

## **Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà**

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2016



# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 40

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch ITC theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trương Minh Thuận	Chủ tịch	bổ nhiệm vào ngày 1 tháng 3 năm 2017
Ông Nguyễn Thúc Quang	Chủ tịch	miễn nhiệm vào ngày 28 tháng 2 năm 2017
Bà Đặng Thị Ngọc Tuyền	Thành viên	bổ nhiệm ngày 11 tháng 5 năm 2016
Bà Dương Thanh Thủy	Thành viên	miễn nhiệm ngày 11 tháng 5 năm 2016
Ông Nguyễn Mạnh	Thành viên	
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên	

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Phan Thị Hồng Liên	Trưởng ban kiểm soát
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên
Bà Hồ Thị Lưu	Thành viên

### BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hữu Chí	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trương Minh Thuận.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và 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 những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2017



Số tham chiếu: 60792124/18590793

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) được lập ngày 28 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 40, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### ***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 riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 28 tháng 3 năm 2017 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



  
Ernest Young Chin Kang  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 1891-2013-004-1



Nguyễn Thị Như Quỳnh  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 3040-2014- 004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.925.033.560.771</b>	<b>1.915.988.503.213</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>39.364.906.958</b>	<b>7.604.917.673</b>
111	1. Tiền		18.364.906.958	7.604.917.673
112	2. Các khoản tương đương tiền		21.000.000.000	-
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>252.192.557.146</b>	<b>285.801.611.110</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	88.665.151.316	61.281.982.280
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	135.686.067.863	202.980.983.637
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	31.639.337.967	21.538.645.193
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5, 7	(3.798.000.000)	-
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>2.630.095.821.413</b>	<b>1.620.929.356.415</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.643.753.253.666	1.634.586.788.668
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(13.657.432.253)	(13.657.432.253)
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>3.380.275.254</b>	<b>1.652.618.015</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.731.663.970	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	4.445.640
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	1.648.611.284	1.648.172.375



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>414.728.160.889</b>	<b>435.473.109.093</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>4.490.561.358</b>	<b>18.161.561.358</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	3.998.346.579	5.090.346.579
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	7.108.961.607	20.503.961.607
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	5, 7	(6.616.746.828)	(7.432.746.828)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>51.714.688.841</b>	<b>53.175.063.401</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	14.141.610.591	15.601.985.151
222	Nguyên giá		31.879.289.751	35.936.166.201
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(17.737.679.160)	(20.334.181.050)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	37.573.078.250	37.573.078.250
228	Nguyên giá		37.573.078.250	37.610.778.250
229	Giá trị hao mòn lũy kế		-	(37.700.000)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>49.854.646.011</b>	<b>53.569.091.715</b>
231	1. Nguyên giá		67.077.080.348	70.129.673.289
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(17.222.434.337)	(16.560.581.574)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>3.636.363.636</b>	<b>-</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	3.636.363.636	-
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>304.315.708.525</b>	<b>309.375.696.093</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	34.000.000.000	34.000.000.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết	13.2	239.448.938.645	239.448.938.645
253	3. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	13.3	42.755.320.000	47.755.320.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	13.2, 13.3	(11.888.550.120)	(11.828.562.552)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>716.192.518</b>	<b>1.191.696.526</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		173.942.266	552.166.455
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	542.250.252	639.530.071
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.339.761.721.660</b>	<b>2.351.461.612.306</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.812.797.542.524</b>	<b>853.143.320.396</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>965.759.479.829</b>	<b>533.851.391.204</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	386.981.449.027	89.517.259.217
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	126.470.931.232	55.597.495.811
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	19.782.536.271	27.050.828.940
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	71.118.666.182	12.637.820.691
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.283.631.148	1.968.760.641
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	23.364.974.596	149.571.257.560
320	7. Vay ngắn hạn	20	336.757.291.373	197.507.968.344
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>847.038.062.695</b>	<b>319.291.929.192</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16	165.291.855.511	151.089.678.479
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.462.272.538	5.462.272.538
338	3. Vay dài hạn	20	673.005.773.803	158.964.595.326
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		3.278.160.843	3.775.382.849
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.526.964.179.136</b>	<b>1.498.318.291.910</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21.1</b>	<b>1.526.964.179.136</b>	<b>1.498.318.291.910</b>
411	1. Vốn cổ phần đã góp		690.866.880.000	690.866.880.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		690.866.880.000	690.866.880.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		748.683.126.824	974.114.436.600
415	3. Cổ phiếu quỹ		(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		57.548.003.887	57.548.003.887
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ lũy kế)		39.691.286.036	(214.385.910.966)
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ lũy kế) đến cuối năm trước		11.045.398.810	(222.230.287.201)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm hiện hành		28.645.887.226	7.844.376.235
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.339.761.721.660</b>	<b>2.351.461.612.306</b>

