BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN DỊCH VỤ CƠ QUAN NƯỚC NGOÀI

MỤC LỤC

		Trang
1.	Mục lục	1
2.	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3.	Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4.	Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	6 - 9
5.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	10
6.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	11 - 12
7.	Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	13 - 32

****

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Cơ quan Nước ngoài (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Khái quát về Công ty

Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Cơ quan Nước ngoài là công ty Nhà nước được thành lập bởi Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh theo Quyết định số 3136/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2010. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300540207, đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 8 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần 05 ngày 08 tháng 01 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : 124 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 6, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.
- Điện thoại : (84-8) 38295794 – 38293513
- Fax : (84-8) 38230439

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động; khách sạn;
- Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm;
- Giáo dục mầm non;
- Giáo dục tiểu học;
- Xây dựng nhà các loại;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Hoạt động viễn thông khác;
- Photo, chuẩn bị tài liệu và các hoạt động hỗ trợ văn phòng đặc biệt khác;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao.

Hội đồng thành viên và Ban điều hành, quản lý

Hội đồng thành viên và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng thành viên

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Ngô Anh Tuấn	Chủ tịch	Ngày 18 tháng 11 năm 2015
Ông Nguyễn Tương Minh	Thành viên	Ngày 18 tháng 11 năm 2015
Ông Lương Thanh Điền	Thành viên	Ngày 13 tháng 12 năm 2016

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Tái bổ nhiệm
Bà Trần Thị Ngọc Dung	Thành viên	Ngày 09 tháng 8 năm 2013
Ông Lương Thanh Điền	Thành viên	Ngày 09 tháng 8 năm 2013

Họ và tên	Chức vụ	Tái bổ nhiệm
Ông Trần Ngọc Phan	Thành viên	Ngày 25 tháng 07 năm 2016

Ban điều hành, quản lý

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Nguyễn Tương Minh	Tổng Giám đốc	Ngày 18 tháng 11 năm 2015
Ông Phan Tiến Công	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 21 tháng 9 năm 2010
Ông Trần Công Thanh	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 30 tháng 3 năm 2012
Bà Huỳnh Thị Tuyết Nhung	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 04 tháng 12 năm 2015
Ông Hồ Trọng Trí	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 29 tháng 09 năm 2016

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Nguyễn Tương Minh – Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 18 tháng 11 năm 2015).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập 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 năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- 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 Công ty 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 Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc 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 các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Nguyễn Tương Minh
Tổng Giám đốc

BAKER TILLY
A&C
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C
A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Headquarters : 02 Truong Son St., Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City
Tel: (84.8) 3 5472972 - Fax: (84.8) 3 5472970
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City
Branch in Nha Trang : 18 Tran Khanh Du St., Nha Trang City
Branch in Can Tho : I5-13 Vo Nguyen Giap St., Can Tho City
www.a-c.com.vn

Số: 0028/2017/BCTC-KTTV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: CHỦ SỞ HỮU, HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN DỊCH VỤ CƠ QUAN NƯỚC NGOÀI

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Cơ quan Nước ngoài (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 11 tháng 01 năm 2017, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

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

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Chúng tôi chưa có đủ cơ sở để xem xét tính đúng đắn và hợp lý của các khoản phải thu khác và phải trả khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 với số tiền lần lượt là 5.915.146.777 VND và 33.928.604.856 VND (xem thuyết minh V.5a và V.17a) cũng như khoản phải trả khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 với số tiền là 45.486.149.993 VND (xem thuyết minh V.17a) do Công ty chưa chi tiết được số dư theo từng đối tượng cũng như đối chiếu được công nợ.
- Công ty hạch toán chi phí tiền thuê đất từ năm 2010 đến năm 2016 vào giá trị công trình xây dựng của dự án 64 Phó Đức Chính với tổng số tiền là 10.603.941.804 VND (xem thuyết minh V.10) thay vì phải hạch toán vào chi phí tương ứng với tỷ lệ góp vốn hợp tác kinh doanh. Nếu Công ty ghi nhận khoản tiền trên theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam thì khoản mục "Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh số năm nay sẽ giảm đi 2.621.223.782 VND, số năm trước sẽ giảm đi 2.490.608.023 VND; đồng thời trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" số đầu năm sẽ đi 7.982.718.022 VND, số cuối năm sẽ giảm đi 10.603.941.804 VND.

an independent member of
BAKER TILLY
INTERNATIONAL

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ các ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Cơ quan Nước ngoài tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến thuyết minh số V.14 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính về quỹ lương tạm trích như sau:

- Quỹ tiền lương năm 2015 Công ty tạm trích theo Phiếu trình được duyệt bởi Tổng Giám đốc ngày 21 tháng 01 năm 2016.
- Quỹ tiền lương năm 2016 Công ty tạm trích theo Phiếu trình được duyệt bởi Tổng Giám đốc ngày 01 tháng 01 năm 2017.
- Khi quỹ lương năm 2015 và 2016 được duyệt chính thức có thể sẽ ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính năm 2015 và năm 2016.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Nguyễn Minh Trí - Phó Tổng Giám đốc	**Đỗ Thị Mai Loan - Kiểm toán viên**
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0089-2013-008-1	*Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0090-2013-008-1*

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 01 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**347.205.983.843**	**280.620.800.403**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**31.100.591.664**	**48.726.868.993**
1. Tiền	111		31.100.591.664	18.726.868.993
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	30.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**251.500.000.000**	**195.700.000.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	251.500.000.000	195.700.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**53.656.004.586**	**31.842.028.268**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	5.350.572.349	5.349.263.082
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	22.507.935.483	21.180.270.976
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	26.139.855.781	5.817.954.938
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(342.359.027)	(505.460.728)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**10.949.387.593**	**4.351.903.142**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	10.949.387.593	4.351.903.142
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**111.503.393.346**	**150.027.309.654**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**2.305.000.000**	**300.000.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	2.305.000.000	300.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**5.108.966.824**	**2.097.624.047**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	5.040.116.824	2.097.624.047
- *Nguyên giá*	*222*		*43.180.012.520*	*45.475.863.850*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(38.139.895.696)*	*(43.378.239.803)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- *Nguyên giá*	*225*		-	-
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	68.850.000	-
- *Nguyên giá*	*228*		*554.471.070*	*485.621.070*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(485.621.070)*	*(485.621.070)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.9**	**7.080.574.565**	**8.398.193.621**
- Nguyên giá	231		46.085.008.746	47.983.995.349
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(39.004.434.181)	(39.585.801.728)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**89.008.851.957**	**86.010.206.287**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	89.008.851.957	86.010.206.287
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**8.000.000.000**	**53.000.000.000**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	8.000.000.000	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2a	-	53.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**-**	**221.285.699**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	221.285.699
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**458.709.377.189**	**430.648.110.057**

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**143.698.466.784**	**121.147.992.556**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**85.306.771.655**	**64.549.800.459**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	167.227.612	387.286.291
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	474.445.752	84.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	20.639.123.287	191.958.203
4. Phải trả người lao động	314	V.14	8.574.648.235	3.511.307.983
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	85.000.000	4.727.987.150
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	6.548.114.990	5.829.906.393
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	35.717.774.968	47.224.423.824
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	13.100.436.811	2.592.930.615
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**58.391.695.129**	**56.598.192.097**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	55.621.556.917	55.494.052.123
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	V.19	2.770.138.212	1.104.139.974

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**315.010.910.405**	**309.500.117.501**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**315.010.910.405**	**309.500.117.501**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.20	230.601.000.000	230.601.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.20	84.409.910.405	71.424.420.004
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.20	-	7.474.697.497
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		-	*7.474.697.497*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*421b*		-	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**458.709.377.189**	**430.648.110.057**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 01 năm 2017

Hồ Thị Quỳnh Liên	Vũ Thanh Hoàng	Nguyễn Tương Minh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	132.768.512.845	129.237.795.370
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	168.239.343	208.915.161
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		132.600.273.502	129.028.880.209
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	6.744.005.788	11.248.011.788
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		125.856.267.714	117.780.868.421
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	17.829.471.505	15.290.289.892
7. Chi phí tài chính	22		93.860.939	-
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	122.411.227.686	88.266.260.491
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		21.180.650.594	44.804.897.822
11. Thu nhập khác	31	VI.6	35.014.183.976	2.646.217.701
12. Chi phí khác	32	VI.7	2.327.558.194	3.263.877.929
13. Lợi nhuận khác	40		32.686.625.782	(617.660.228)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		53.867.276.376	44.187.237.594
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	10.385.470.020	7.854.115.682
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		43.481.806.355	36.333.121.912

