhà	163 Trần Tuấn Khải, Phường 5, Quận 5, Tp. Hồ Chí Minh

6. Tình hình lao động

Số lượng công nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 165 người (năm trước là 161 người).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

2. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ được sử dụng để lập báo cáo là Đồng Việt Nam (VNĐ).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các 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, vận dụng Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và 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 tổng hợp.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Chúng tôi, Ban Điều hành Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Tp. HCM đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các 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, vận dụng Thông tư số 202/2014/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 Báo cáo tài chính tổng hợp.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Hình thức kế toán áp dụng: Chứng từ ghi sổ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính này là báo cáo tài chính tổng hợp của toàn công ty, trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của:

- Văn phòng Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà thành phố Hồ Chí Minh;
- Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất;
- Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất;
- Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa Nhà;
- Xí nghiệp Dịch vụ và Quản lý Nhà.

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và tiền đang chuyển, vàng tiền tệ.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (có thời hạn gốc không quá ba tháng), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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

3a. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3b. Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Công ty liên doanh

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân (X) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3c. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. 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 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 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.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang và thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế trên 12 tháng hoặc vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường được trình bày là chi phí sản xuất, kinh doanh dài hạn và thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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 trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.
- Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước ngắn hạn là số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước.

Chi phí trả trước dài hạn là số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước.

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định hữu 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.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính phù hợp. Số năm khấu hao của tài sản cố định hữu hình như sau:

- | | |
|----------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 50 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 05 - 10 năm |
| - Phương tiện vận tải | 09 - 10 năm |
| - Thiết bị dụng cụ quản lý | 04 - 05 năm |
| - Tài sản cố định khác | 03 - 08 năm |

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty phần mềm quản lý, khấu hao với thời gian 4 năm.

9. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. 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.

3122
CÔNG
R NHƯ
TỔNG
HƯ
- TP

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 kỳ.

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.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Nhà cửa, vật dụng kiến trúc 25 – 50 năm

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

11. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một bên tham gia.

Doanh nghiệp ghi nhận trong Báo cáo tài chính các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Công ty phải gánh chịu.
- Sản phẩm được chia từ liên doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

Cao ốc văn phòng 91 Pasteur

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 07 năm 2008 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Du lịch Tổng hợp Sài Gòn để thực hiện góp vốn đầu tư xây dựng công trình Cao ốc văn phòng 91 Pasteur theo tỷ lệ tương ứng là 49% và 51% trên giá trị xây lắp (giá trị quyền sử dụng đất do Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà góp). Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh này, Công ty Cổ phần Du lịch Tổng hợp Sài Gòn được chia doanh thu tương ứng theo tỷ lệ 51% đến năm 2045, sau đó toàn bộ tài sản sẽ được chuyển giao cho Công ty.

Cao ốc văn phòng 25bis Nguyễn Thị Minh Khai

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 10 năm 2008 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 17 tháng 10 năm 2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đức Khai 25 để thực hiện góp vốn đầu tư xây dựng công trình Cao ốc văn phòng 25bis Nguyễn Thị Minh Khai theo tỷ lệ tương ứng là 51% và 49% trên giá trị xây lắp. Theo Hợp đồng 238/HĐTĐ-KD ngày 01/09/2010, Công ty cho Công ty Cổ phần Đức Khai 25 thuê lại một phần của công trình tương ứng với tỷ lệ

SIZ
GT
EM H
VA
NV
HC

góp vốn của Công ty (51%) để Công ty Cổ phần Đức Khải 25 có toàn quyền sử dụng và khai thác công trình này. Giá cho thuê chưa gồm thuế giá trị gia tăng là 50.000USD/tháng và giá cho thuê được điều chỉnh trong mỗi 10 năm tiếp theo. Thời gian thuê theo thời gian thuê đất tại 25bis Nguyễn Thị Minh Khai cộng thêm 14 năm, hết thời hạn thuê thì toàn bộ công trình sẽ được chuyển giao lại cho Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Nguyên tắc kế toán nợ 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.

Nợ phải trả ngắn hạn là khoản nợ còn phải trả có thời hạn thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc dưới một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường tại thời điểm báo cáo.

Nợ phải trả dài hạn là khoản nợ còn phải trả có thời hạn thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường tại thời điểm báo cáo.

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

- Vay và nợ thuê tài chính phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính;
- 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;
- 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 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.

