



---

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn  
Thương Tín và các công ty con**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

---



**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thông tin về Công ty**

**Giấy Chứng nhận**  
**Đăng ký Kinh doanh số** 4103002210 ngày 29 tháng 3 năm 2004

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, lần điều chỉnh gần đây nhất là Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0303315400 ngày 27 tháng 7 năm 2017. Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh và các Giấy chứng nhận điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

**Hội đồng Quản trị**

Phạm Điền Trung	Chủ tịch (từ ngày 30 tháng 5 năm 2017)
Phạm Nhật Vinh	Chủ tịch (đến ngày 30 tháng 5 năm 2017)
Huỳnh Bích Ngọc	Phó Chủ tịch
Huỳnh Phú Kiệt	Phó Chủ tịch (đến ngày 14 tháng 4 năm 2017)
Nguyễn Thế Vinh	Thành viên
Bùi Tiến Thắng	Thành viên (từ ngày 14 tháng 4 năm 2017)
Võ Thị Kim Tuyền	Thành viên (từ ngày 30 tháng 5 năm 2017)

**Ban Tổng Giám đốc**

Bùi Tiến Thắng	Tổng Giám đốc (từ ngày 5 tháng 1 năm 2018)
Phạm Điền Trung	Tổng Giám đốc (đến ngày 5 tháng 1 năm 2018)
Nguyễn Thị Đã	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 15 tháng 3 năm 2017)
Nguyễn Sinh Mỹ	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Mai Thảo	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 5 tháng 1 năm 2018)

**Ban Kiểm soát**

Lâm Minh Châu	Trưởng Ban Kiểm soát
Nguyễn Tâm Hoà	Thành viên (từ ngày 29 tháng 4 năm 2017)
Nguyễn Thị Bích Loan	Thành viên (từ ngày 29 tháng 4 năm 2017)
Đoàn Thanh Việt	Thành viên (đến ngày 29 tháng 4 năm 2017)
Trần Mỹ Phân	Thành viên (đến ngày 29 tháng 4 năm 2017)

**Trụ sở đăng ký**  
253 Hoàng Văn Thụ  
Phường 2, Quận Tân Bình  
Thành phố Hồ Chí Minh  
Việt Nam

**Công ty kiểm toán**  
Công ty TNHH KPMG  
Việt Nam

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Báo cáo của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (được gọi chung là “Tập đoàn”) cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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. Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày từ trang 5 đến trang 68 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm 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; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Tập đoàn sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này.

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc



Phạm Điện Trung  
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2018



KPMG Limited Branch  
10<sup>th</sup> Floor, Sun Wah Tower  
115 Nguyen Hue Street, Ben Nghe Ward  
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam  
+84 (28) 3821 9266 | kpmg.com.vn

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

### **Kính gửi các Cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 29 tháng 3 năm 2018, được trình bày từ trang 5 đến trang 68.

### **Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty**

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất này 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 Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc 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 và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Các thủ tục 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 các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và 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 việc 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 Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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



## Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm 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.

### Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 17-01-351



Lâm Thị Ngọc Hào

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số 0866-2018-007-1

Phó Tổng Giám đốc

Trương Vĩnh Phúc

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số 1901-2018-007-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2018

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017**

**Mẫu B 01a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>Tài sản ngắn hạn</b> (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	<b>100</b>		<b>7.847.939.154.190</b>	<b>6.316.745.220.010</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>6</b>	<b>104.436.830.282</b>	<b>450.832.933.775</b>
Tiền	111		56.459.881.039	354.485.860.026
Các khoản tương đương tiền	112		47.976.949.243	96.347.073.749
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>7(a)</b>	<b>157.484.229.897</b>	<b>80.437.267.108</b>
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>3.502.810.424.659</b>	<b>2.155.199.561.694</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	1.365.169.953.467	633.721.857.135
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		901.169.369.554	627.839.938.529
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9(a)	991.339.204.282	772.636.204.282
Phải thu ngắn hạn khác	136	10(a)	331.440.712.874	207.353.358.306
Dự phòng phải thu khó đòi	137	11	(86.308.815.518)	(86.351.796.558)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>12</b>	<b>4.035.959.237.571</b>	<b>3.606.250.412.104</b>
Hàng tồn kho	141		4.035.959.237.571	3.606.250.412.104
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>47.248.431.781</b>	<b>24.025.045.329</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	18(a)	11.801.363.696	1.136.405.841
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		7.140.424.351	999.950.672
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	21(b)	28.306.643.734	21.888.688.816
<b>Tài sản dài hạn</b> (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	<b>200</b>		<b>1.706.122.304.535</b>	<b>1.181.656.896.098</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>356.969.043.327</b>	<b>255.199.632.258</b>
Trả trước cho người bán dài hạn	212		6.000.000.000	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215	9(b)	118.000.000.000	30.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	10(b)	232.969.043.327	225.199.632.258
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>132.829.102.567</b>	<b>127.946.965.188</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	13	13.814.468.821	6.001.981.556
Nguyên giá	222		24.154.757.735	18.622.036.218
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.340.288.914)	(12.620.054.662)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	14	697.679.089	858.681.949
Nguyên giá	225		1.288.022.909	1.288.022.909
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(590.343.820)	(429.340.960)
Tài sản cố định vô hình	227	15	118.316.954.657	121.086.301.683
Nguyên giá	228		126.861.170.061	125.891.683.061
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(8.544.215.404)	(4.805.381.378)

*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này*

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

**Mẫu B 01a – DN/HN**

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>16</b>	<b>134.755.884.508</b>	<b>95.127.962.988</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		138.861.831.586	107.476.157.117
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(4.105.947.078)	(12.348.194.129)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>17</b>	<b>15.004.119.936</b>	<b>8.970.589.505</b>
Xây dựng cơ bản dở dang	242		15.004.119.936	8.970.589.505
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>7(b)</b>	<b>888.055.588.797</b>	<b>655.611.732.728</b>
Đầu tư vào các công ty liên kết	252		647.180.588.797	205.462.914.934
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		240.875.000.000	450.148.817.794
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>178.508.565.400</b>	<b>38.800.013.431</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	18(b)	17.206.976.971	4.635.569.862
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	26	31.746.577.730	15.704.044.722
Tài sản dài hạn khác	268		128.113.762.092	16.153.745.208
Lợi thế thương mại	269	19	1.441.248.607	2.306.653.639
<b>TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>9.554.061.458.725</b>	<b>7.498.402.116.108</b>

*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này*

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

**Mẫu B 01a – DN/HN**

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>6.070.388.136.375</b>	<b>4.236.008.315.564</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>5.457.126.488.057</b>	<b>3.533.300.159.045</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	527.675.883.756	99.327.313.767
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.802.737.146.204	2.328.232.673.572
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21(a)	29.579.036.384	58.620.442.495
Phải trả người lao động	314		4.976.863.385	6.922.214.197
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	501.210.031.072	267.424.980.388
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		80.693.174.964	38.847.192.585
Phải trả ngắn hạn khác	319	23	119.588.733.927	90.463.382.277
Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuế tài chính ngắn hạn	320	24(a)	1.386.056.867.185	633.904.979.879
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	25	4.608.751.180	9.556.979.885
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>613.261.648.318</b>	<b>702.708.156.519</b>
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		51.367.680.000	-
Phải trả dài hạn khác	337		26.853.966.396	57.889.165.960
Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuế tài chính dài hạn	338	24(b)	535.040.001.922	644.818.990.559
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>3.483.673.322.350</b>	<b>3.262.393.800.544</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>27</b>	<b>3.483.673.322.350</b>	<b>3.262.393.800.544</b>
Vốn cổ phần	411	28	2.438.724.240.000	2.170.691.340.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		333.441.184.101	441.956.044.101
Cổ phiếu quỹ	415	28	(11.890.000)	(11.890.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	418	29	110.076.634.441	98.641.982.590
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	29	24.890.292.522	20.411.145.621
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		380.411.551.264	412.543.131.826
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		151.719.396.919	239.028.254.292
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		228.692.154.345	173.514.877.534
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		196.141.310.022	118.162.046.406
<b>TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>9.554.061.458.725</b>	<b>7.498.402.116.108</b>

Ngày 29 tháng 3 năm 2018

Người lập:  Người duyệt: 