Phạm Văn Khanh  
Người lập

Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng

Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	271.236.973.411	208.266.011.345
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(217.957.321.298)	(167.258.881.996)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		53.279.652.113	41.007.129.349
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	1.402.309.593	935.872.898
22	5. Chi phí tài chính	24	(5.019.599.150)	(12.431.987.461)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(4.953.649.286)	(12.295.101.688)
25	6. Chi phí bán hàng	25	(3.138.798.773)	(1.589.580.846)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(18.652.849.693)	(12.922.517.479)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		27.870.714.090	14.998.916.461
31	9. Thu nhập khác	26	3.320.269.717	2.201.145.034
32	10. Chi phí khác	26	(2.447.816.762)	(9.036.430.445)
40	11. Lợi nhuận (lỗ) khác	26	872.452.955	(6.835.285.411)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		28.743.167.045	8.163.631.050
52	13. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	27.3	(97.279.819)	(319.254.815)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		28.645.887.226	7.844.376.235



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2017



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>28.743.167.045</b>	<b>8.163.631.050</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	9, 11	3.994.786.163	4.151.275.108
03	Các khoản dự phòng		3.539.209.574	783.023.080
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(3.878.591.856)	(3.844.709.588)
06	Chi phí lãi vay	24	4.953.649.286	12.295.101.688
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>37.352.220.212</b>	<b>21.548.321.338</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		44.302.060.695	(148.069.933.980)
10	Tăng hàng tồn kho		(1.009.166.464.998)	(14.015.331.325)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		306.234.970.854	(247.666.972)
12	Tăng chi phí trả trước		(1.353.439.781)	(552.166.455)
14	Tiền lãi vay đã trả		(5.322.121.524)	(9.656.968.447)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	2.594.706.000
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(1.633.502.424)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(627.952.774.542)</b>	<b>(150.032.542.265)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(3.667.727.272)	-
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		3.842.500.000	7.834.985.115
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		5.000.000.000	-
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		1.247.489.593	935.872.898
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>6.422.262.321</b>	<b>8.770.858.013</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	20	820.498.469.850	276.449.149.670
34	Tiền trả nợ gốc vay	20	(167.207.968.344)	(136.283.699.661)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>653.290.501.506</b>	<b>140.165.450.009</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		31.759.989.285	(1.096.234.243)
60	Tiền đầu năm		7.604.917.673	8.701.151.916
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	39.364.906.958	7.604.917.673



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2017



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“CNĐKKD”) số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch ITC theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 117 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 110).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư 155/2015/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 27 tháng 3 năm 2017.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và công ty con.

**2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Chứng từ ghi sổ.

**2.4 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**3.2 Hàng tồn kho – bất động sản tồn kho**

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong kỳ hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

**Dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do giảm giá có thể xảy ra đối với chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào tài khoản giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản vô hình trên bảng cân đối kế toán riêng do Công ty nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước năm 2003 theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu trừ do thời gian sử dụng là lâu dài.

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	2 – 10 năm
Phương tiện vận tải	5 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.7 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Đất và nhà	25 – 50 năm
------------	-------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp 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 có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp 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.

**3.8 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 của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

**3.9 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoản thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

**3.10 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

Đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài Chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

**3.13 Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

**3.14 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

*Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.15 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. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu bất động sản*

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả chuyển sang cho người mua, thường là trùng với chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

*Hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

*Doanh thu cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

*Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

*Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

**3.16 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho hoặc được thu hồi từ cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.16 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ :

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm 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 hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai 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 chính] khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 tới 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 nộp 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	79.541.168	2.983.228.632
Tiền gửi ngân hàng	18.285.365.790	4.621.689.041
Các khoản tương đương tiền (*)	21.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>39.364.906.958</b>	<b>7.604.917.673</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc dưới ba tháng và được hưởng tiền lãi với lãi suất là 4,3%/năm.