13. Cơ sở trích quỹ tiền lương năm 2016

Quỹ tiền lương thực hiện của người lao động và viên chức quản lý công ty năm 2016 được xây dựng:

- Quỹ tiền lương của người lao động: Công ty căn cứ theo quy định Thông tư 26/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01/09/2016 của Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội.
- Quỹ tiền lương viên chức quản lý: Công ty căn cứ theo quy định Thông tư 27/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01/09/2016 của Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội.

Quỹ tiền lương năm 2016, Công ty đã trình cho chủ sở hữu nhưng chưa được duyệt.

14. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

15. Vốn góp của chủ sở hữu

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

16. Phân phối lợi nhuận

Công ty phân phối lợi nhuận theo Thông tư số 219/2015/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thực hiện một số điều Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp.

Công ty tạm phân phối lợi nhuận đạt được từ kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

▪ **Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động**

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

▪ **Doanh thu của các Xí nghiệp trực thuộc:**

Doanh thu của các Xí nghiệp trực thuộc ghi nhận theo cơ sở thực thu và xuất hóa đơn.

▪ **Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý, sửa chữa nhà, trang trí nội thất,...**

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả 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 kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

18. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp, chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn hàng bán.

Giá vốn của Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa, Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất; Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất ghi nhận trên cơ sở ước tính theo doanh thu.

19. Nguyên tắc kế toán doanh thu và chi phí hoạt động tài chính

▪ **Doanh thu hoạt động tài chính**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tặng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

▪ **Chi phí hoạt động tài chính**

Chi phí tài chính ghi nhận theo số phát sinh trong kỳ, không có bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

20. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

21. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập DN hiện hành và thuế thu nhập DN hoãn lại.

Thuế thu nhập 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.

Thuế thu nhập 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 chi 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; và

- 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; hoặc
 - 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.

22. Bên liên quan

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐVT: VNĐ)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	134.100.291	141.538.996
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	80.020.217.522	253.836.837.026
Các khoản tương đương tiền	9.300.000.000	7.350.000.000
	89.454.317.813	261.328.376.022

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	70.322.624.712	76.159.208.247
Công ty Cổ phần Phát Hành Sách Khu Vực II	17.040.689.973	17.040.689.973
Các khách hàng thuê nhà ở	14.608.110.032	13.866.443.243
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng	5.262.000.000	2.796.000.000
Các khách hàng khác	33.411.824.707	42.456.075.031
	70.322.624.712	76.159.208.247

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	-	-
<i>Trả trước cho các khách hàng khác</i>	12.497.758.988	3.223.744.962
Công ty TNHH SX-TM-XD Hưng Việt	8.221.734.000	-
Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng	1.188.414.250	1.188.414.250
Các nhà cung cấp khác	3.087.610.738	2.035.330.712
	12.497.758.988	3.223.744.962

Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh
 Địa chỉ : Số 49 Trần Quốc Thảo, phường 06, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.
 Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

4. Phải thu khác

4a. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	13.953.437.551	22.225.759.119
Công ty Đầu tư tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh	13.953.437.551	22.225.759.119
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	3.830.423.150	3.462.316.368
Phí quản lý chung cư	1.540.128.330	1.207.369.324
Tạm ứng của nhân viên	887.589.557	1.167.686.386
Các khoản phải thu khác	1.402.705.263	1.087.260.658
	17.783.860.701	25.688.075.487

4b. Phải thu dài hạn khác

Là khoản ký quỹ tại Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án 25-25 bis (phía sau) Nguyễn Thị Minh Khai, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

5. Nợ xấu

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi^(*)</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>
Các bên liên quan	-	-	-	-
Các tổ chức và cá nhân khác	47.155.501.952	19.268.418.201	43.609.912.203	21.155.351.819
Công ty Cổ phần Phát hành Sách KVII	17.040.689.973	1.536.000.000	17.040.689.973	6.840.206.992
Các khách hàng khác	30.114.811.979	17.732.418.201	26.569.222.230	14.315.144.827
Cộng	47.155.501.952	19.268.418.201	43.609.912.203	21.155.351.819

^(*) Giá trị có thể thu hồi bằng Giá gốc trừ số nợ phải thu đã lập dự phòng.