Võ Khánh Kiên  
Kế toán trưởng

 Bùi Tiến Thăng  
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này



**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**Mẫu B 02a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>31</b>	<b>1.841.810.918.248</b>	<b>774.710.508.595</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>02</b>	<b>31</b>	<b>16.964.893.734</b>	<b>119.782.726</b>
<b>Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>	<b>31</b>	<b>1.824.846.024.514</b>	<b>774.590.725.869</b>
<b>Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp</b>	<b>11</b>	<b>32</b>	<b>1.275.350.239.824</b>	<b>486.844.327.116</b>
<b>Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>549.495.784.690</b>	<b>287.746.398.753</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	33	148.121.618.118	133.885.166.509
Chi phí tài chính	22	34	205.350.966.592	40.408.678.718
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>127.990.442.621</i>	<i>38.663.508.531</i>
Phần lãi trong công ty liên kết	24	7(b)	3.657.557.198	2.478.511.593
Chi phí bán hàng	25	35	102.584.268.539	60.838.680.287
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	36	117.772.605.197	117.880.737.870
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>		<b>275.567.119.678</b>	<b>204.981.979.980</b>
Thu nhập khác	31	37	13.259.986.076	20.892.426.103
Chi phí khác	32	38	13.649.979.554	2.066.588.647
<b>Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(389.993.478)</b>	<b>18.825.837.456</b>
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>275.177.126.200</b>	<b>223.807.817.436</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	39	72.265.530.669	61.775.536.712
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	39	(16.042.533.008)	(17.808.279.421)
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>218.954.128.539</b>	<b>179.840.560.145</b>

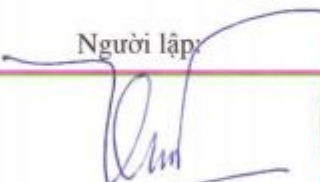
*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này*

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 02a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>2017 VND</b>	<b>2016 VND</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b> (60 = 50 - 51 - 52)	<b>60</b>		<b>218.954.128.539</b>	<b>179.840.560.145</b>
<b>Phân bổ cho:</b>				
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		228.692.154.345	173.514.877.534
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(9.738.025.806)	6.325.682.611
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	40	913	640

Ngày 29 tháng 3 năm 2018

Người lập:  
  
**Võ Khánh Kiên**  
 Kế toán trưởng



Người duyệt:   
**Bùi Tiên Thăng**  
 Tổng Giám đốc

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(Phương pháp gián tiếp)**

**Mẫu B 03a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>2017 VND</b>	<b>2016 VND</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>275.177.126.200</b>	<b>223.807.817.436</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao và phân bổ	02		9.770.862.601	6.937.573.966
Các khoản dự phòng	03		(42.981.040)	(30.980.114)
Lãi từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	05		(209.261.881.865)	(90.909.091)
Lãi từ thanh lý các công ty liên kết (Thuyết minh 7(b)(*))	05		(23.793.416.665)	(6.408.304.008)
Lãi/(lãi) từ thanh lý các khoản đầu tư vào đơn vị khác	05		62.792.002.614	(61.835.314.726)
Phần lãi trong công ty liên kết	05		(3.657.557.198)	(2.478.511.593)
Thu nhập lãi cho vay	05		(116.214.933.273)	(65.161.874.494)
Cổ tức	05		(2.593.705.500)	(145.895.000)
Chi phí lãi vay	06		127.990.442.621	38.663.508.531
<b>Lãi từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>120.165.958.495</b>	<b>133.257.110.907</b>
Biến động các khoản phải thu	09		(884.426.987.589)	(622.769.899.422)
Biến động hàng tồn kho	10		(384.295.891.143)	(812.149.104.665)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		1.153.794.499.555	1.610.457.490.931
Biến động chi phí trả trước	12		(23.236.364.964)	(2.658.600.236)
			<b>(17.998.785.646)</b>	<b>306.136.997.515</b>
Tiền lãi vay đã trả	14		(168.488.309.712)	(78.673.110.536)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(93.750.780.957)	(40.955.876.208)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(12.194.754.350)	(13.110.565.852)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(292.432.630.665)</b>	<b>173.397.444.919</b>

*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này*

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(Phương pháp gián tiếp)**

**Mẫu B 03a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	<b>Mã</b>	<b>Thuyết</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>số</b>	<b>minh</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(206.839.389.205)	(15.039.074.155)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22		39.000.000.000	90.909.091
Tiền chi cho tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	23		(252.409.051.403)	(59.944.569.854)
Tiền thu hồi tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	24		178.698.161.709	32.636.515.795
Tiền chi cho vay các đơn vị khác	23		(2.618.220.966.328)	(1.082.034.462.000)
Tiền thu hồi từ cho vay các đơn vị khác	24		2.317.947.000.000	761.466.335.265
Tiền chi mua thêm công ty con	24		-	(79.427.683.449)
Tiền chi mua thêm cổ phiếu của công ty con (Thuyết minh 5)	24		(69.247.856.588)	(53.900.000.000)
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các công ty liên kết	24		(497.986.700.000)	(16.500.000.000)
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		(709.687.500)	(65.852.288.000)
Tiền thu từ thanh lý khoản đầu tư vào công ty con	26		-	8.289.036.695
Tiền thu được từ thanh lý một phần các công ty con năm trước	26		84.293.704.561	4.499.716.000
Tiền thu từ thanh lý công ty liên kết (Thuyết minh 7(b)(*))	26		21.000.000.000	-
Tiền thu từ thanh lý đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác			133.979.952.680	-
Tiền thu từ đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		-	1.986.400.000
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27		55.326.714.493	40.003.391.233
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(815.168.117.581)</b>	<b>(523.725.773.379)</b>

*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này*

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)**

**Mẫu B 03a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	<b>Mã</b>	<b>Thuyết</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>số</b>	<b>minh</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Vốn góp bởi cổ đông không kiểm soát	31		119.000.000.000	26.556.670.000
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		2.832.378.620.692	3.112.435.741.396
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2.189.911.886.267)	(2.484.637.943.982)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(262.089.672)	(262.089.672)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>761.204.644.753</b>	<b>654.092.377.742</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(346.396.103.493)</b>	<b>303.764.049.282</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>450.832.933.775</b>	<b>147.068.884.493</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)</b>	<b>70</b>	<b>6</b>	<b>104.436.830.282</b>	<b>450.832.933.775</b>

*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này*

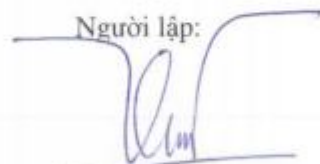
**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)**

**Mẫu B 03a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**CÁC GIAO DỊCH ĐẦU TƯ VÀ TÀI CHÍNH PHI TIỀN TỆ**

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b>
Thanh lý toàn bộ công ty con nhưng chưa thu tiền	-	58.566.177.983
Thanh lý công ty liên kết chưa thu tiền (Thuyết minh 7(b)(*))	62.720.000.000	93.877.397.000
Thanh lý khoản đầu tư vào đơn vị khác chưa thu tiền	13.211.550.000	25.727.526.578
Chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho	45.412.934.324	41.825.250.932
Chuyển lãi vay phải trả sang khoản vay gốc	168.253.916	2.116.523.318
Chuyển khoản phải trả liên quan đến mua khoản đầu tư vào các đơn vị khác sang các khoản vay	-	57.515.667.600
Chuyển lãi phải thu sang khoản cho vay phải thu	6.429.033.672	21.048.742.282
Chuyển lãi phải thu sang đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	3.336.073.095	-
Thanh lý khoản đầu tư bất động sản nhưng chưa thu tiền	317.652.224.171	-
Cần trừ khoản phải thu với khoản phải trả liên quan đến việc thanh lý và mua khoản đầu tư vào các đơn vị khác	-	15.293.473.422
Cần trừ khoản cho vay phải thu với khoản phải trả liên quan đến mua khoản đầu tư vào đơn vị khác	-	19.142.761.767
Cần trừ lãi phải thu với khoản phải trả liên quan đến khoản mua đầu tư vào các đơn vị khác	-	2.574.823.862
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang sang hàng tồn kho	-	16.543.838.263

Ngày 29 tháng 3 năm 2018

Người lập: 

Võ Khánh Kiên  
Kế toán trưởng

Người duyệt: 

Bùi Tiến Thăng  
Tổng Giám đốc

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

**1. Đơn vị báo cáo**

**(a) Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam.

**(b) Hoạt động chính**

Các hoạt động chính của Công ty và các công ty con là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, đất thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; hoạt động tư vấn quản lý; nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới, đấu giá; cung cấp dịch vụ tư vấn kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

**(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty và các công ty con trong vòng 12 tháng.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(d) Cấu trúc Tập đoàn**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn có 7 công ty con (1/1/2017: 6 công ty con):

Tên công ty con	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích do Công ty năm giữ tại ngày	
		31/12/2017	1/1/2017
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Dịch vụ	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín (i)	Sản xuất; thương mại; dịch vụ	52,00%	52,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn	Sản xuất; thương mại	95,00%	95,00%
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc (Thuyết minh 5)	Dịch vụ	99,52%	95,99%
Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (ii)	Dịch vụ	50,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Mai Lan (Thuyết minh 5)	Dịch vụ	89,60%	54,98%
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre (iii)	Dịch vụ	52,03%	-

- (i) Theo Quyết định số 01/QĐ-NL ngày 21 tháng 7 năm 2015, Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Năng Lượng Thương Tín đã quyết định giải thể Công ty Cổ phần Năng Lượng Thương Tín. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, quá trình giải thể vẫn chưa hoàn tất.
- (ii) Trong năm, Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín đã tăng vốn lên 2 tỷ VND. Vốn tăng thêm được góp bởi một bên khác. Kết quả là tỷ lệ phần trăm lợi ích và kiểm soát của Tập đoàn trong Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín giảm từ 100% xuống còn 50%.
- (iii) Trong năm, Tập đoàn đã góp 128 tỷ VND cho Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre, một công ty con mới thành lập năm 2017 và sở hữu 52,03% vốn chủ sở hữu của công ty này.