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 01 năm 2017

Hồ Thị Quỳnh Liên	Vũ Thanh Hoàng	Nguyễn Tương Minh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**				
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	*01*		*53.867.276.376*	*44.187.237.594*
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***				
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.7, V.9	2.148.075.176	2.573.495.243
-	Các khoản dự phòng	03	V.6	(163.101.701)	112.875.370
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.4	(272.192.449)	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.4	(17.527.713.809)	(13.873.912.592)
-	Chi phí lãi vay	06		-	-
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		1.665.998.238	1.104.139.974
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	*08*		*39.718.341.831*	*34.103.835.589*
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(17.201.534.962)	(4.681.772.605)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	-
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		14.151.093.336	2.463.550.772
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		221.285.699	442.571.424
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(17.106.758.391)	(17.945.617.997)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(6.022.250.266)	(11.131.440.880)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	*20*		*13.760.177.247*	*3.251.126.303*
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.7, V.9 V.10, VII	(4.215.963.504)	(919.387.783)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	V.2a	(479.600.000.000)	(248.700.000.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	V.2a	476.800.000.000	-
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2b	(8.000.000.000)	-
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		15.505.896.250	11.580.269.446
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	*30*		*489.932.746*	*(238.039.118.337)*

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.20	(32.152.444.773)	(22.602.868.275)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(32.152.444.773)***	***(22.602.868.275)***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**(17.902.334.780)**	**(257.390.860.309)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**48.726.868.993**	**306.117.729.302**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		276.057.451	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**		**31.100.591.664**	**48.726.868.993**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 01 năm 2017

Hồ Thị Quỳnh Liên	**Vũ Thanh Hoàng**	**Nguyễn Tương Minh**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn
Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Cơ quan Nước ngoài (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty Nhà nước.

2. Lĩnh vực kinh doanh
Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh
Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Dịch vụ cho cơ quan nước ngoài (cho thuê nhà và thuê lao động); Cho thuê nhà; Giáo dục mầm non; Giáo dục bậc tiểu học; Dịch vụ giới thiệu việc làm.

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

5. Cấu trúc Công ty
Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán báo sổ

Tên đơn vị	Địa chỉ
Xí nghiệp kinh doanh cao ốc văn phòng (FOS1)	Số 6, đường Phùng Khắc Khoan, phường Đa Kao, quận 1, TP. Hồ Chí Minh
Xí nghiệp kinh doanh căn hộ văn phòng (FOS2)	Số 40, đường Bà Huyện Thanh Quan, phường 6, quận 3, TP. Hồ Chí Minh
Trung tâm Giao dịch thương mại quốc tế (FBC)	Số 23, đường Phùng Khắc Khoan, phường Đa Kao, quận 1, TP. Hồ Chí Minh
Xí nghiệp kinh doanh nhà	Số 124, đường Nguyễn Đình Chiểu, phường 6, quận 3, TP. Hồ Chí Minh
Trường quốc tế FOSCO	Số 40, đường Bà Huyện Thanh Quan, phường 6, quận 3, TP. Hồ Chí Minh
Trung tâm cung ứng lao động	Số 124, đường Nguyễn Đình Chiểu, phường 6, quận 3, TP. Hồ Chí Minh
Xí nghiệp Xây dựng – Sửa chữa và Trang trí nội thất	Số 35Bis Phùng Khắc Khoan, phường Đa Kao, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính
Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

7. Nhân viên
Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 227 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 233 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 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.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. 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).

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.
- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.

- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch).
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch).

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. 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 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.

4. Các khoản đầu tư tài chính

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 ghi 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.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

5. Các khoản 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.
- 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.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Chi phí 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 chủ yếu là chi phí công cụ, dụng cụ. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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. Tài sản thuê hoạt động

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

8. 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 năm.

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 năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	04 - 40
Máy móc và thiết bị	03 - 07
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05

9. 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 năm.

Tài sản cố định vô hình chỉ bao gồm chi phí liên quan phần mềm máy tính. Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 03 - 05 năm.

10. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25

11. 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.

12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Tài sản đồng kiểm soát

Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức tài sản đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Phần chia của Công ty trong tài sản đồng kiểm soát được phân loại theo tính chất của tài sản.
- Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của Công ty.
- Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên tham gia góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh.
- Thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm/dịch vụ được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh.
- Các khoản chi phí của Công ty phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

Các tài sản cố định, bất động sản đầu tư khi mang đi góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh và không chuyển quyền sở hữu thành sở hữu chung của các bên liên doanh không được ghi giảm tài sản. Trường hợp Công ty nhận tài sản góp vốn liên doanh thì được theo dõi như tài sản nhận giữ hộ, không hạch toán tăng tài sản và nguồn vốn kinh doanh.