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	<u>Năm nay</u>			<u>Năm trước</u>
	<u>Nợ phải thu ngắn hạn</u>	<u>Nợ phải thu dài hạn</u>	<u>Cộng</u>	
Số đầu năm	22.454.560.384	-	22.454.560.384	26.916.998.895
Trích lập dự phòng bổ sung	12.533.731.237	-	12.533.731.237	-
Hoàn nhập dự phòng	(7.101.207.870)	-	(7.101.207.870)	(4.462.438.511)
Số cuối năm	27.887.083.751	-	27.887.083.751	22.454.560.384

6. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Nguyên liệu, vật liệu	54.104.360	-	54.104.360	-
Công cụ, dụng cụ	9.147.244	-	9.147.244	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	7.289.753.401	-	7.391.287.977	-
Hàng hóa (*)	-	-	86.058.309.185	-
	7.353.005.005	-	93.512.848.766	-

(*) Công ty thực hiện theo công văn số 5464/BTC-CĐKT ngày 25 tháng 4 năm 2016

7. Chi phí trả trước

7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

Là công cụ, dụng cụ quản lý phân bổ với thời gian từ 12 tháng trở xuống.

Tình hình biến động chi phí trả trước ngắn hạn như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	348.334.706	991.211.276
Tăng trong năm	480.157.329	1.254.412.016
Phân bổ trong năm	(623.134.040)	(1.897.288.586)
Số cuối năm	205.357.995	348.334.706

7b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	-	20.322.973
Chi phí sử dụng vốn (*)	3.577.406.633	3.577.406.633
	3.577.406.633	3.597.729.606

(*) Là chi phí sử dụng vốn để góp vốn liên doanh thành lập Công ty Phát triển căn hộ hướng công viên - 101 Nguyễn Du. Từ khi thành lập đến nay, liên doanh liên tục lỗ và Công ty chưa được chia lợi nhuận từ liên doanh. Do đó, Công ty không thực hiện phân bổ chi phí sử dụng vốn này vào chi phí hoạt động kinh doanh. Đồng thời, Công ty cũng chưa nộp khoản này vào Ngân sách (xem Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Phần 2).

Tình hình biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	3.597.729.606	3.803.562.472
Tăng trong năm	-	16.890.909
Phân bổ trong năm	(20.322.973)	(222.723.775)
Số cuối năm	3.577.406.633	3.597.729.606

Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh
 Địa chỉ : Số 49 Trần Quốc Thảo, phường 06, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.
 Thuyết minh Báo cáo tài chính (Tổng hợp) (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

8. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Tổng cộng
Số đầu năm	606.601.936.386	1.945.738.201	4.956.107.160	860.967.875	179.600.810	614.544.350.432
Tăng trong năm	-	1.154.925.500	2.115.526.797	145.454.546	-	3.415.906.843
Giảm trong năm	-	(39.590.500)	(1.609.901.504)	(206.422.419)	-	(1.855.914.423)
Số cuối năm	606.601.936.386	3.061.073.201	5.461.732.453	800.000.002	179.600.810	616.104.342.852
Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	932.715.813	69.584.849	544.444.181	363.327.274	43.231.010	1.953.303.127
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	42.088.559.254	809.649.226	2.996.373.425	709.104.799	144.087.836	46.747.774.540
Tăng trong năm	13.373.886.012	244.816.564	359.134.230	113.189.437	17.046.224	14.108.072.467
Khấu hao trong năm	13.373.886.012	244.816.564	359.134.230	113.189.437	17.046.224	14.108.072.467
Giảm trong năm	-	(39.590.500)	(1.259.033.162)	(206.422.419)	-	(1.505.046.081)
Số cuối năm	55.462.445.266	1.014.875.290	2.096.474.493	615.871.817	161.134.060	59.350.800.926
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	564.513.377.132	1.136.088.975	1.959.733.735	151.863.076	35.512.974	567.796.575.892
Tại ngày cuối năm	551.139.491.120	2.046.197.911	3.365.257.960	184.128.185	18.466.750	556.753.541.926
Trong đó:						

- Giá trị còn lại của tài sản cố định dùng để thế chấp các khoản vay: 0 đồng.