**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn có 6 công ty liên kết (1/1/2017: 5 công ty liên kết):

Tên công ty liên kết	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích do Công ty nắm giữ tại ngày	
		31/12/2017	1/1/2017
Công ty Cổ phần May Tiến Phát (Thuyết minh 7(b)(i))	Bất động sản	12,09%	15,49%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An	Sản xuất; thương mại; dịch vụ	24,00%	24,00%
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây (iv)	Sản xuất; thương mại; dịch vụ	31,33%	49,18%
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành (v)	Bất động sản	60,00%	60,00%
Công ty Cổ phần Thương mại Toàn Lực (vi)	Thương mại	-	22,37%
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (vii)	Bất động sản	99,55%	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công (viii)	Dịch vụ	39,05%	-

- (iv) Trong năm, Tập đoàn đã thanh lý 17,85% khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây cho Công ty Cổ phần May Tiến Phát, một bên liên quan và ghi nhận lợi nhuận thu được từ thanh lý là 5.349.443.255 VND.
- (v) Trong năm, Tập đoàn đã mua thêm 880.000 cổ phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành phát hành. Mặc dù Tập đoàn chiếm 60% quyền sở hữu của công ty này, dựa trên thỏa thuận của các cổ đông, quyền biểu quyết không tương ứng với quyền sở hữu và Tập đoàn không có quyền kiểm soát. Theo đó, Tập đoàn đã phân loại khoản đầu tư này là khoản đầu tư vào công ty liên kết trong báo cáo tài chính hợp nhất.
- (vi) Trong năm, Tập đoàn đã thanh lý hết khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thương mại Toàn Lực cho một bên thứ ba, với số tiền thu được tương đương với giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này.
- (vii) Trong năm, Tập đoàn đã góp vốn là 1 tỷ VND cho Công ty Cổ phần Đầu tư SVG, một công ty mới thành lập năm 2017 và sở hữu 99,55% vốn chủ sở hữu của công ty này. Tuy nhiên, căn cứ vào thỏa thuận của các cổ đông, quyền biểu quyết liên quan đến quyền sở hữu và Tập đoàn không có quyền kiểm soát. Theo đó, Tập đoàn đã phân loại lại khoản đầu tư thành khoản đầu tư vào công ty liên kết trong báo cáo tài chính hợp nhất.
- (viii) Trong năm, Tập đoàn đã mua 39,05% khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công từ các bên thứ ba.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm Công ty và các công ty con và các lợi ích của Tập đoàn trong các công ty liên kết.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn có 550 nhân viên (1/1/2017: 514 nhân viên).

## **2. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

### **(a) Tuyên bố về tuân thủ**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập 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.

### **(b) Cơ sở đo lường**

Báo cáo tài chính hợp nhất, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được lập theo phương pháp gián tiếp.

### **(c) Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

### **(d) Đơn vị tiền tệ kế toán**

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty và các công ty con là Đồng Việt Nam (“VND”), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính.

## **3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu**

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Tập đoàn áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này.

### **(a) Cơ sở hợp nhất**

#### **(i) Công ty con**

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Tập đoàn. Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty con được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát**

Lợi ích cổ đông không kiểm soát ("NCI") được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được hạch toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số thu hoặc chi từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

**(iii) Mất quyền kiểm soát**

Khi mất quyền kiểm soát tại một công ty con, Tập đoàn dừng ghi nhận tài sản và nợ phải trả của công ty con cũng như lợi ích cổ đông không kiểm soát và các cấu phần vốn chủ sở hữu khác. Lãi hoặc lỗ phát sinh từ sự kiện này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi thoái vốn phần lợi ích còn lại trong công ty con trước đó được ghi nhận theo giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ, sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua nếu Tập đoàn vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư, hoặc trình bày theo giá gốc của khoản đầu tư còn lại nếu không còn ảnh hưởng đáng kể.

**(iv) Công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát (hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu)**

Công ty liên kết là những công ty mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không kiểm soát, các chính sách tài chính và hoạt động của công ty. Các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát là những cơ sở kinh doanh mà Tập đoàn có quyền đồng kiểm soát được thiết lập bằng thỏa thuận hợp đồng và đòi hỏi sự nhất trí của các bên liên doanh đối với các quyết định chiến lược về tài chính và hoạt động. Công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu (gọi chung là các đơn vị nhận đầu tư đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu). Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần mà Tập đoàn được hưởng trong thu nhập và chi phí của các đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, sau khi điều chỉnh theo chính sách kế toán của Tập đoàn, từ ngày bắt đầu cho tới ngày chấm dứt sự ảnh hưởng đáng kể hoặc quyền đồng kiểm soát đối với các đơn vị này. Khi phần lỗ của đơn vị nhận đầu tư mà Tập đoàn phải chia sẻ vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư (bao gồm các khoản đầu tư dài hạn, nếu có) sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Tập đoàn có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho đơn vị nhận đầu tư.

**(v) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất**

Các giao dịch, số dư trong nội bộ tập đoàn và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ vào khoản đầu tư trong phạm vi lợi ích của Tập đoàn tại đơn vị nhận đầu tư.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(vi) Hợp nhất kinh doanh**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Tập đoàn. Sự kiểm soát tồn tại khi Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Việc đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

**(b) Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND lần lượt theo tỷ giá mua chuyển khoản và bán chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**(c) 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 tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

**(d) Các khoản đầu tư**

**(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi.

**(ii) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác**

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác, ngoài đầu tư vào công ty liên doanh và liên kết, được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Tập đoàn khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của các chứng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(e) Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi.

**(f) Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của dự án bất động sản được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với dự án bất động sản, giá gốc bao gồm quyền sử dụng đất, chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

**(g) Tài sản cố định hữu hình**

**(i) Nguyên giá**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu thường được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm tại thời điểm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được do việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn đã được đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

**(ii) Khấu hao**

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

▪ nhà cửa	6 năm
▪ máy móc và thiết bị	2 – 3 năm
▪ phương tiện vận chuyển	2 – 7 năm
▪ thiết bị văn phòng	2 – 10 năm

**(h) Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính**

Các hợp đồng thuê được phân loại là thuê tài chính nếu theo các điều khoản của hợp đồng, Tập đoàn đã nhận phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu. Tài sản cố định hữu hình dưới hình thức thuê tài chính được thể hiện bằng số tiền tương đương với số thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản cố định và giá trị hiện tại của các khoản tiền thuê tối thiểu tính từ thời điểm bắt đầu thuê, trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Khấu hao của tài sản thuê tài chính được hạch toán theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản thuê tài chính. Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản thuê tài chính nhất quán với tài sản cố định hữu hình được nêu trong phần chính sách kế toán 3(g).

**(i) Tài sản cố định vô hình**

Giá mua của phần mềm vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 2 đến 8 năm.

Chi phí triển khai website của Tập đoàn thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản vô hình. Chi phí này được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

**(j) Bất động sản đầu tư**

*Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê*

**(i) Nguyên giá**

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được do việc sử dụng bất động sản đầu tư tăng trên mức hoạt động tiêu chuẩn đã được đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hoá như một khoản tăng nguyên giá của bất động sản đầu tư.

**(ii) Khấu hao**

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- quyền sử dụng đất 10 năm
- nhà cửa 6 – 47 năm

**(k) Xây dựng cơ bản dở dang**

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng chưa được hoàn thành. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(l) Chi phí trả trước dài hạn**

***Công cụ và dụng cụ***

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Tập đoàn nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 2 đến 3 năm.

**(m) Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua lại công ty con, công ty liên kết và liên doanh. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Giá gốc của lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa chi phí mua và lợi ích của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của các tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng của đơn vị bị mua. Khoản chênh lệch âm (lãi từ giao dịch mua giá rẻ), được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm. Giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được ghi giảm xuống bằng giá trị có thể thu hồi khi Ban Giám đốc xác định khoản lợi thế thương mại không thể thu hồi toàn bộ.