Các tài sản cố định, bất động sản đầu tư mang đi góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh có sự chuyển quyền sở hữu và đang trong quá trình xây dựng tài sản đồng kiểm soát được ghi giảm tài sản trên sổ kế toán và ghi nhận giá trị tài sản vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Sau khi tài sản đồng kiểm soát hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá trị tài sản được chia Công ty ghi nhận tăng tài sản của mình phù hợp với mục đích sử dụng.

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Công ty ghi nhận trên 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.
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

13. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- 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.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

14. Vốn chủ sở hữu

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.

15. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Hội đồng thành viên phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các chủ sở hữu được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả lợi nhuận như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi được Hội đồng thành viên phê duyệt.

16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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.

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.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

17. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm giảm giá dịch vụ và hoàn trả học phí phát sinh cùng kỳ cung cấp dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Trường hợp dịch vụ đã cung cấp từ các năm trước, đến năm nay mới phát sinh giảm giá dịch vụ và hoàn trả học phí thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu khoản giảm giá dịch vụ và hoàn trả học phí phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm nay.
- Nếu khoản giảm giá dịch vụ và hoàn trả học phí phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm sau.

18. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập 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 chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và 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.

20. 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 CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	706.084.777	1.035.173.069
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	30.394.506.887	17.691.695.924
Các khoản tương đương tiền (*)	-	30.000.000.000
Cộng	**31.100.591.664**	**48.726.868.993**

(*) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng.

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng đến 12 tháng	251.500.000.000	251.500.000.000	195.700.000.000	195.700.000.000
Dài hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn trên 12 tháng	-	-	53.000.000.000	53.000.000.000
Cộng	**251.500.000.000**	**251.500.000.000**	**248.700.000.000**	**248.700.000.000**

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Công ty đầu tư góp vốn vào Công ty TNHH Khách sạn Quảng trường Quốc tế - tọa lạc tại 39 Nguyễn Thị Minh Khai với tỉ lệ góp vốn là 40%.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bộ Ngoại giao	1.226.091.761	1.898.500.000
Công ty Liên doanh Tổng hợp Lâm Hà (30.000 USD)(i)	672.900.000	672.900.000
Các khách hàng khác	3.451.580.588	2.777.863.082
Cộng	**5.350.572.349**	**5.349.263.082**

(i) Xem thuyết minh V.17a.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 14	20.600.000.000	20.600.000.000
Các nhà cung cấp khác	1.907.935.483	580.270.976
Cộng	**22.507.935.483**	**21.180.270.976**

5. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Tiền lãi cho vay	6.759.665.753	-	4.737.848.194	
Tạm ứng	1.662.794.400	-	635.800.000	
Bảo hiểm xã hội nộp thừa	544.295.677	-	267.306.744	
Các khoản phải thu chưa rõ nội dung, hóa đơn	5.915.146.777	-	-	
Cho mượn	117.850.000	-	177.000.000	-
Đoàn phí công đoàn	110.178.035	-	-	-
Nộp thừa ngân sách nhà nước	10.711.187.783	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	318.737.356	-	-	-
Cộng	**26.139.855.781**	**-**	**5.817.954.938**	**-**

5b. Phải thu dài hạn khác

Tiền ký quỹ dịch vụ việc làm và ký quỹ thẻ taxi.

6. Nợ xấu

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu tiền bán hàng	Từ 01 năm đến dưới 03 năm	472.708.666	117.619.833	Từ 01 năm đến dưới 03 năm	863.105.015	357.644.287
Cộng		**472.708.666**	**117.619.833**		**863.105.015**	**357.644.287**

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

Số dư đầu năm	505.460.728
Trích lập dự phòng bổ sung	-
Hoàn nhập dự phòng	(163.101.701)
Số dư cuối năm	**342.359.027**

7. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	27.046.562.418	11.456.995.287	6.808.735.845	163.570.300	45.475.863.850
Mua trong năm	990.683.810	378.501.363	2.264.383.724	35.200.000	3.668.768.897
Điều chỉnh máy móc thiết bị sang dụng cụ quản lý		(10.962.366.954)		10.962.366.954	-
Tăng 02 Server CULD				104.180.000	104.180.000
Thanh lý nhượng bán		(494.628.333)			(494.628.333)
Giảm do thanh lý hợp đồng liên doanh 35 Bis	(5.574.171.894)		-	-	(5.574.171.894)
Số cuối năm	**22.463.074.334**	**378.501.363**	**9.073.119.569**	**11.265.317.254**	**43.180.012.520**
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	25.149.861.469	-	5.605.689.616	10.831.364.772	41.586.915.857
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	25.924.791.915	10.930.962.224	6.360.565.204	161.920.460	43.378.239.803
Khấu hao trong năm	384.914.312		167.411.140	278.130.668	830.456.120
Điều chỉnh máy móc thiết bị sang dụng cụ quản lý		(10.436.333.891)		10.436.333.891	-
Giảm do thanh lý HĐLD 35 Bis PKK	(5.574.171.894)				(5.574.171.894)
Giảm do thanh lý nhượng bán		(494.628.333)			(494.628.333)
Số cuối năm	**20.735.534.333**	**-**	**6.527.976.344**	**10.876.385.019**	**38.139.895.696**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	1.121.770.503	526.033.063	448.170.641	1.649.840	2.097.624.047
Số cuối năm	**1.727.540.001**	**378.501.363**	**2.545.143.225**	**388.932.235**	**5.040.116.824**
Trong đó:					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	

8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản vô hình của Công ty chỉ bao gồm chi phí liên quan phần mềm máy tính.

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	485.621.070	485.621.070	-
Tăng trong năm	68.850.000	-	-
Số cuối năm	**554.471.070**	**485.621.070**	**68.850.000**
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	485.621.070		

9. Bất động sản đầu tư

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	47.983.995.349	39.585.801.728	8.398.193.621
Tăng trong năm		1.317.619.056	-
Giảm dừng góp vốn đầu tư dự án 39 Nguyễn Thị Minh Khai	(1.898.986.603)	(1.898.986.603)	
Số cuối năm	**46.085.008.746**	**39.004.434.181**	**7.080.574.565**

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 26.654.016.809 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 "Bất động sản đầu tư", giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển giảm khác	Số cuối năm
Mua sắm tài sản cố định	-	-	-	-	-
Xây dựng cơ bản dở dang	86.010.206.287	4.308.066.836	-	-	89.008.851.957
Dự án 64 Phó Đức Chính (*)	*85.577.363.375*	*2.879.305.535*	-	-	*88.456.668.910*
Công trình Khách sạn Quảng trường Quốc tế 39 Nguyễn Thị Minh Khai	*188.488.183*	*130.249.173*	-	*318.737.356*	-
Các công trình khác	*244.354.729*	*1.298.512.128*	*990.683.810*	-	*552.183.047*
Cộng	**86.010.206.287**	**4.308.066.836**	**990.683.810**	**318.737.356**	**89.008.851.957**

(*) Trong đó tổng chi phí tiền thuê đất hàng năm mà Công ty đưa vào giá trị công trình tính lũy kế đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2016 là 10.603.941.804 VND.

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các nhà cung cấp khác		
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng địa ốc Duy Điền	-	33.420.800
Công ty TNHH Xây dựng Trang trí nội thất Thương mại Hưng Thịnh Phát	8.969.213	150.165.165
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại HDC	7.973.072	150.786.778
Công ty CP TVTK Xây dựng Nam Trung Phát	19.999.859	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Q.12	85.230.530	-
Các nhà cung cấp khác	45.054.938	52.913.548
Cộng	**167.227.612**	**387.286.291**

Nợ quá hạn chưa thanh toán
Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cơ quan đại diện thương mại Liên bang Nga tại TP. Hồ Chí Minh	-	84.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc Nguyễn Văn Tất	61.016.625	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích TNXP	44.785.218	-
Công ty TNHH Xúc tiến Đầu tư Quốc tế IIC	52.785.460	-
Các khách hàng khác	421.660.292	-
Cộng	**474.445.752**	**84.000.000**

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	191.958.203	-	13.862.250.103	(14.040.117.682)	14.090.624	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	-	3.872.929.634	10.439.059.042	(17.106.758.391)	-	10.540.628.983
Thuế thu nhập cá nhân	-	478.973.508	2.180.494.629	(2.017.758.678)	-	316.237.557
Thuế thu nhập cá nhân nộp hộ	-	-	173.619.953.639	(153.087.442.029)	20.625.032.663	92.521.053
Tiền thuê đất	-	-	52.698.520.866	(52.698.520.866)	-	-
Thuế nhà thầu	-	-	3.015.065	(3.015.065)	-	-
Các loại thuế khác	-	-	297.687.643	(297.687.643)	-	-
Cộng	**191.958.203**	**4.351.903.142**	**253.100.980.987**	**(239.251.300.354)**	**20.639.123.287**	**10.949.387.593**

(*) Trong đó, thuế thu nhập doanh nghiệp nộp hộ liên doanh là 53.589.022 VND.