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>88.665.151.316</b>	<b>61.281.982.280</b>
Phải thu các bên khác	88.665.151.316	61.124.179.280
- Công ty TNHH Hush Creative	9.345.000.000	27.112.500.000
- Công ty Cổ phần Thái Dương	8.100.000.000	8.100.000.000
- Các khách hàng khác	71.220.151.316	25.911.679.280
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 28)	-	157.803.000
<b>Dài hạn</b>	<b>3.998.346.579</b>	<b>5.090.346.579</b>
Phải thu các bên khác	3.998.346.579	5.090.346.579
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>92.663.497.895</b>	<b>66.372.328.859</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.838.000.000)	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(3.898.346.579)	(4.714.346.579)

Chi tiết phải thu khách hàng được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*)	75.952.027.300	48.980.504.677
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	12.673.117.737	12.482.711.746
Phải thu từ hoạt động khác	4.038.352.858	4.909.112.436
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>92.663.497.895</b>	<b>66.372.328.859</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG (tiếp theo)**

(\*) Phải thu từ bán đất nền và căn hộ chủ yếu bao gồm các khoản phải thu (i) 5%-10% số tiền còn lại trong khi chờ thủ tục pháp lý về chuyển quyền sở hữu đất và nhà hoặc (ii) giá trị còn lại trên tổng giá trị hợp đồng mua bán. Các khoản phải thu chi tiết theo dự án như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè (ii)	47.692.459.095	27.112.500.000
Dự án 6B (i)	11.166.379.389	12.838.076.486
Dự án An Phú An Khánh (ii)	9.345.000.000	-
Cao ốc An Khang (i)	2.818.468.367	3.271.787.367
Cao ốc Thịnh Vượng (i)	2.667.920.449	2.818.590.824
Dự án Phong Phú (i)	2.239.960.000	2.893.770.000
Dự án Bình Hòa (i)	21.840.000	45.780.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>75.952.027.300</u></b>	<b><u>48.980.504.677</u></b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

Trả trước cho người bán ngắn hạn là các khoản ứng trước không tính lãi cho các nhà thầu và các cơ quan Nhà nước liên quan đến các dự án phát triển bất động sản như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh – tiền sử dụng đất của dự án Terra Royal	-	100.000.000.000
Công ty TNHH Sài Gòn Viễn Đông – Lô số 7, dự án 6B	12.927.603.431	12.927.603.431
Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đắk Nông- dự án Thiên Phú, Đắk Nông	20.500.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần gạch ngói Long Bình – Dự án Long Bình, Quận 9	19.899.197.600	19.899.197.600
Công ty TNHH Lạc Thành – Dự án The Star Village, Long Thới – Nhà Bè	9.463.344.300	-
Các nhà cung cấp khác	41.652.272.312	39.231.631.516
Bên liên quan (Thuyết minh số 28)	31.243.650.220	10.922.551.090
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>135.686.067.863</u></b>	<b><u>202.980.983.637</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>31.639.337.967</b>	<b>21.538.645.193</b>
Ứng trước cho nhà cung cấp của các dự án bất động sản (*)	16.800.000.000	12.800.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ lớn</i>	8.000.000.000	8.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần May Thăng Long</i>	8.800.000.000	4.800.000.000
Phải thu khác	14.839.337.967	8.738.645.193
<b>Dài hạn</b>	<b>7.108.961.607</b>	<b>20.503.961.607</b>
Ứng trước cho nhà cung cấp của các dự án bất động sản (*)	2.450.000.000	16.050.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ lớn</i>	850.000.000	8.850.000.000
<i>Công ty Cổ phần May Thăng Long</i>	1.600.000.000	7.200.000.000
Khác	4.658.961.607	4.453.961.607
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>38.748.299.574</b>	<b>42.042.606.800</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(960.000.000)	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.718.400.249)	(2.718.400.249)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	36.477.072.967	39.949.705.193
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	2.271.226.607	2.092.901.607

(\*) Ban Giám đốc Công ty đã quyết định chấm dứt việc đầu tư của Công ty vào các dự án bất động sản của các đơn vị trên. Do đó, khoản ứng trước vào các đơn vị này trong các năm trước được thỏa thuận hoàn trả lại cho Công ty căn cứ vào các văn bản có liên quan.



## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 8. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho thể hiện chi phí đầu tư xây dựng cho các dự án bất động sản đang triển khai như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè (i)	1.060.421.621.508	-	1.060.621.484.994	-	
Dự án Terra Royal (ii)	1.242.364.685.032	-	232.923.170.701	-	
Dự án 6A	130.558.094.925	-	130.086.519.645	-	
Dự án Long Phước, Quận 9 (iii)	115.974.275.419	-	114.987.332.919	-	
Dự án Bình Trưng Đông – Quận 2	28.848.790.056	-	28.848.790.056	-	
Lô 6, 7 & 8 – Dự án 6B	22.762.681.695	-	21.829.316.243	-	
Các dự án khác	42.823.105.031	(13.657.432.253)	45.290.174.110	(13.657.432.253)	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.643.753.253.666</b>	<b>(13.657.432.253)</b>	<b>1.634.586.788.668</b>	<b>(13.657.432.253)</b>	

(i) Quyền sử dụng đất với diện tích là 475.085 m<sup>2</sup> trên tổng diện tích 532.537 m<sup>2</sup> tại dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 20).