Đối với các khoản đầu tư được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại nằm trong giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

**(n) Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác**

Các khoản phải trả người bán và khoản phải trả khác thể hiện theo nguyên giá.

**(o) Dự phòng**

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Tập đoàn có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

***Dự phòng trợ cấp thôi việc***

Theo Bộ luật Lao động Việt Nam, khi nhân viên làm việc cho công ty từ 12 tháng trở lên (“nhân viên đủ điều kiện”) tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động của mình thì bên sử dụng lao động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho nhân viên đó tính dựa trên số năm làm việc và mức lương tại thời điểm thôi việc của nhân viên đó. Dự phòng trợ cấp thôi việc được lập trên cơ sở số năm nhân viên làm việc cho Công ty và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Cho mục đích xác định số năm làm việc của nhân viên, thời gian nhân viên đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc được loại trừ.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(p) Trái phiếu phát hành**

***Trái phiếu thường***

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

**(q) Vốn cổ phần**

**(i) *Cổ phiếu phổ thông***

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá. Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

**(ii) *Mua lại và phát hành lại cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu quỹ)***

Khi mua lại cổ phiếu đã phát hành, giá trị khoản thanh toán bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp, trừ đi thuế, được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu. Cổ phiếu đã mua lại được phân loại là cổ phiếu quỹ trong phần vốn chủ sở hữu. Khi cổ phiếu quỹ được bán ra sau đó để phát hành lại, khoản tiền nhận được được ghi nhận là một khoản tăng vốn chủ sở hữu và phần chênh lệch giữa khoản tiền nhận được và giá vốn cổ phiếu quỹ được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được ghi nhận trong thặng dư vốn cổ phần.

**(r) Các quỹ và quỹ dự trữ thuộc vốn chủ sở hữu**

Việc phân phối vào các quỹ và quỹ dự trữ thuộc vốn chủ sở hữu được căn cứ theo quyết định của Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

**(s) Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.



**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

**(t) Doanh thu và thu nhập khác**

**(i) Kinh doanh bất động sản**

Doanh thu chuyển nhượng nền đất và bán căn hộ theo mẫu thiết kế sẵn không theo yêu cầu riêng của từng khách hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu. Việc chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích được xác định tại thời điểm muộn hơn giữa thời điểm bán hoặc thời điểm hoàn thành bất động sản.

**(ii) Doanh thu cho thuê**

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê. Hoa hồng cho thuê được ghi nhận như một phần của tổng doanh thu cho thuê.

**(iii) Doanh thu bán hàng**

Doanh thu từ bán vật liệu xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hoá được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại. Doanh thu hàng bán được ghi nhận theo số thuần sau khi đã trừ đi số chiết khấu giảm giá ghi trên hóa đơn bán hàng.

**(iv) Dịch vụ cung cấp**

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

**(v) Doanh thu từ tiền lãi**

Doanh thu từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(vi) Doanh thu từ cổ tức**

Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập. Cổ tức bằng cổ phiếu không được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức nhận được liên quan đến giai đoạn trước khi mua khoản đầu tư được ghi giảm vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

**(u) Các khoản thanh toán thuê hoạt động**

Các khoản thanh toán thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng đi thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

**(v) Chi phí vay**

Chi phí vay được ghi nhận là một chi phí trong năm khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành tài sản đủ điều kiện vốn hóa chi phí vay thì khi đó chi phí vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản cố định này.

**(w) Lãi trên cổ phiếu**

Tập đoàn trình bày lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (“EPS”) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông trung bình lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách điều chỉnh lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông và số lượng cổ phiếu phổ thông trung bình lưu hành có tính đến các ảnh hưởng của tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng suy giảm, bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

**(x) Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Tập đoàn là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

**(y) Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là cá nhân hoặc các doanh nghiệp bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

#### **4. Báo cáo bộ phận**

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn hoạt động chủ yếu trong một lĩnh vực kinh doanh là phát triển bất động sản và các dịch vụ liên quan tới bất động sản và một bộ phận địa lý là Việt Nam.

#### **5. Giao dịch với lợi ích cổ đông không kiểm soát**

##### **Mua thêm cổ phiếu của các công ty con**

Trong năm, Tập đoàn đã mua lại 3,53% lợi ích kinh tế trong Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc (“Tàu Cuốc”) từ Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây (“Bình Tây”), một công ty liên kết. Thêm vào đó, Tập đoàn cũng đã mua lại 34,62% khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Mai Lan (“Mai Lan”) từ các bên thứ ba.

Tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của công ty con tại ngày mua thêm được ghi nhận tại giá trị ghi sổ. Khoản chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của tài sản thuần tại ngày mua thêm được ghi nhận vào lợi nhuận chưa phân phối.

	<b>Tàu Cuốc VND</b>	<b>Mai Lan VND</b>	<b>Tổng VND</b>
Tài sản thuần có thể xác định tại ngày mua thêm	437.723.419.914	43.191.378.919	480.914.798.833
Phần tài sản thuần mua thêm (Thuyết minh 27)	15.443.495.067	15.705.939.011	31.149.434.078
Thay đổi trong lợi nhuận chưa phân phối phát sinh từ việc mua thêm bởi Tập đoàn (Thuyết minh 27)	30.164.224.933	47.981.145.577	78.145.370.510
Giá mua	45.607.720.000	63.687.084.588	109.294.804.588
Trừ đi: mua các khoản đầu tư vào công ty con chưa thanh toán	40.046.948.000	-	40.046.948.000
Dòng tiền thuần từ mua thêm cổ phiếu của công ty con	5.560.772.000	63.687.084.588	69.247.856.588

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**6. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>31/12/2017</b>	<b>1/1/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	77.958.763	506.729.494
Tiền gửi ngân hàng	56.381.922.276	353.979.130.532
Các khoản tương đương tiền	47.976.949.243	96.347.073.749
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</b>	<b>104.436.830.282</b>	<b>450.832.933.775</b>

Trong khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 có khoản 12 tỷ VND (1/1/2017: 30 tỷ VND) đã được dùng để thế chấp ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 24(a)).

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**7. Các khoản đầu tư tài chính**

(a) Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2017		1/1/2017	
	Nguyên giá VND	Giá trị hợp lý VND	Nguyên giá VND	Giá trị hợp lý VND
157.484.229.897	157.484.229.897	80.437.267.108	80.437.267.108	

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn - ngắn hạn

- Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng có thời gian đáo hạn từ 3 tháng đến 1 năm

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng có giá trị ghi sổ là 124,7 tỷ VND (1/1/2017: 75 tỷ VND) đã được dùng để thế chấp ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 24(a)).

Biến động tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng trong năm như sau:

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	80.437.267.108	53.129.213.049
Tăng trong năm	255.745.124.498	59.944.569.854
Thu hồi trong năm	(178.698.161.709)	(32.636.515.795)
Số dư cuối năm	157.484.229.897	80.437.267.108

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	Địa chỉ	Số lượng	% lợi ích kinh tế	% quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:							
• Công ty liên kết							
• Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico - Long An	544 Quốc lộ 1, Xã 4, Thị trấn Tân An, Tỉnh Long An	2.052.000	24,00%	24,00%	51.735.168.730	-	(*)
• Công ty Cổ phần May Tiến Phát (i)	171A Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	3.065.500	12,09%	12,51%	46.982.649.018	-	(*)
• Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây (Thuyết minh 1(d)(iv))	621 Phạm Văn Chí, Phường 7, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh	4.385.820	31,33%	31,33%	45.000.367.318	-	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành (Thuyết minh 1(d)(v))	62 Trần Huy Liệu, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	1.180.000	1(d)(v)	1(d)(v)	11.800.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (Thuyết minh 1(d)(vii))	253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	100.000	1(d)(vii)	1(d)(vii)	1.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Công (Thuyết minh 1(d)(viii))	Áp An Hội, Xã An Hòa, Huyện Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh	19.527.468	39,05%	39,05%	490.662.403.731	-	(*)
					<u>647.180.588.797</u>		

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	Địa chỉ	Số lượng	% lợi ích kinh tế	% quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Các công ty khác                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Công ty TNHH SX-XD-DV Đát Mới, Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh</li> <li>• Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt 262 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh</li> <li>• Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghệ mới Đại Nam</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đất Mới, Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh</li> <li>Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh</li> <li>Khu Công nghiệp Sóng Thần 3, Phường Tân Vĩnh Hiệp, Thị xã Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương</li> </ul>	-	(ii)	(ii)	200.000.000.000	-	(*)
		3.625.000	9,13%	9,13%	39.875.000.000	-	(*)
		100.000	3,33%	3,33%	1.000.000.000	-	(*)
					<u>240.875.000.000</u>		
					<u>888.055.588.797</u>		