Thuế giá trị gia tăng
Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Hoạt động trường học	Không chịu thuế
- Tiền nước	05%
- Cho thuê nhà, hoạt động ủy thác, tiền điện, điện thoại	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%.
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	53.867.276.376	44.187.237.594
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- *Các khoản điều chỉnh tăng*	3.115.319.751	8.334.293.437
- *Các khoản điều chỉnh giảm*	(4.787.300.915)	(16.821.005.203)
Thu nhập chịu thuế	52.195.295.212	35.700.525.828
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	22%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	***10.439.059.042***	***7.854.115.682***
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	**10.439.059.042**	**7.854.115.682**

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Tiền thuê đất
Công ty phải nộp tiền thuê đất theo thông báo của Cơ quan thuế.

Các loại thuế khác
Công ty kê khai và nộp theo qui định.

14. Phải trả người lao động

Năm 2016, Công ty tạm trích và tạm ứng quỹ tiền lương viên chức quản lý doanh nghiệp, quỹ tiền lương người lao động, cụ thể như sau:

a) Quỹ tiền lương tạm trích cho người lao động năm 2016 là 32.000.000.000 VND; và đã tạm ứng cho người lao động năm 2016 là 24.150.559.032 VND.

b) Quỹ tiền lương tạm trích cho viên chức quản lý doanh nghiệp năm 2016 là 3.632.730.000 VND; và tạm ứng cho viên chức quản lý doanh nghiệp năm 2016 là 2.590.699.355 VND.

c) Quỹ lương thuê ngoài trong năm 2016 là 8.224.923.595 VND sẽ được quyết toán theo số thực chi.

Quỹ lương này sẽ được phê duyệt chính thức từ Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Trích trước tiền thuê đất	-	4.454.777.900
Trợ cấp thôi việc	-	108.209.250
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	85.000.000	165.000.000
Cộng	**85.000.000**	**4.727.987.150**

16. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân		
Tiền học phí	6.071.944.989	5.209.078.992
Tiền thuê nhà	476.170.001	562.409.454
Các khoản doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn khác	-	58.417.947
Cộng	**6.548.114.990**	**5.829.906.393**

17. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác

17a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	423.270.112	389.773.831
Cục thống kê TP. Hồ Chí Minh - Tiền nhà 101 Pasteur (60.000USD) [(i)]	1.365.900.000	1.348.500.000
Các khoản phải trả chưa rõ nội dung, hóa đơn	33.928.604.856	45.486.149.993
Cộng	**35.717.774.968**	**47.224.423.824**

(i) Tổng Lãnh sự quán Vương Quốc Anh phải trả tiền thuê nhà số 101, đường Pasteur, quận 1, TP. Hồ Chí Minh cho Cục thống kê TP. Hồ Chí Minh với số tiền là 60.000 USD. Cục thống kê đã ủy quyền cho Công ty đại diện thu hộ tiền thuê nhà, khi thu đủ 60.000USD sẽ chuyển trả lại cho Cục thống kê TP. Hồ Chí Minh. Đến thời điểm hiện tại, thì Công ty đã thu được 30.000 USD và đang theo dõi đối tượng Cục thống kê TP. Hồ Chí Minh, 30.000 USD còn lại Tổng Lãnh Sự quán Vương Quốc Anh đã cấn trừ công nợ với Công ty Liên doanh Tổng hợp Lâm Hà do Tổng lãnh sự quán Vương Quốc Anh đã trả cho Công ty Liên doanh Tổng hợp Lâm Hà tiền thuê nhà 30.000 USD. Khi Công ty nhận được công văn số 2392/CV-UB-KT ngày 26 tháng 6 năm 1998 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh chỉ đạo Công ty đại diện thu công nợ từ Công ty Liên doanh Tổng hợp Lâm Hà, Công ty phát giấy báo thu nợ và ghi nhận vừa công nợ phải thu Công ty Liên doanh

Tổng hợp Lâm Hà là 30.000 USD và phải trả Cục thống kê TP. Hồ Chí Minh 30.000 USD. Do đó, tính đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2016, Công ty ghi nhận công nợ phải trả Cục thống kê là 60.000 USD và phải thu Công ty Liên doanh Tổng hợp Lâm Hà 30.000 USD.