(ii) Quyền sử dụng đất tại số 106 đường Lý Chính Thắng, Quận 3 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 20).

(iii) Quyền sử dụng đất với diện tích là 155.021 m<sup>2</sup> trên tổng diện tích 155.365 m<sup>2</sup> tại dự án Long Phước, Quận 9 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (Thuyết minh số 20).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
					VND
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	30.007.311.638	378.456.812	4.254.115.509	1.296.282.242	35.936.166.201
Mua trong năm	-	-	-	31.363.636	31.363.636
Thanh lý và xóa sổ	(4.088.240.086)	-	-	-	(4.088.240.086)
Số cuối năm	25.919.071.552	378.456.812	4.254.115.509	1.327.645.878	31.879.289.751
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	4.280.813.180	378.456.812	1.398.002.329	1.246.191.333	7.259.536.985
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	15.498.031.935	378.456.812	3.174.767.621	1.282.924.682	20.334.181.050
Khấu hao trong năm	1.013.982.540	-	285.611.318	12.109.091	1.311.702.949
Thanh lý và xóa sổ	(3.908.204.839)	-	-	-	(3.908.204.839)
Số cuối năm	12.603.809.636	378.456.812	3.460.378.939	1.295.033.773	17.737.679.160
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	14.509.279.703	-	1.079.347.888	13.357.560	15.601.985.151
Số cuối năm	13.315.261.916	-	793.736.570	32.612.105	14.141.610.591



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất lâu dài (*)</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	37.573.078.250	37.700.000	37.610.778.250
Phân loại lại	-	(37.700.000)	(37.700.000)
Số cuối năm	<u>37.573.078.250</u>	<u>-</u>	<u>37.573.078.250</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	37.700.000	37.700.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	-	37.700.000	37.700.000
Phân loại lại	-	(37.700.000)	(37.700.000)
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>37.573.078.250</u>	<u>-</u>	<u>37.573.078.250</u>
Số cuối năm	<u>37.573.078.250</u>	<u>-</u>	<u>37.573.078.250</u>

(\*) Quyền sử dụng đất tại số 16 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1 và số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1 với giá trị còn lại lần lượt là 26.471.477.820 VND và 11.101.600.430 VND đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 20*).

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Đất và nhà (*)</i>	<i>Chung cư</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	68.470.813.453	1.658.859.836	70.129.673.289
Thanh lý và xóa sổ	<u>(1.393.733.105)</u>	<u>(1.658.859.836)</u>	<u>(3.052.592.941)</u>
Số cuối năm	<u>67.077.080.348</u>	<u>-</u>	<u>67.077.080.348</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	1.658.859.836	1.658.859.836
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	14.901.721.738	1.658.859.836	16.560.581.574
Hao mòn trong năm	2.683.083.214	-	2.683.083.214
Thanh lý và xóa sổ	<u>(362.370.615)</u>	<u>(1.658.859.836)</u>	<u>(2.021.230.451)</u>
Số cuối năm	<u>17.222.434.337</u>	<u>-</u>	<u>17.222.434.337</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>53.569.091.715</u>	<u>-</u>	<u>53.569.091.715</u>
Số cuối năm	<u>49.854.646.011</u>	<u>-</u>	<u>49.854.646.011</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2016. Tuy nhiên, các bất động sản này hiện đang được cho thuê và tạo ra doanh thu, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư vẫn lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

(\*) Bao gồm trong đất và nhà, quyền sử dụng đất và tài sản của các căn hộ thuộc cao ốc An Khang, phường An Phú An Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 20*).

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 531 Nguyễn Duy Trinh, phường Bình Trưng Đông, Quận 2 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 20*).

**Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	9.410.623.162	9.618.258.229
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	<u>(4.556.705.432)</u>	<u>(4.664.714.296)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.853.917.730</u></b>	<b><u>4.953.543.933</u></b>

**12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

Số tiền này thể hiện chi phí máy móc thiết bị đang trong giai đoạn lắp đặt và kiểm tra.