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	Địa chỉ	Số lượng	% lợi ích kinh tế	% quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:							
• Công ty liên kết							
• Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Icolco - Long An	544 Quốc lộ 1, Xã 4, Thị trấn Tân An, Tỉnh Long An	2.052.000	24,00%	24,00%	51.041.293.836	-	(*)
• Công ty Cổ phần May Tiến Phát (i)	171A Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	3.795.500	10,57%	15,49%	57.449.635.988	-	(*)
• Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây (Thuyết minh 1(d)(iv))	621 Phạm Văn Chí, Phường 7, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh	6.885.820	49,18%	49,18%	72.971.985.110	-	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành (Thuyết minh 1(d)(v))	62 Trần Huy Liệu, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	600.000	1(d)(v)	1(d)(v)	3.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Toàn Lực (1(d)(vi))	34 Trần Xuân Hòa, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	2.100.000	22,37%	22,37%	21.000.000.000	-	(*)
					205.462.914.934	-	



**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Số lượng	% lợi ích kinh tế	% quyền biểu quyết	Giá vốn VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
<b>Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017</b>						
• Các công ty khác						
• Công ty TNHH SX-XD-DV Hoa Đồng (ii)	-	(ii)	(ii)	200.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công (iv)	4.500.000	2,25%	2,25%	153.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt (iii)	6.409.500	16,14%	16,14%	63.381.677.794	-	(*)
• Công ty Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn (v)	291.790	12,69%	12,69%	3.367.140.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghệ mới Đại Nam	100.000	3,33%	3,33%	1.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Chè Lâm Đồng (vi)	490.000	10,80%	10,80%	29.400.000.000	-	(*)
				<u>450.148.817.794</u>		
				<u>655.611.732.728</u>		

(\*) Tại ngày báo cáo, không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

(i) Trong năm, Tập đoàn đã thanh lý 2,86% khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần May Tiến Phát cho một bên liên quan, và ghi nhận lãi thanh lý từ khoản đầu tư là 18,4 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, mặc dù lợi ích kinh tế và quyền kiểm soát của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần May Tiến Phát là 12,51%, Tập đoàn đã báo cáo khoản đầu tư này là khoản đầu tư vào công ty liên kết vì Tập đoàn vẫn còn ảnh hưởng đáng kể đến các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty Cổ phần May Tiến Phát.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

- (ii) Công ty đã ủy quyền cho một thành viên Hội đồng Quản trị (“Người được ủy quyền”) mua lại 65% cổ phần của Công ty TNHH SX-XD-DV Hoa Đồng (“Hoa Đồng”) trị giá 319 tỷ VND từ một trong những người sở hữu của Hoa Đồng (“Bên Bán”). Theo hợp đồng ủy quyền này, Người được ủy quyền đã thay mặt Công ty trả cho Bên Bán 200 tỷ VND. Số còn lại là 119 tỷ VND sẽ được trả khi Hoa Đồng thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Hoa Đồng vẫn chưa hoàn thành nghĩa vụ để Công ty thanh toán khoản nợ 119 tỷ VND còn lại, Công ty và Người được ủy quyền đều không có quyền chi phối hoặc ảnh hưởng trọng yếu đến các chính sách tài chính và hoạt động của Hoa Đồng để đem lại lợi ích từ hoạt động kinh doanh. Do đó, khoản đầu tư tại Hoa Đồng được báo cáo như khoản đầu tư dài hạn khác trong báo cáo tài chính hợp nhất.
- (iii) Trong năm, Tập đoàn đã thanh lý một phần đầu tư trong Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt cho bên thứ ba và ghi nhận một khoản lỗ từ việc thanh lý là 25,6 tỷ VND.
- (iv) Trong năm, Tập đoàn đã thanh lý hết khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công cho một bên thứ ba và ghi nhận một khoản lỗ từ việc thanh lý là 41,2 tỷ VND.
- (v) Trong năm, Tập đoàn đã thanh lý hết khoản đầu tư trong Công ty Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn cho một bên thứ ba và ghi nhận một khoản lỗ từ thanh lý là 4 tỷ VND.
- (vi) Trong năm, Tập đoàn đã thanh lý hết khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Chè Lâm Đồng cho một bên thứ ba, với số tiền thu được tương đương với giá gốc của khoản đầu tư này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, các khoản đầu tư góp vốn với giá trị ghi sổ là 45 tỷ VND (1/1/2017: 12,4 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay cấp cho Công ty (Thuyết minh 24(a)).

Biến động đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác trong năm như sau:

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	655.611.732.728	611.466.439.253
Tăng đầu tư vào một công ty liên kết trong năm	497.986.700.000	16.500.000.000
Tăng đầu tư vào một công ty liên kết thông qua việc mua trong năm	-	21.000.000.000
Tăng đầu tư vào các đơn vị khác thông qua việc mua trong năm	-	29.400.000.000
Tăng đầu tư vào các đơn vị khác trong năm	709.687.500	102.850.997.051
Tăng do bán công ty con và ghi nhận phần đầu tư còn lại là đầu tư vào công ty liên kết	-	72.190.594.874
Giảm do thanh lý công ty liên kết (*)	(59.926.583.335)	(87.469.092.992)
Thanh lý các khoản đầu tư vào các đơn vị khác	(209.983.505.294)	(43.317.597.051)
Giảm do thanh lý công ty con	-	(66.204.920.000)
Chia lãi từ các công ty liên kết (**)	3.657.557.198	2.478.511.593
Cổ tức nhận được từ các công ty liên kết	-	(3.283.200.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>888.055.588.797</b>	<b>655.611.732.728</b>

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**8. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

**(a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng chi tiết theo khách hàng chính**

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	792.282.914.648	271.309.756.345
Công ty TNHH Bất động sản Long Sơn	69.380.360.581	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	67.877.397.000	67.877.397.000
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre	59.457.319.503	78.415.763.012
Trần Lam Thông, một cổ đông	28.470.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	26.000.000.000	26.000.000.000
Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4	23.909.892.689	23.911.670.729
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh Năm	3.818.100.000	25.727.526.578
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	288.001.029	58.566.177.983
Các khách hàng khác	293.685.968.017	81.913.565.488
	1.365.169.953.467	633.721.857.135

**(b) Phải thu của khách hàng là bên liên quan**

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	792.282.914.648	271.309.756.345
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	67.877.397.000	67.877.397.000
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre	59.457.319.503	78.415.763.012
Trần Lam Thông, một cổ đông	28.470.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	26.000.000.000	26.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh Năm	3.818.100.000	25.727.526.578
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	288.001.029	58.566.177.983
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	16.588.000	452.281.782

Khoản phải thu thương mại từ các bên liên quan không được đảm bảo, không hưởng lãi và thu được khi yêu cầu.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**9. Phải thu về cho vay**

**(a) Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
▪ Cho công ty liên kết vay		
- Công ty Cổ phần May Tiến Phát	259.950.000.000	199.560.000.000
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	120.000.000.000	-
▪ Cho các bên liên quan khác vay		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	435.928.509.837	410.228.509.837
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh Năm	19.935.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	6.525.694.445
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	-	106.100.000.000
▪ Cho các bên khác vay		
- Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Kinh doanh Địa Ốc Việt R.E.M.A.X	50.000.000.000	50.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	4.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Sơn Nhất	3.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	20.000.000.000	-
- Thái Văn Chuyện, một nhân viên	21.500.000.000	-
- Huỳnh Thảo Linh, một nhân viên	50.000.000.000	-
- Khác	-	222.000.000
	991.339.204.282	772.636.204.282

**(b) Phải thu về cho vay dài hạn**

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	-	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	118.000.000.000	-
	118.000.000.000	30.000.000.000

Các khoản phải thu về cho vay này không được thế chấp và hưởng lãi từ 8% đến 11% (1/1/2017: 8% đến 11%).