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

17b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Thành Đô - Thu tiền dự án hợp tác kinh doanh nhà 64 Phó Đức Chính	28.022.798.027	28.022.798.027
Công ty TNHH Minh Long - Thu tiền dự án hợp tác kinh doanh nhà 64 Phó Đức Chính	16.854.725.579	16.842.316.416
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	10.744.033.311	10.628.937.680
Cộng	**55.621.556.917**	**55.494.052.123**

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Trích lập	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	665.336.382	3.924.357.901	(241.458.709)	4.348.235.574
Quỹ phúc lợi	1.837.390.731	11.978.120.625	(5.616.943.890)	8.198.567.466
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	90.203.502	464.138.274	(708.005)	553.633.771
Cộng	**2.592.930.615**	**16.366.616.800**	**(5.859.110.604)**	**13.100.436.811**

19. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

Thực hiện theo Công văn 990/UBND-CNN ngày 27 tháng 02 năm 2015 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh, Công ty đã trích lập Quỹ phát triển khoa học công nghệ cho năm tài chính 2016 với tỷ lệ 3% trên chỉ tiêu Lợi nhuận kế toán trước thuế.

Số đầu năm	1.104.139.974
Trích lập quỹ	1.665.998.238
Số cuối năm	**2.770.138.212**

20. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	230.601.000.000	61.694.318.643	1.922.698.463	294.218.017.106
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	36.333.121.912	36.333.121.912
Trích lập các quỹ	-	9.730.101.361	(7.538.591.200)	2.191.510.161
Chuyển lợi nhuận vào ngân sách Nhà nước	-	-	(22.602.868.275)	(22.602.868.275)
Trả lãi hợp tác kinh doanh	-	-	(639.663.403)	(639.663.403)
Số dư cuối năm trước	**230.601.000.000**	**71.424.420.004**	**7.474.697.497**	**309.500.117.501**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm nay	230.601.000.000	71.424.420.004	7.474.697.497	309.500.117.501
Lợi nhuận trong năm	-	-	43.481.806.355	43.481.806.355
Trích lập các quỹ	-	12.985.490.401	(29.352.107.201)	(16.366.616.800)
Chuyển lợi nhuận vào ngân sách Nhà nước	-	-	(21.441.256.989)	(21.441.256.989)
Trả lãi hợp tác kinh doanh	-	-	(163.139.662)	(163.139.662)
Số dư cuối năm nay	**230.601.000.000**	**84.409.910.405**	**-**	**315.010.910.405**

Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty tạm phân phối lợi nhuận theo quy định tại Nghị định số 71/2013/NĐ-CP ngày 11 tháng 7 năm 2013 của Chính phủ (Công ty tự đánh giá xếp loại A) như sau:

	Năm nay
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển (30% lợi nhuận)	12.985.490.401
Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi (03 tháng lương)	8.000.000.000
Trích lập Quỹ thưởng Ban điều hành (1,5 tháng lương)	454.091.250
Trích bổ sung Quỹ khen thưởng, phúc lợi các năm trước	7.902.478.526
Trích bổ sung Quỹ thưởng Ban điều hành các năm trước	10.047.024
Lợi nhuận cho trích nộp Nhà nước	21.441.256.989
Cộng	**50.793.364.190**

21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

21a. Ngoại tệ các loại

Tại ngày kết thúc năm tài chính, số dư tiền có gốc ngoại tệ là 39.074,25 USD (số đầu năm là 85.593,67 USD).

21b. Nợ khó đòi đã xử lý

	Số cuối năm		Số đầu năm		Nguyên nhân xóa sổ
	Nguyên tệ	VND	Nguyên tệ	VND	
Sundland	-	402.130.504	-	402.130.504	Không có khả năng thu hồi
Milcon Gulf	-	299.493.359	-	299.493.359	Không có khả năng thu hồi
Independent Seafoods	-	287.092.000	-	287.092.000	Không có khả năng thu hồi
Hwei Lee Precision	-	3.854.900	-	3.854.900	Không có khả năng thu hồi
Wendy Huỳnh Như Nguyễn	-	20.933.744	-	20.933.744	Không có khả năng thu hồi
Cộng		**1.013.504.507**		**1.013.504.507**	

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê nhà [(i)]	76.040.446.359	72.311.148.957
Doanh thu dạy học, nuôi dạy trẻ	28.610.948.615	29.230.245.265
Doanh thu phí dịch vụ trả lương	18.039.921.630	18.707.174.780
Doanh thu điện, điện thoại, nước thu chi hộ	8.611.985.631	7.807.455.359
Doanh thu dịch vụ ủy thác nhà	61.754.825	49.267.636
Doanh thu khác	1.403.455.785	1.132.503.373
Cộng	**132.768.512.845**	**129.237.795.370**