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con	34.000.000.000	34.000.000.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	239.448.938.645	239.448.938.645
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	42.755.320.000	47.755.320.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(11.888.550.120)</u>	<u>(11.828.562.552)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>304.315.708.525</u></b>	<b><u>309.375.696.093</u></b>

**13.1 Đầu tư vào công ty con**

Đầu tư vào công ty con thể hiện khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng INTRESCO ("IC"). IC là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy phép Đăng ký kinh doanh số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011. IC có trụ sở đăng ký tại số 20 Nguyễn Bình Khiêm, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của IC là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm giữ 85% quyền sở hữu trong IC.



Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

13.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên Công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm		Giá trị VND
			Tỷ lệ vốn nắm giữ %	Quyền biểu quyết %	Tỷ lệ vốn nắm giữ %	Quyền biểu quyết %	
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Bất động sản	Đang hoạt động	46.19	46.19	46.19	46.19	150.968.925.000
Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương	Bất động sản	Đang hoạt động	22.49	22.49	22.49	22.49	67.480.013.645
Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình	Bất động sản	Đang hoạt động	36.36	36.36	36.36	36.36	21.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>							<b>239.448.938.645</b>
Dự phòng đầu tư vào các công ty liên kết							<u>(2.963.550.120)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>							<b>236.485.388.525</b>
							<u>239.448.938.645</u>
							<u>(2.903.562.552)</u>
							<u>236.545.376.093</u>





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. CHI PHÍ ĐI VAY**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản	67.812.552.438	18.292.574.057
Chi phí lãi vay trong năm (Thuyết minh số 24)	4.953.649.286	12.295.101.688
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>72.766.201.724</u></b>	<b><u>30.587.675.745</u></b>

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên khác	332.001.432.022	39.429.581.149
<i>Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh - tiền sử dụng đất của dự án Terra Royal (*)</i>	<i>303.109.369.312</i>	<i>-</i>
<i>Công ty TNHH MTV Phát triển &amp; Kinh doanh nhà</i>	<i>-</i>	<i>13.720.326.389</i>
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	<i>28.892.062.710</i>	<i>25.709.254.760</i>
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	54.980.017.005	50.087.678.068
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>386.981.449.027</u></b>	<b><u>89.517.259.217</u></b>

(\*) Theo Công văn số 1976/TB-CT ngày 16 tháng 3 năm 2015 và Công văn số 4362/TB-CT ngày 29 tháng 5 năm 2015, Công ty phải thanh toán khoản tiền 303.109.369.312 VND vào ngày 22 tháng 7 năm 2016. Liên quan đến khoản nợ này, Ban Giám đốc Công ty đã lên kế hoạch để chi trả trong năm tài chính 2017.

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

Người mua trả tiền trước thể hiện các khoản ứng trước của khách hàng mua căn hộ và đất nền các dự án của Công ty như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>126.470.931.232</b>	<b>55.597.495.811</b>
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè	78.963.372.027	21.967.541.264
Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B	19.957.034.673	17.401.348.000
Các dự án khác	27.550.524.532	16.228.606.547
<b>Dài hạn</b>	<b>165.291.855.511</b>	<b>151.089.678.479</b>
Dự án 6A	100.549.029.000	101.899.029.000
Dự án Terra Royal	23.231.462.062	-
Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B	20.899.610.700	21.490.970.700
Dự án Bình Trưng Đông, Quận 2	8.601.378.000	8.601.378.000
Các dự án khác	12.010.375.749	19.098.300.779
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>291.762.786.743</u></b>	<b><u>206.687.174.290</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP VÀ PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	24.709.601.321	18.965.916.371	(28.544.541.674)	15.130.976.018
Thuế thu nhập cá nhân	149.144.948	750.539.151	(522.481.670)	377.202.429
Thuế khác	2.192.082.671	2.250.741.783	(168.466.630)	4.274.357.824
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.050.828.940</b>	<b>21.967.197.305</b>	<b>(29.235.489.974)</b>	<b>19.782.536.271</b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	1.648.172.375	438.909	-	1.648.611.284

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phạt chậm thanh toán	14.731.115.349	-
Chi phí lãi vay	53.721.237.655	11.478.151.569
Chi phí xây dựng	2.366.313.178	809.669.122
Khác	300.000.000	350.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>71.118.666.182</b>	<b>12.637.820.691</b>