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Biến động khoản phải thu về cho vay trong năm như sau:

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	2017 VND	2016 VND	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	772.636.204.282	452.950.000.000	30.000.000.000	11.212.097.032
Các khoản cho vay cấp cho các đơn vị khác	2.083.650.000.000	1.073.083.204.282	541.000.000.000	30.000.000.000
Tăng do thanh lý công ty con		- 20.500.000.000	-	-
Thu hồi các khoản cho vay cấp cho các đơn vị khác	(1.864.947.000.000)	(769.397.000.000)	(453.000.000.000)	(11.212.097.032)
Giảm do thanh lý công ty con		(4.500.000.000)	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>991.339.204.282</b>	<b>772.636.204.282</b>	<b>118.000.000.000</b>	<b>30.000.000.000</b>

## 10. Phải thu khác

### (a) Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	118.753.812.566	118.805.699.165
Bồi thường phải thu (ii)	3.903.145.732	3.903.145.732
Phải thu từ cổ tức và lãi cho vay	99.310.224.668	45.593.407.155
Tạm ứng cho nhân viên (iii)	98.651.147.949	27.958.802.696
Phải thu khác	10.822.381.959	11.092.303.558
	<b>331.440.712.874</b>	<b>207.353.358.306</b>

- (i) Khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phản ánh khoản tiền trả trước cho nhà thầu của căn hộ theo thỏa thuận của hợp đồng hợp tác kinh doanh. Khoản tạm ứng này sẽ được thanh toán khi nhà thầu hoàn tất việc xây dựng căn hộ.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**11. Dự phòng phải thu khó đòi**

	Số ngày quá hạn	31/12/2017		1/1/2017			
		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND
<i>Nợ quá hạn</i>							
- Công ty TNHH Xây dựng Á Đông	Hơn 4 năm	36.219.590.000	36.219.590.000	-	36.219.590.000	36.219.590.000	-
- Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Kinh doanh Địa Ốc Việt R.E.M.A.X	Hơn 4 năm	50.000.000.000	50.000.000.000	-	50.000.000.000	50.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô Thị Nha Trang	Hơn 4 năm	22.923.706	22.923.706	-	22.923.706	22.923.706	-
- Công ty Cổ phần Du Lịch Sài Gòn Hàm Tân	Hơn 4 năm	66.301.812	66.301.812	-	66.301.812	66.301.812	-
- Công ty TNHH Xây dựng Võ Đình	Hơn 3 năm	-	-	-	42.981.040	42.981.040	-
		86.308.815.518	86.308.815.518	-	86.351.796.558	86.351.796.558	-
<i>Trong đó:</i>							
Dự phòng phải thu khó đòi – ngắn hạn		86.308.815.518		-	86.351.796.558		-

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**12. Hàng tồn kho**

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	4.021.990.978.026	3.567.808.579.860
Đất thổ cư để bán	13.029.004.260	6.344.821.066
Hàng hóa	939.255.285	32.097.011.178
	4.035.959.237.571	3.606.250.412.104

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

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Dự án Bắc Rạch Bà Bướm (a)	2.513.106.675.386	2.302.083.969.207
Dự án Jamona Home Resort (b)	500.958.312.682	634.429.300.030
Dự án Jamona Golden Silk (c)	280.582.122.649	408.984.449.939
Dự án Jamona Heights (d)	206.018.943.760	-
Dự án Charmington LaPointe (e)	302.494.284.943	91.346.656.614
Dự án Thanh Đa	34.986.908.935	34.986.908.935
Khu dân cư Phú Hữu, Quận 9	21.762.785.184	21.753.278.323
Dự án Carillon 5	75.961.852.399	21.025.124.319
Dự án Phong Điền Phước Dân	4.358.338.675	4.358.338.675
Dự án Ung Văn Khiêm	25.522.620.131	16.407.330.566
Khác	56.238.133.282	32.433.223.252
	4.021.990.978.026	3.567.808.579.860

- (a) Dự án Bắc Rạch Bà Bướm tại Phường Phú Thuận, Quận 7 thuộc 100% sở hữu của Tập đoàn. Dự án phát triển căn hộ với tổng diện tích sàn thương phẩm là 105.953 m<sup>2</sup> (tương đương 2.002 căn hộ) có tên thương mại là Jamona City. Dự án đang trong quá trình xây dựng.
- (b) Dự án Jamona Home Resort tại Phường Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc 100% sở hữu của Tập đoàn. Dự án phát triển biệt thự và nhà ở đô thị với tổng diện tích sàn thương phẩm là 91.966 m<sup>2</sup> (tương đương 238 biệt thự và nhà ở đô thị). Dự án đang trong quá trình xây dựng.
- (c) Dự án Jamona Golden Silk tại Phường Tân Thuận Đông, Quận 7 thuộc 100% sở hữu của Tập đoàn. Dự án phát triển biệt thự với tổng diện tích sàn thương phẩm là 29.622,5 m<sup>2</sup> (tương đương 226 biệt thự). Dự án đang trong quá trình xây dựng.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc**  
**ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (d) Dự án Jamona Heights tại Đường Bùi Văn Ba, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc 100% sở hữu của Công ty. Dự án phát triển căn hộ với tổng diện tích sàn thương phẩm là 5.700m<sup>2</sup>. Dự án đang trong quá trình xây dựng.
- (e) Dự án Charmington LaPointe tại Phường 2, Quận 10 thuộc 100% sở hữu của Tập đoàn. Dự án phát triển căn hộ với tổng diện tích sàn thương phẩm là 34.356 m<sup>2</sup> (tương đương 535 căn hộ). Dự án đang trong quá trình xây dựng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là 2.390 tỷ VND (1/1/2017: 2.597 tỷ VND) được thế chấp với ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 24(a) và Thuyết minh 24(b)).



Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con  
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

13. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	Nhà cửa VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
Số dư đầu năm	249.090.909	1.023.943.943	9.385.616.578	7.963.384.788	18.622.036.218
Tăng trong năm	-	83.900.000	5.417.242.544	3.935.473.274	9.436.615.818
Thanh lý	-	-	(3.903.894.301)	-	(3.903.894.301)
Số dư cuối năm	249.090.909	1.107.843.943	10.898.964.821	11.898.858.062	24.154.757.735
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	62.272.728	1.023.943.943	5.288.304.969	6.245.533.022	12.620.054.662
Khấu hao trong năm	41.515.152	11.186.664	819.838.517	751.588.220	1.624.128.553
Thanh lý	-	-	(3.903.894.301)	-	(3.903.894.301)
Số dư cuối năm	103.787.880	1.035.130.607	2.204.249.185	6.997.121.242	10.340.288.914
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu năm	186.818.181	-	4.097.311.609	1.717.851.766	6.001.981.556
Số dư cuối năm	145.303.029	72.713.336	8.694.715.636	4.901.736.820	13.814.468.821

Trong tài sản cố định hữu hình có các tài sản với nguyên giá 5,15 tỷ VND đã được khấu hao hết đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 (1/1/2017: 4,30 tỷ VND), nhưng vẫn đang được sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 6,47 tỷ VND (1/1/2017: 3,50 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 24(b)).

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**15. Tài sản cố định vô hình**

	<b>Phần mềm vi tính VND</b>	<b>Website Công ty VND</b>	<b>Quyền thuê đất VND</b>	<b>Tổng VND</b>
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	6.326.007.653	111.561.227	119.454.114.181	125.891.683.061
Tăng trong năm	969.487.000	-	-	969.487.000
Số dư cuối năm	7.295.494.653	111.561.227	119.454.114.181	126.861.170.061
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	4.011.770.852	111.561.227	682.049.299	4.805.381.378
Khấu hao trong năm	525.051.712	-	3.213.782.314	3.738.834.026
Số dư cuối năm	4.536.822.564	111.561.227	3.895.831.613	8.544.215.404
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	2.314.236.801	-	118.772.064.882	121.086.301.683
Số dư cuối năm	2.758.672.089	-	115.558.282.568	118.316.954.657

Trong tài sản cố định vô hình có các tài sản với nguyên giá 2.376 triệu VND đã được khấu hao hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (1/1/2017: 2.376 triệu VND), nhưng vẫn đang được sử dụng.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**16. Bất động sản đầu tư**

	<b>31/12/2017</b> <b>VND</b>	<b>1/1/2017</b> <b>VND</b>
Bất động sản đầu tư nắm giữ cho thuê (*)	134.755.884.508	95.127.962.988

**(\*) Bất động sản đầu tư nắm giữ cho thuê**

	<b>Nhà cửa</b> <b>VND</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	107.476.157.117
Tăng trong năm	190.399.755.956
Thanh lý	(159.014.081.487)
Số dư cuối năm	<u>138.861.831.586</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	12.348.194.129
Khấu hao trong năm	3.381.492.130
Thanh lý	(11.623.739.181)
Số dư cuối năm	<u>4.105.947.078</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số dư đầu năm	95.127.962.988
Số dư cuối năm	<u>134.755.884.508</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư không được xác định bởi vì Tập đoàn không thực hiện công tác định giá cho các bất động sản đầu tư này. Thị trường giao dịch không có bất động sản tương đồng và tương tự vị trí với các bất động sản đầu tư của Tập đoàn.