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với Báo cáo tài chính

9. Bất động sản đầu tư

	<u>Nhà cho thuê</u>	<u>Tổng cộng</u>
Nguyên giá		
Số đầu năm	1.452.799.282.663	1.452.799.282.663
Tăng trong năm	8.399.290.385	8.399.290.385
Tăng do đầu tư xây dựng cơ bản	3.692.698.652	3.692.698.652
Tăng khác	4.706.591.733	4.706.591.733
Giảm trong năm	(11.826.226.308)	(11.826.226.308)
Số cuối năm	1.449.372.346.740	1.449.372.346.740
Giá trị hao mòn		
Số đầu năm	358.190.843.018	358.190.843.018
Tăng trong năm	29.310.478.609	29.310.478.609
Khấu hao trong năm	29.310.478.609	29.310.478.609
Giảm trong năm	(6.308.823.444)	(6.308.823.444)
Số cuối năm	381.192.498.183	381.192.498.183
Giá trị còn lại		
<i>Tại ngày đầu năm</i>	<i>1.094.608.439.645</i>	<i>1.094.608.439.645</i>
<i>Tại ngày cuối năm</i>	<i>1.068.179.848.557</i>	<i>1.068.179.848.557</i>

Trong giá trị bất động sản đầu tư đang được ghi nhận có 2 công trình thực hiện theo hình thức góp vốn liên doanh với Công ty khác, chi tiết như sau:

Cao ốc văn phòng 91 Pastuer

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 07 năm 2008 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Du lịch Tổng hợp Sài Gòn để thực hiện góp vốn đầu tư xây dựng công trình Cao ốc văn phòng 91 Pastuer theo tỷ lệ tương ứng là 49% và 51% trên giá trị xây lắp (giá trị quyền sử dụng đất do Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà góp). Giá trị công trình này là 241.846.168.736 đồng (trong đó tiền thuê đất là 172.032.938.000 đồng). Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh này, Công ty Cổ phần Du lịch Tổng hợp Sài Gòn được chia doanh thu tương ứng theo tỷ lệ 51% đến năm 2045, sau đó toàn bộ tài sản sẽ được chuyển giao cho Công ty.

Cao ốc văn phòng 25bis Nguyễn Thị Minh Khai

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 10 năm 2008 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 17 tháng 10 năm 2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đức Khải 25 để thực hiện góp vốn đầu tư xây dựng công trình Cao ốc văn phòng 25bis Nguyễn Thị Minh Khai theo tỷ lệ tương ứng là 51% và 49% trên giá trị xây lắp (giá trị quyền sử dụng đất do Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà góp là 305.752.999.730 đồng). Giá trị công trình là 502.883.301.078 đồng.

Theo Hợp đồng 238/HĐTN-KD ngày 01/09/2010, Công ty cho Công ty Cổ phần Đức Khải 25 thuê lại một phần của công trình tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty (51%) để Công ty Cổ phần Đức Khải 25 có toàn quyền sử dụng và khai thác công trình này. Giá cho thuê chưa gồm thuế giá trị gia tăng là 50.000USD/tháng và giá cho thuê được điều chỉnh trong mỗi 10 năm tiếp theo. Thời gian thuê theo thời gian thuê đất tại 25bis Nguyễn Thị Minh Khai cộng thêm 14 năm, hết thời hạn thuê thì toàn bộ công trình sẽ được chuyển giao lại cho Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh
 Địa chỉ : Số 49 Trần Quốc Thảo, phường 06, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.
 Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng trong năm</u>	<u>Kết chuyển tăng TSCĐ</u>	<u>Giảm khác</u>	<u>Số cuối năm</u>
Công trình 17 Lê Minh Xuân	24.708.151.933	535.125.080	-	-	25.243.277.013
Công trình 213 Đồng Khởi	1.860.869.341	33.490.789.887	-	-	35.351.659.228
Các công trình khác	3.842.022.875	9.835.431.755	(3.692.698.652)	(139.010.880)	9.845.745.098
	<u>30.411.044.149</u>	<u>43.861.346.722</u>	<u>(3.692.698.652)</u>	<u>(139.010.880)</u>	<u>70.440.681.339</u>

11. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý ^(*)	Giá gốc	Giá trị hợp lý ^(*)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	221.677.202.365	192.201.800.000	213.971.560.138	184.201.800.000
Công ty cổ phần Đầu tư Lavenue ⁽ⁱ⁾	155.000.000.000	155.000.000.000	147.000.000.000	147.000.000.000
Công ty Liên doanh Tháp cao ốc Công viên ⁽ⁱⁱ⁾	34.801.800.000	34.801.800.000	34.801.800.000	34.801.800.000
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ hướng công viên ⁽ⁱⁱⁱ⁾	29.475.402.365	-	29.769.760.138	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Sài Gòn	2.400.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	36.395.220.000	30.700.845.000	36.395.220.000	36.395.220.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định ^(iv)	30.000.000.000	24.305.625.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. Hồ Chí Minh ^(v)	6.395.220.000	6.395.220.000	6.395.220.000	6.395.220.000
Cộng	258.072.422.365	222.902.645.000	250.366.780.138	220.597.020.000

⁽ⁱ⁾ Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Lavenue với số tiền là 155 tỷ đồng, tương đương 20% vốn điều lệ (vốn góp lũy kế đến đầu năm là 147 tỷ đồng, tương đương 20% vốn điều lệ), Công ty liên kết này đang trong thời gian xây dựng cơ bản.