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Hoàn trả học phí	39.325.600	163.896.979
Giảm dịch vụ cung ứng lao động	82.487.260	-
Giảm tiền thuê nhà	46.426.483	45.018.182
Cộng	**168.239.343**	**208.915.161**

3. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Phí dịch vụ hoạt động trường học	5.150.555.590	5.702.234.543
Chi phí cải tạo, sửa chữa nhà	1.593.450.198	5.545.777.245
Cộng	**6.744.005.788**	**11.248.011.788**

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	17.527.713.809	13.873.912.592
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	-	131.391.885
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	301.757.696	1.284.985.415
Cộng	**17.829.471.505**	**15.290.289.892**

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	47.135.004.511	36.814.029.467
Chi phí điện, nước, điện thoại	10.032.658.662	9.854.668.373
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.148.075.176	2.573.495.243
Công cụ lao động	3.085.162.563	651.364.253
Thuế, phí và lệ phí	45.164.373.584	28.195.289.848
Chi lễ tân, hội nghị	3.754.334.351	2.889.446.213
Chi phí công tác, giao dịch	445.699.897	6.969.600
Chi phí quảng cáo	65.366.046	387.203.937
Chi tuyển dụng, đào tạo	54.595.000	71.600.000
Dự phòng phải thu khó đòi	368.412.549	930.840.144
Lệ phí giao thông, xăng dầu	732.868.221	809.916.071
Sửa chữa thường xuyên	1.555.149.465	473.514.122
Văn phòng phẩm, in ấn, báo chí	463.607.943	455.924.706
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.154.695.738	724.769.555
Trích lập Quỹ phát triển khoa học & công nghệ	1.665.998.238	-
Các chi phí khác	4.585.225.742	3.427.228.959
Cộng	**122.411.227.686**	**88.266.260.491**

6. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu kinh phí ngoại giao	2.000.000.000	2.600.000.000
Thu nhập từ dự án 39 Nguyễn Thị Minh Khai	32.293.818.181	-
Các khoản khác	720.365.795	46.217.701
Cộng	**35.014.183.976**	**2.646.217.701**

7. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Chi hoạt động ngoại giao	2.000.000.010	2.600.000.000
Thuế bị phạt truy thu	327.056.037	27.287.359
Phần mềm máy tính Trung tâm CULĐ	-	630.164.500
Khác	502.147	6.426.070
Cộng	**2.327.558.194**	**3.263.877.929**

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.085.162.563	2.183.310.861
Chi phí nhân công	47.135.004.511	36.741.090.553
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.148.075.176	2.573.495.243
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.250.418.801	20.877.981.210
Chi phí khác	62.902.296.166	37.138.394.412
Cộng	**127.520.957.217**	**99.514.272.279**

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

Nợ phải thu và phải trả liên quan đến tài sản cố định và xây dựng cơ bản như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước tiền mua tài sản cố định và xây dựng cơ bản	20.600.000.000	20.600.000.000
Trích trước chi phí cho công trình xây dựng cơ bản	-	2.943.218.419

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Nợ tiềm tàng

Căn cứ vào Công văn 2682/BHXH-KTTN ngày 10 tháng 11 năm 2016 của Cơ quan BHXH TP. HCM, Công ty bị yêu cầu phải nộp số tiền BHXH, BHYT, BHTN với số tiền lên đến 103.652.600.457 VND. Căn cứ vào kết quả kiểm tra nội bộ Công ty thì hiện nay Công ty không còn nợ Cơ quan BHXH TP. HCM. Hiện Công ty và Cơ quan BHXH TP. HCM đang kiểm tra đối chiếu để xác định chắc chắn số tiền phải nộp.

2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

2a. 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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng thành viên, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không có công nợ 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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt trong năm là 1.338.240.000 VND (năm trước là 1.280.951.252 VND).

2b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty chỉ có Công ty TNHH Khách sạn Quảng trường Quốc tế là Công ty liên kết.

Giao dịch với các bên liên quan khác

Công ty không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

Công nợ với các bên liên quan khác

Công ty không có công nợ với các bên liên quan khác.

3. Các Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 01 năm 2017

Hồ Thị Quỳnh Liên	**Vũ Thanh Hoàng**	**Nguyễn Tương Minh**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**