**17. Xây dựng cơ bản dở dang**

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng phát sinh trong năm liên quan tới các căn nhà mẫu thuộc dự án Carillon nhưng chưa hoàn thành.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**18. Chi phí trả trước**

**(a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<b>31/12/2017</b>	<b>1/1/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trả trước chi phí thuê hoạt động	9.023.322.187	-
Chi phí trả trước khác	2.778.041.509	1.136.405.841
	<hr/>	
	11.801.363.696	1.136.405.841
	<hr/>	

**(b) Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>Công cụ và dụng cụ</b>
	<b>VND</b>
Số dư đầu năm	4.635.569.862
Tăng trong năm	22.400.171.939
Phân bổ trong năm	(9.828.764.830)
	<hr/>
Số dư cuối năm	17.206.976.971
	<hr/>

**19. Lợi thế thương mại**

	<b>VND</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm và số dư cuối năm	4.633.289.140
	<hr/>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	2.326.635.501
Khấu hao trong năm	865.405.032
	<hr/>
Số dư cuối năm	3.192.040.533
	<hr/>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số dư đầu năm	2.306.653.639
Số dư cuối năm	1.441.248.607
	<hr/>

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Lợi thế thương mại được ghi nhận tại thời điểm mua chủ yếu là từ các kỹ năng và kỹ thuật của đội ngũ nhân viên của các công ty, triển vọng của các dự án mà các công ty đang phát triển và hiệu quả của sự tương tác dự kiến sẽ có được từ việc hợp nhất các công ty vào hoạt động kinh doanh hiện tại của Tập đoàn.

## 20. Phải trả người bán

### (a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp chính

	31/12/2017		1/1/2017	
	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty Cổ phần May Tiên Phát	226.511.653.660	226.511.653.660	435.553.415	435.553.415
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	85.978.322.776	85.978.322.776	-	-
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Thuận Việt	61.482.237.250	61.482.237.250	738.409.490	738.409.490
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	40.046.948.000	40.046.948.000	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	31.900.000.000	31.900.000.000	31.900.000.000	31.900.000.000
Công ty TNHH Xây Dựng Bình Định	11.582.640.063	11.582.640.063	-	-
Công ty Cổ phần Bốn Phương	7.239.414.100	7.239.414.100	-	-
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành	6.535.450.799	6.535.450.799	-	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	3.024.889.772	3.024.889.772	-	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	-	-	14.011.183.000	14.011.183.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	646.587.700	646.587.700	10.069.057.714	10.069.057.714
Nhà cung cấp khác	52.727.739.636	52.727.739.636	42.173.110.148	42.173.110.148
	527.675.883.756	527.675.883.756	99.327.313.767	99.327.313.767

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(b) Phải trả người bán là bên liên quan**

	31/12/2017		1/1/2017	
	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	226.511.653.660	226.511.653.660	435.553.415	435.553.415
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	85.978.322.776	85.978.322.776	-	-
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	40.046.948.000	40.046.948.000	-	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	3.024.889.772	3.024.889.772	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	646.587.700	646.587.700	10.069.057.714	10.069.057.714
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	-	-	14.011.183.000	14.011.183.000

Phải trả thương mại cho các bên liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi và phải hoàn trả khi có yêu cầu.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**21. Thuế phải nộp/phải thu Nhà nước**

**(a) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	1/1/2017 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	Cán trừ VND	31/12/2017 VND
Thuế giá trị gia tăng	15.571.173.292	197.101.569.819	(55.360.878.806)	(156.275.612.638)	1.036.251.667
Thuế thu nhập doanh nghiệp	40.315.051.527	72.265.530.669	(80.031.917.194)	(7.339.331.765)	25.209.333.237
Thuế thu nhập cá nhân	2.559.794.028	23.819.727.077	(23.179.864.151)	-	3.199.656.954
Tiền thuế đất	174.423.648	1.245.806.205	(1.286.435.327)	-	133.794.526
	58.620.442.495	294.432.633.770	(159.859.095.478)	(163.614.944.403)	29.579.036.384

**(b) Thuế và các khoản phải thu Nhà nước**

	1/1/2017 VND	Số phải thu/dã nộp trong năm VND	Cán trừ VND	31/12/2017 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.663.255.564	13.718.863.763	(7.339.331.765)	28.042.787.562
Thuế khác	225.433.252	38.422.920	-	263.856.172
	21.888.688.816	13.757.286.683	(7.339.331.765)	28.306.643.734

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**22. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>31/12/2017</b>	<b>1/1/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí xây dựng thuộc dự án Phú Mỹ - Belleza	189.783.614.230	163.677.755.192
Chi phí xây dựng thuộc dự án Jamona Golden Silk	287.523.246.441	87.802.190.724
Chi phí lãi vay phải trả	12.700.812.087	7.953.998.770
Chi phí lãi vay phải trả cho các cổ đông	7.733.300.510	7.733.300.510
Chi phí hoạt động	3.469.057.804	257.735.192
	<hr/>	<hr/>
	501.210.031.072	267.424.980.388
	<hr/>	<hr/>

**23. Phải trả ngắn hạn khác**

**(a) Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2017</b>	<b>1/1/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thu hộ cho các chủ đầu tư dự án theo hợp đồng phân phối bất động sản	94.581.179.234	57.721.241.128
Ký quỹ ngắn hạn nhận được	8.850.848.714	17.870.862.560
Cổ tức phải trả	7.563.223.579	7.563.223.579
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	174.841.023	2.658.953.404
Phải trả khác	8.418.641.377	4.649.101.606
	<hr/>	<hr/>
	119.588.733.927	90.463.382.277
	<hr/>	<hr/>

**(b) Phải trả ngắn hạn khác cho bên liên quan**

	<b>31/12/2017</b>	<b>1/1/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	1.531.452.194	2.344.634.441
	<hr/>	<hr/>

Khoản phải trả bên liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi và phải hoàn trả khi được yêu cầu.



Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con  
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## 24. Vay và nợ thuế tài chính

### (a) Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn

	1/1/2017		Biến động trong năm		31/12/2017	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn (*)	356.812.381.944	356.812.381.944	2.000.532.928.638	(1.744.597.314.365)	612.747.996.217	612.747.996.217
Trái phiếu phát hành ngắn hạn (**)	-	-	300.000.000.000	-	300.000.000.000	300.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	276.830.508.263	276.830.508.263	489.842.630.907	(293.626.357.878)	473.046.781.292	473.046.781.292
Nợ gốc thuế tài chính đến hạn trả trong vòng 12 tháng	262.089.672	262.089.672	262.089.676	(262.089.672)	262.089.676	262.089.676
	633.904.979.879	633.904.979.879	2.790.637.649.221	(2.038.485.761.915)	1.386.056.867.185	1.386.056.867.185

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(\*) Vay ngắn hạn**

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
<b>Khoản vay ngắn hạn không được đảm bảo</b>				
Vay từ các cá nhân (i)	VND	9,00%-10,50%	314.547.132.394	115.913.486.121
Ngân hàng Cổ phần Công Thương Việt Nam (i)	VND	8,50%	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành, một bên liên quan (i)	VND	10,50%	10.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây, một bên liên quan (i)	VND	10,00%	38.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Hùng Anh Năm, một bên liên quan (i)	VND	10,50%	-	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam (i)	VND	11,50%	2.500.000.000	-
Vay từ các cổ đông (i)	VND	13,00%	11.427.989.230	-
<b>Khoản vay ngắn hạn được đảm bảo</b>				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông				
- Khoản vay 1	VND	5,00%-9,80%	-	100.000.000.000
- Khoản vay 2 (Thuyết minh 24(b)(*)(ii))	VND	5,00%-10,00%	22.443.472.651	3.846.713.711
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam				
- Khoản vay 1 (ii)	VND	6,00-9,00%	30.000.000.000	30.000.000.000
- Khoản vay 2 (iii)	VND	6,00-9,00%	49.917.865.100	24.963.763.015
- Khoản vay 3 (iv)	VND	6,00-9,00%	53.411.536.842	7.088.419.097
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Liên Việt (v)	VND	8,50%	50.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam	VND	8,50%	-	30.000.000.000
Ngân Cổ phần Thương mại Á Châu	VND	8,50%	-	26.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	7,50%	-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây, bên liên quan	VND	10,00%	-	4.500.000.000
			612.747.996.217	356.812.381.944

- (i) Các khoản vay này không được đảm bảo và được dùng để tài trợ vốn lưu động.
- (ii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 30 tỷ VND được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động và được đảm bảo bởi khoản tiền gửi tại ngân hàng có giá trị ghi sổ là 12 tỷ VND (Thuyết minh 6) và 4.385.820 của Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây được sở hữu bởi Công ty với giá trị ghi sổ là 45 tỷ VND (Thuyết minh (7(b))).
- (iii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 50 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động và được đảm bảo bởi các khoản tiền gửi tại ngân hàng có giá trị ghi sổ là 50,8 tỷ VND. (Thuyết minh 7(a)).
- (iv) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 68,7 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động và được đảm bảo bởi các khoản tiền gửi tại ngân hàng có giá trị ghi sổ là 73,9 tỷ VND (Thuyết minh 7(a)).

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

Mẫu B 09a – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

- (v) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 50 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bởi 29.585.783 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc và 21.352.500 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đông Sài Gòn, hai công ty con.