⁽ⁱⁱ⁾ Là khoản đầu tư vào Công ty Liên doanh Tháp cao ốc Công Viên với số tiền là 34.801.800.000 đồng (tương ứng USD 3.163.800,00), tương đương 30% vốn điều lệ (vốn góp lũy kế đến đầu năm là 34.801.800.000 đồng, tương đương 30% vốn điều lệ).



⁽ⁱⁱⁱ⁾ Là khoản đầu tư vào Công ty Liên doanh Phát triển Căn hộ hướng công viên với số tiền là 29.475.402.365 đồng (tương ứng USD 1.415.181,60), tương đương 23,80% vốn điều lệ. Công ty đã trích lập dự phòng với số giá trị là 29.475.402.365 đồng, tương ứng 100% giá trị vốn góp.

^(iv) Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định, với số lượng 1.875.000 cổ phiếu (mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phiếu). Trong năm, Công ty lập dự phòng khoản đầu tư này theo biên bản xác định giá trị doanh nghiệp Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 với số tiền là 5.694.375.000 đồng.

^(v) Là khoản đầu tư vào Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. Hồ Chí Minh, với số lượng 715.099 cổ phiếu (mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phiếu). Công ty không thu thập được báo giá cổ phiếu Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. Hồ Chí Minh của ba Công ty Chứng khoán tại thời điểm kết thúc năm tài chính 2016 nên Công ty không có cơ sở trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư tài chính này.

Tình hình trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	29.769.760.138	29.769.760.138
Trích lập bổ sung	5.694.375.000	-
Hoàn nhập	(294.357.773)	-
Số cuối năm	35.169.777.365	29.769.760.138

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả người bán khác	8.880.682.052	5.533.681.237
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1	5.870.278.744	-
Công ty TNHH XD-TM Phước Lộc	1.876.618.694	1.876.618.694
Các nhà cung cấp khác	1.133.784.614	3.657.062.543
	8.880.682.052	5.533.681.237

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Thuế và các khoản phải nộp nhà nước được trình bày ở Phần II của Kết quả hoạt động kinh doanh.

Thuế Giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20% (năm trước 22%).

Khoản phải nộp khác

Đối với lợi nhuận từ cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước: theo Công văn 6047/UBND – CNN ngày 13 tháng 11 năm 2013 về việc quản lý, sử dụng tiền cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước do Ủy ban Nhân dân Thành phố là đại diện chủ sở hữu, đang tạm giao cho các Công ty TNHH Một thành viên 100% vốn Nhà nước quản lý, giữ hộ. Theo đó, tiền thu được từ việc cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước, sau khi khấu trừ chi phí quản lý và các chi phí hợp lệ khác, được nộp vào một mục riêng của ngân sách Thành phố.

14. Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

14a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	26.171.819.959	41.042.699.863
Phải trả về Chung cư An Sương	16.984.190.370	32.864.140.909
Phải trả tiền bán nhà Chung cư 283 Lê Quang Định	2.350.910.382	2.286.895.182
Phí quản lý và phí duy tu bảo dưỡng các chung cư	1.799.325.761	2.021.012.757
Các khoản phải trả khác	5.037.393.446	3.870.651.015
	26.171.819.959	41.042.699.863

14b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	285.620.009.418	277.193.329.620
Công ty Cổ phần Đức Khai 25 (vốn góp dự án 25bis Nguyễn Thị Minh Khai)	175.020.421.799	171.223.524.044
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (vốn góp dự án 91 Pastuer)	48.369.052.016	44.411.381.789
Công ty TNHH MTV KTLN (vốn góp dự án 25bis (phía sau) Nguyễn Thị Minh Khai)	1.372.095.000	1.372.095.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Phát An Thành (vốn góp dự án 25bis (phía sau) Nguyễn Thị Minh Khai)	2.449.771.000	2.449.771.000
Các khoản ký quỹ thuê nhà	58.279.269.787	57.736.557.787
Các đối tượng khác	299.399.816	180.000.000
	285.790.009.418	277.373.329.620

15. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

Là số tiền nợ phải trả dài hạn của Sở Tài chính về khoản tạm ứng tiền mua 288 căn hộ tại chung cư An Sương theo hợp đồng tạm ứng ngân sách số 03/2006/STC-NS ngày 21 tháng 11 năm 2006. Thời hạn trả nợ vay trong vòng 2 năm kể từ ngày giải ngân, tuy nhiên việc hoàn trả vốn tạm ứng hiện nay căn cứ vào số tiền mà Công ty bán các căn hộ này.

Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh
 Địa chỉ: Số 49 Trần Quốc Thảo, phường 06, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.
 Thuyết minh Báo cáo tài chính (Tổng hợp) (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

16. Vốn chủ sở hữu

16a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	Cộng
Số dư đầu năm	1.289.879.000.000	44.109.390.645	-	-	40.039.221.757	1.374.027.612.402
Tăng trong năm	-	-	15.415.442.861	111.281.090.554	-	126.696.533.415
Tăng từ lợi nhuận	-	-	15.415.442.861	111.281.090.554	-	126.696.533.415
Giảm trong năm	-	-	-	(111.281.090.554)	(38.576.734.472)	(149.857.825.026)
Tạm phân phối các quỹ	-	-	-	(23.112.487.968)	-	(23.112.487.968)
Giảm khác	-	-	-	(88.168.602.586)	(38.576.734.472)	(126.745.337.058)
Số dư cuối năm	1.289.879.000.000	44.109.390.645	15.415.442.861	-	1.462.487.285	1.350.866.320.791

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với Báo cáo tài chính

16b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh đã góp là 1.289.879.000.000 đồng (trong đó Văn phòng là 1.276.469.754.137 đồng, các xí nghiệp là 13.409.245.863 đồng). Vốn điều lệ còn phải góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301124062, đăng ký lần đầu ngày 13 tháng 10 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 6, ngày 26 tháng 11 năm 2015 là 0 đồng.

17. Nguồn kinh phí

Là nguồn kinh phí của hoạt động cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

	Năm nay	Năm nay
Số đầu năm	11.197.440.110	39.870.802.022
Tăng khác	-	-
Giảm khác	-	(28.673.361.912)
Số cuối năm	11.197.440.110	11.197.440.110

18. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định

Là nguồn kinh phí hình thành tài sản là nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được công ty quản lý và cho thuê.

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	183.539.641.171	176.173.326.772
Tăng khác	2.386.862.237	13.759.793.944
Giảm khác	(4.383.182.593)	(6.393.479.545)
Số cuối năm	181.543.320.815	183.539.641.171

19. Tài sản nhận giữ hộ

- Căn hộ chung cư KDC An Sương
- Căn hộ chung cư 203 Nguyễn Trãi

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Văn phòng công ty	430.591.523.384	385.614.403.177
Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất	4.138.814.938	2.643.046.964
Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất	8.653.656.748	3.642.605.022
Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa Nhà	3.988.917.764	3.495.109.217
Xí nghiệp Dịch vụ và Quản lý Nhà	2.737.404.541	2.506.897.510
Tổng cộng	450.110.317.375	397.902.061.890

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Văn phòng công ty	234.165.768.745	135.450.266.648
Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất	2.598.596.381	1.277.143.336
Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất	7.325.995.406	3.229.009.027
Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa Nhà	3.498.254.074	2.869.571.820
	<u>247.588.614.606</u>	<u>142.825.990.831</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Văn phòng công ty	6.829.849.967	8.532.304.357
Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất	210.291.815	219.149.100
Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất	103.910.555	129.200.578
Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa Nhà	3.487.561	8.390.071
Xí nghiệp Dịch vụ và Quản lý Nhà	296.192.478	212.334.174
	<u>7.443.732.376</u>	<u>9.101.378.280</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	5.694.375.000	-
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(294.357.773)	-
Điều chỉnh giảm giá trị góp vốn	294.357.773	-
Chi phí tài chính khác	-	539.433.816
	<u>5.694.375.000</u>	<u>539.433.816</u>