**19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đền bù đất dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè phải trả cho chủ đất	6.418.555.000	6.418.555.000
Cổ tức phải trả	3.144.546.924	3.153.300.924
Phí sử dụng đất dự án The Stars Village Long Thới – Nhà Bè phải trả cho Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh	-	126.972.666.909
Khác	13.801.872.672	13.026.734.727
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.364.974.596</b>	<b>149.571.257.560</b>



Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY

	Số đầu năm	Nhận tiền vay	Trả tiền vay	Phân loại lại	Số cuối năm
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>197.507.968.344</b>	<b>195.018.480.776</b>	<b>(167.207.968.344)</b>	<b>111.438.810.597</b>	<b>336.757.291.373</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	74.865.221.011	195.018.480.776	(74.865.221.011)	-	195.018.480.776
Vay tổ chức khác (Thuyết minh số 20.3)	34.519.333.333	-	(4.519.333.333)	-	30.000.000.000
Vay cá nhân (Thuyết minh số 20.4)	2.523.414.000	-	(2.223.414.000)	-	300.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20.2)	85.600.000.000	-	(85.600.000.000)	111.438.810.597	111.438.810.597
<b>Vay dài hạn</b>	<b>158.964.595.326</b>	<b>625.479.989.074</b>	<b>-</b>	<b>(111.438.810.597)</b>	<b>673.005.773.803</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.2)	158.964.595.326	625.479.989.074	-	(111.438.810.597)	673.005.773.803
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>356.472.563.670</b>	<b>820.498.469.850</b>	<b>(167.207.968.344)</b>	<b>-</b>	<b>1.009.763.065.176</b>

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)	Số cuối năm	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>20.1 Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau:</b>					
<b>Ngân hàng Bưu điện Liên Việt</b>					
Hợp đồng vay số 270-14/HĐTD-LPB-HCM ngày 19 tháng 8 năm 2014 và số 911-15/HĐTD-LPB-HCM ngày 25 tháng 9 năm 2015	37.000.000.000	Từ ngày 21 tháng 4 năm 2017 đến ngày 26 tháng 9 năm 2017	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	9,5 – 9,9	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 16 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại chung cư An Khang, phường An Phú An Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 10 và 11)
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam</b>					
Hợp đồng vay số 6220-LAV-2015000640/HĐTD ngày 25 tháng 6 năm 2015 phụ lục hợp đồng số 6220-LAV-201500640/PLHĐTD/1 ngày 15 tháng 11 năm 2015	78.018.480.776	Từ ngày 6 tháng 1 năm 2017 đến ngày 30 tháng 11 năm 2017	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	9,3	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 531 Nguyễn Duy Trinh, Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất tổng diện tích 115.793 m <sup>2</sup> tại phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất tổng diện tích 25.727 m <sup>2</sup> tại phường Long Thới, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8, 10 và 11)
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số 9333/16/HĐTDTH-DN/068	80.000.000.000	Ngày 12 tháng 10 năm 2017	Trả phí sử dụng đất của dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè	10,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Long Thới - Nhơn Đức - Nhà Bè; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 83 Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 106 Lý Chính Thắng, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>195.018.480.776</b>				



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. VAY (tiếp theo)**

**20.2 Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn như sau:**

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số 2235TT/15/HDTDTDH-DN/068 và số 2236TT/15/HDTDTDH-DN/068 ngày 19 tháng 8 năm 2015	772.544.584.400 VND	Từ ngày 17 tháng 3 năm 2017 đến ngày 24 tháng 8 năm 2019	Tài trợ cho dự án Terra Royal Village, Long Thới – Nhà Bè	9,5 – 9,9	Bất động sản và quyền khai thác các lợi ích phát sinh từ dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè; bất động sản và quyền khai thác các lợi ích từ dự án Terra Royal; và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 106 Lý Chính Thắng, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)

**Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam**

Hợp đồng vay số 6220-LAV-201300607/HĐTĐ ngày 30 tháng 9 năm 2013, phụ lục hợp đồng số 6220-LAV-201300607/PLHĐTĐ/1 ngày 24 tháng 3 năm 2015 và phụ lục hợp đồng số 6220-LAV-201500640/PLHĐTĐ/1 ngày 15 tháng 11 năm 2015	11.900.000.000 VND	Từ ngày 24 tháng 3 năm 2017 đến ngày 29 tháng 3 năm 2017	Bổ sung vốn lưu động	9,3	Quyền sử dụng đất tại số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 531 Nguyễn Duy Trinh, Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất tổng diện tích 115.793 m <sup>2</sup> tại phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất tổng diện tích 25.727 m <sup>2</sup> tại phường Long Thới, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8, 10 và 11)
---	--------------------	--	----------------------	-----	---