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Văn phòng công ty	65.353.723.656	45.813.811.900
Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất	1.471.820.371	1.267.444.616
Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất	1.242.731.509	1.457.111.604
Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa Nhà	314.726.994	471.061.952
Xí nghiệp Dịch vụ và Quản lý Nhà	2.281.386.029	1.320.435.375
	<u>70.664.388.559</u>	<u>50.329.865.447</u>

6. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Văn phòng công ty	17.953.722.340	15.923.872.896
Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất	-	600.000
Xí nghiệp Dịch vụ và Quản lý Nhà	841.118.522	869.667.234
	<u>18.794.840.862</u>	<u>16.794.140.130</u>

7. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Văn phòng công ty	13.955.750.808	13.160.896.733
Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất	12.524.203	18.997.065
Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất	1.005.479	245.019
Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa Nhà		617.010
Xí nghiệp Dịch vụ và Quản lý Nhà	742.651.599	798.138.933
	<u>14.711.932.089</u>	<u>13.978.894.760</u>

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán trước thuế	137.689.580.359	216.123.395.446
Điều chỉnh tăng		-
Điều chỉnh giảm khoản lợi nhuận được chia	(5.647.131.332)	(6.369.817.195)
Thu nhập chịu thuế	132.042.449.027	209.753.578.251
Thuế suất thuế TNDN	20%	22%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<u>26.408.489.805</u>	<u>46.145.787.215</u>

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.884.340.002	3.706.802.865
Chi phí nhân công	36.878.575.192	29.347.057.803
Chi phí khấu hao tài sản cố định	34.508.759.989	37.269.799.694
Tiền thuê đất	203.859.237.871	102.056.695.998
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.877.067.045	12.136.222.686
Chi phí khác	31.341.517.785	62.763.752.068
	<u>327.349.497.884</u>	<u>247.280.331.114</u>

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (ĐVT: VNĐ)

1. Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm, Công ty không phát sinh các giao dịch không bằng tiền.

2. Các khoản tiền và tương đương tiền Công ty đang nắm giữ nhưng không được sử dụng

Công ty không có các khoản tiền và tương đương tiền đang nắm giữ nhưng không được sử dụng.

3. Tiền thu từ đi vay

Công ty không phát sinh thu tiền từ đi vay.

4. Tiền trả nợ gốc vay

Công ty không phát sinh tiền trả nợ gốc vay.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (ĐVT: VNĐ)

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan:

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt (*)

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt(**):

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	5.307.022.018	1.968.471.245
Tiền thưởng	663.578.555	99.000.000
	5.970.600.573	2.067.471.245

(*) Các thành viên chủ chốt là các thành viên Hội đồng thành viên, Ban Giám đốc, Kế toán trưởng.

(**) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt năm nay bao gồm thu nhập của các năm 2013 và năm 2014 được duyệt bổ sung.

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Bên liên quan khác

Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh (HFIC)

Mối liên hệ

Chủ sở hữu công ty

▪ Các giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phải trả phát sinh	28.272.321.568	-
Đã chuyển trả lợi nhuận trong năm	20.000.000.000	42.365.341.075

▪ Số dư của bên liên quan:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lợi nhuận còn lại phải nộp (Xem Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Phần 2)	(13.953.437.551)	(22.225.759.119)

2. Báo cáo bộ phận

Hoạt động của Công ty chủ yếu là cho thuê nhà ở và nhà kinh doanh, mọi hoạt động diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

Chỉ tiêu	Hoạt động cho thuê nhà	Hoạt động khác	Cộng
Năm nay			
Doanh thu thuần	430.591.523.384	19.518.793.991	450.110.317.375
Giá vốn	234.165.768.745	13.422.845.861	247.588.614.606
Lãi gộp	196.425.754.639	6.095.948.130	202.521.702.769
Năm trước			
Doanh thu thuần	385.614.403.177	12.287.658.713	397.902.061.890
Giá vốn	135.450.266.648	7.375.724.183	142.825.990.831
Lãi gộp	250.164.136.529	4.911.934.530	255.076.071.059

3. Tài sản đảm bảo

Công ty không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác.

4. Nợ tiềm tàng

Công ty không có khoản nợ tiềm tàng.

5. Các Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Theo ý kiến của Ban Điều hành, Báo cáo tài chính tổng hợp Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

6. Khả năng hoạt động liên tục

Theo ý kiến của Ban Điều hành, Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2017.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc






NINH THỊ THANH THỦY

TRẦN NGỌC HÒA

TRƯƠNG TRỌNG THẢO