**TỔNG CỘNG**

**784.444.584.400**

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả

111.438.810.597

Vay dài hạn

673.005.773.803

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 20. VAY (tiếp theo)

#### 20.3 Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ tổ chức khác:

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (Thuyết minh số 28)</b>					
Hợp đồng vay số 376/ĐTKDN/HĐVV ngày 20 tháng 6 năm 2011, phụ lục hợp đồng số 74/ĐTKDN/HĐVV ngày 9 tháng 2 năm 2015 và phụ lục hợp đồng số 474/DTKD/HĐVV ngày 25 tháng 8 năm 2015	<u>30.000.000.000</u>	Ngày 20 tháng 6 năm 2017	Tài trợ công tác đền bù cho dự án The Stars Village, Long Thời – Nhà Bè	9	Quyền sử dụng đất tổng diện tích 35.948,4 m <sup>2</sup> tại phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)

### 20.4 Vay cá nhân

Đây là khoản vay tín chấp với số tiền 300.000.000 VND từ cá nhân cho mục đích tài trợ công tác đền bù đất dự án The Stars Village, Long Thời – Nhà Bè có thời hạn mười hai (12) tháng với lãi suất 14% một năm.



**Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà**

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Lỗ lũy kế)	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>						VND
Số đầu năm	690.866.880.000	974.114.436.600	(9.825.117.611)	57.548.003.887	(222.230.287.201)	1.490.473.915.675
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	7.844.376.235	7.844.376.235
Số cuối năm	690.866.880.000	974.114.436.600	(9.825.117.611)	57.548.003.887	(214.385.910.966)	1.498.318.291.910
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	690.866.880.000	974.114.436.600	(9.825.117.611)	57.548.003.887	(214.385.910.966)	1.498.318.291.910
Điều chuyển quỹ (*)	-	(225.431.309.776)	-	-	225.431.309.776	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	28.645.887.226	28.645.887.226
Số cuối năm	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	57.548.003.887	39.691.286.036	1.526.964.179.136

(\*) Trong năm 2016, Công ty đã điều chuyển số tiền VND 225.431.309.776 từ thặng dư vốn cổ phần sang lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 06/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**21.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu	<u>690.866.880.000</u>	<u>690.866.880.000</u>

**21.3 Cổ phiếu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
<b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>	69.086.688	690.866.880.000	69.086.688	690.866.880.000
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b> <i>Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	69.086.688	690.866.880.000	69.086.688	690.866.880.000
<b>Cổ phiếu quỹ</b>				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	440.360	9.825.117.611	440.360	9.825.117.611
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	68.646.328	681.041.762.389	68.646.328	681.041.762.389

**22. DOANH THU**

**22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu thuần</b>	<u>271.236.973.411</u>	<u>208.266.011.345</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bất động sản</i>	199.296.144.239	124.052.036.374
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	57.294.664.308	69.251.218.671
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	14.646.164.864	14.962.756.300

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức nhận được	941.689.000	547.205.000
Thu nhập tiền lãi	<u>460.620.593</u>	<u>388.667.898</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>1.402.309.593</u>	<u>935.872.898</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	156.425.893.423	94.940.398.852
Giá vốn cung cấp dịch vụ xây dựng	54.100.275.261	66.056.861.552
Giá vốn dịch vụ cung cấp	7.431.152.614	6.261.621.592
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>217.957.321.298</b>	<b>167.258.881.996</b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	4.953.649.286	12.295.101.688
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	59.987.568	136.885.773
Khác	5.962.296	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.019.599.150</b>	<b>12.431.987.461</b>

**25. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>3.138.798.773</b>	<b>1.589.580.846</b>
Chi phí hoa hồng bán hàng	2.946.711.679	1.389.952.290
Chi phí khác	192.087.094	199.628.556
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>18.652.849.693</b>	<b>12.922.517.479</b>
Chi phí lương nhân viên	6.392.325.500	4.955.305.200
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.691.543.246	4.412.175.501
Trích lập dự phòng (hoàn nhập dự phòng) nợ phải thu khó đòi	2.982.000.000	(204.000.000)
Chi phí khấu hao (Thuyết minh số 9)	1.311.702.949	1.402.487.621
Chi phí khác	4.275.277.998	2.356.549.157
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.791.648.466</b>	<b>14.512.098.325</b>

**26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>3.320.269.717</b>	<b>2.201.145.034</b>
Tiền cho thuê	1.670.135.187	1.692.886.501
Lãi phạt khách hàng trả chậm hoặc hủy hợp đồng	899.245.080	241.237.000
Thu nhập khác	750.889.450	267.021.533
<b>Chi phí khác</b>	<b>(2.447.816.762)</b>	<b>(9.036.430.445)</b>
Lỗ từ việc chuyển nhượng dự án Tăng Nhơn Phú	-	(5.166.580.810)
Tiền thuê	(1.669.079.634)	(1.660.000.000)
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	(180.035.247)	-
Chi phí khác	(598.701.881)	(2.209.849.635)
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC</b>	<b>872.452.955</b>	<b>(6.835.285.411)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế (2015: 22%).

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**27.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>97.279.819</u>	<u>319.254.815</u>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>28.743.167.045</u></b>	<b><u>8.163.631.050</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	5.748.633.409	1.795.998.831
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Dự phòng phải thu khó đòi	596.400.000	-
Chi phí không được khấu trừ thuế	231.017.408	207.301.465
Dự phòng cho khoản đầu tư vào công ty liên kết	11.997.514	30.114.870
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Lỗi chuyển sang từ năm trước	(6.302.430.712)	(1.548.895.251)
Cổ tức được nhận	(188.337.800)	(120.385.100)
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(44.880.000)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>97.279.819</u></b>	<b><u>319.254.815</u></b>

**27.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**27.3 Tài sản thuế TNDN hoãn lại**

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Trợ cấp thôi việc phải trả	363.974.896	461.254.715	(97.279.819)	(127.418.773)
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	178.275.356	178.275.356	-	(191.836.042)
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>542.250.252</b>	<b>639.530.071</b>		
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(97.279.819)</b>	<b>(319.254.815)</b>

**Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có khoản lỗ lũy kế là 280.654.260.419 VND (31 tháng 12 năm 2015: 315.075.742.991 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2016	Không được chuyển lỗ	VND
					Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2016
2011	2016	42.298.623.050	(42.298.623.050) (**)	-	-
2013	2018	2.599.260.225	(2.599.260.225)	-	-
2014	2019	284.042.164.481	(3.387.904.062)	-	280.654.260.419
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>328.940.047.756</b>	<b>(48.285.787.337)</b>	<b>-</b>	<b>280.654.260.419</b>

(\*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty trên chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

(\*\*) Số tiền này bao gồm khoản lỗ tính thuế đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 16.773.633.775 VND và khoản lỗ tính thuế đã chuyển lỗ trong năm nay là 25.524.989.275 VND.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế do không thể dự tính được lợi nhuận chịu thuế trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	69.463.320.250	28.236.951.774
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	668.878.275	-
		Chi hộ	193.327.389	-
		Doanh thu bán bất động sản	-	3.210.000.714
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	5.195.291.280	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	Bên liên quan	Trả nợ vay	4.519.333.333	-
		Chi phí lãi vay	2.916.614.500	-
		Chi phí thuê nhà	1.241.916.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Sài Gòn	Bên liên quan	Cổ tức	-	500.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Bên liên quan	Cổ tức	819.975.000	-
		Doanh thu cho thuê nhà	573.829.092	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	150.203.600	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Xây dựng Long Bình	Công ty liên kết	Cổ tức	100.000.000	-
Công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển	Bên liên quan	Cổ tức	21.714.000	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

*Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với bên liên quan*

Công ty bán hàng cho bên liên quan theo các điều khoản thông thường theo các hợp đồng đã được ký kết.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu (Phải trả)	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>VND</b>				
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Bên liên quan	Cho thuê	-	157.803.000
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	15.716.288.264	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	15.527.361.956	10.922.551.090
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>31.243.650.220</b>	<b>10.922.551.090</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty liên kết	Tiền lãi Tạm ứng	1.792.901.607 205.000.000	1.792.901.607 50.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Bên liên quan	Cổ tức	273.325.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Sài Gòn	Bên liên quan	Cổ tức	-	250.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>2.271.226.607</b>	<b>2.092.901.607</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	(53.419.362.460)	(48.527.023.523)
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	(1.560.654.545)	(1.560.654.545)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>(54.980.017.005)</b>	<b>(50.087.678.068)</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	Bên liên quan	Vay	(30.000.000.000)	(34.519.333.333)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	<u>2.307.068.000</u>	<u>1.256.433.000</u>

**29. CAM KẾT LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHI PHÍ ĐẦU TƯ**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 823.101.877.309 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 286.983.852.061 VND) liên quan đến việc phát triển các dự án bất động sản xây dựng dở dang.

**30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2017