**(\*\*) Trái phiếu thường ngắn hạn**

	Lãi suất năm	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Trái phiếu ngắn hạn phát hành theo mệnh giá cho:			
▪ Tổng công ty Bảo hiểm Bưu điện	10,5%	50.000.000.000	-
▪ Công Ty TNHH Một Thành Viên Đại Vạn Phú	10,5%	20.000.000.000	-
▪ Quỹ Vietnam Debt Fund SPC	10,5%	200.000.000.000	-
▪ Công ty Bảo hiểm Bảo Long	10,5%	30.000.000.000	-
		300.000.000.000	-

Các trái phiếu này không được bảo đảm và đáo hạn vào ngày 7 tháng 6 năm 2018.

**(b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Vay dài hạn (*)	611.856.150.613	726.478.205.116
Trái phiếu thường (**)	396.121.428.571	194.800.000.000
Nợ thuê tài chính (***)	371.293.706	633.383.378
	1.008.348.872.890	921.911.588.494
Hoàn trả trong vòng 12 tháng	(473.308.870.968)	(277.092.597.935)
	535.040.001.922	644.818.990.559

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

Mẫu B 09a – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(\*) Vay dài hạn**

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
<b>Vay dài hạn không được đảm bảo</b>					
Vay từ các cá nhân (i)	VND	10,50%	2018	13.965.000.000	36.950.000.000
<b>Vay dài hạn được đảm bảo</b>					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông					
- Khoản vay 1 (ii)	VND	5,00%-10,30%	2018	227.014.595.354	177.271.286.289
- Khoản vay 2 (iii)	VND	5,00%-10,30%	2018	33.331.000.000	99.999.000.000
- Khoản vay 3 (iv)	VND	5,00%-10,30%	2018	17.014.100.000	51.042.340.000
Ngân hàng TMCP Á Châu					
- Khoản vay 1 (v)	VND	10%	2018-2019	256.878.282.050	298.522.462.464
- Khoản vay 2 (vi)	VND	8,70%	2024	59.950.000.000	59.950.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong (vi)					
- Khoản vay 1 (vii)	VND	7,50%	2021	3.329.423.209	2.211.241.363
- Khoản vay 2 (viii)	VND	7,50%	2020	373.750.000	531.875.000
				611.856.150.613	726.478.205.116
Hoàn trả trong vòng 12 tháng				(473.046.781.292)	(276.830.508.263)
Hoàn trả sau 12 tháng				138.809.369.321	449.647.696.853

- (i) Các khoản vay này không được đảm bảo và được dùng để tài trợ vốn lưu động.
- (ii) Khoản vay ngắn hạn 2 từ Ngân hàng TMCP Phương Đông (Thuyết minh 24(a)) và khoản vay dài hạn này có tổng hạn mức là 400 tỷ VND, được dùng để tài trợ dự án Bắc Rạch Bà Bướm, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất thuộc dự án này có giá trị ghi sổ là 660 tỷ VND (Thuyết minh 12). Số dư còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 được hoàn trả trong 6 đợt bằng nhau hàng quý là 37,8 tỷ VND bắt đầu từ ngày 25 tháng 3 năm 2018.
- (iii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 150 tỷ VND, được dùng để tài trợ dự án Bắc Rạch Bà Bướm, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất thuộc dự án này có giá trị ghi sổ là 671 tỷ VND (Thuyết minh 12). Số dư còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 được hoàn trả trong 4 đợt bằng nhau hàng quý với số tiền là 16,7 tỷ VND mỗi đợt bắt đầu từ ngày 20 tháng 3 năm 2018.
- (iv) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 489 tỷ VND, được dùng để tài trợ dự án Bắc Rạch Bà Bướm, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất thuộc dự án này có giá trị ghi sổ là 634 tỷ VND (Thuyết minh 12). Số dư còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 được hoàn trả trong 4 đợt bằng nhau hàng quý với số tiền là 8,5 tỷ VND mỗi đợt bắt đầu từ ngày 20 tháng 3 năm 2018.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (v) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 300 tỷ VND, được dùng để tài trợ dự án Jamona Riverside, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Khoản vay này được đảm bảo bằng 127 căn hộ của dự án Jamona Riverside với giá trị ghi sổ là 425 tỷ VND (Thuyết minh 12). Số dư còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 được hoàn trả hàng quý lần lượt bắt đầu vào ngày 27 tháng 3 năm 2018, ngày 27 tháng 4 năm 2018, và ngày 1 tháng 1 năm 2019.
- (vi) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 60 tỷ VND và được đảm bảo bằng quyền phát sinh theo hợp đồng của một bên thứ ba theo thỏa thuận số LVS.BĐDN.02.251114 ngày 28 tháng 11 năm 2014.
- (vii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 4,2 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ cho mua tài sản cố định và được đảm bảo bởi tài sản cố định với giá trị ghi sổ là 5,63 tỷ VND (Thuyết minh 13). Số dư còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 được hoàn trả trong 48, 53 và 56 đợt bằng nhau hàng quý là 46,7 triệu VND, 16,5 triệu VND và 14 triệu VND bắt đầu từ ngày 26 tháng 7 năm 2016.
- (viii) Khoản vay này được dùng để tài trợ mua tài sản cố định và được đảm bảo bằng chính những tài sản cố định này với giá trị ghi sổ là 839 triệu VND (Thuyết minh 13). Số dư còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 được hoàn trả lần lượt trong 15 đợt hàng tháng với số tiền tương ứng là 14,4 triệu VND mỗi đợt bắt đầu từ ngày 25 tháng 1 năm 2018.

**(\*\*) Trái phiếu thường**

	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá cho:				
▪ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	12%	2020	396.121.428.571	194.800.000.000

Trái phiếu được đảm bảo bởi quyền sử dụng đất nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc theo hợp đồng số 000504 ngày 6 tháng 1 năm 2017.

**(\*\*\*) Nợ thuê tài chính**

Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho hợp đồng thuê tài chính không thể hủy ngang như sau:

	31/12/2017			1/1/2017		
	Tổng khoản thanh toán thuê tài chính VND	Tiền lãi thuê VND	Nợ gốc VND	Tổng khoản thanh toán thuê tài chính VND	Tiền lãi thuê VND	Nợ gốc VND
Trong vòng 1 năm	270.961.235	8.871.559	262.089.676	279.832.784	17.743.112	262.089.672
Trong vòng 2 đến 5 năm	153.172.269	43.968.239	109.204.030	459.230.177	87.936.471	371.293.706
	424.133.504	52.839.798	371.293.706	739.062.961	105.679.583	633.383.378

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**25. Quỹ khen thưởng và phúc lợi**

Quỹ này được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo sự phê duyệt của các cổ đông tại cuộc họp cổ đông. Quỹ được sử dụng để chi trả các khoản khen thưởng và phúc lợi cho các nhân viên của Công ty và các công ty con theo chính sách khen thưởng và phúc lợi của Công ty và các công ty con. Biến động của quỹ khen thưởng và phúc lợi trong năm như sau:

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b>
Số dư đầu năm	9.556.979.885	12.912.934.875
Trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối trong năm (Thuyết minh 27)	7.246.525.645	8.925.118.720
Tăng do mua công ty con	-	11.778.453
Sử dụng trong năm	(12.194.754.350)	(12.796.308.624)
Giảm do thanh lý công ty con	-	503.456.461
Số dư cuối năm	4.608.751.180	9.556.979.885

**26. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	<b>31/12/2017</b> <b>VND</b>	<b>1/1/2017</b> <b>VND</b>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: Lợi nhuận chưa thực hiện	51.652.314.127	36.984.133.649
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả: Dự phòng giảm giá đầu tư vào các công ty con và các công ty liên kết	(19.905.736.397)	(21.280.088.927)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.746.577.730	15.704.044.722

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng vốn chủ sở hữu VND
Số dư tại ngày 1 tháng 7 năm 2017	2.170.691.340.000	441.956.044.101	(11.890.000)	98.641.982.590	20.411.145.621	412.543.131.826	118.162.046.406	3.262.393.800.544
Phát hành trái phiếu thường (Thuyết minh 28)	268.032.900.000	(108.514.860.000)	-	-	-	(159.518.040.000)	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	228.692.154.345	(9.738.025.806)	218.954.128.539
Vốn góp bởi cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000
Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(133.276.500)	(133.276.500)
Biến động do việc mua thêm cổ phần của công ty con (Thuyết minh 5)	-	-	-	-	-	-	(31.149.434.078)	(109.294.804.588)
Tặng do mua công ty con	-	-	-	-	-	-	118.000.000.000	118.000.000.000
Phần bỏ vào các quỹ	-	-	-	11.434.651.851	4.479.146.901	(15.913.798.752)	-	-
Phần bỏ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	(7.246.525.645)	-	(7.246.525.645)
<b>Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>	<b>2.438.724.240.000</b>	<b>333.441.184.101</b>	<b>(11.890.000)</b>	<b>110.076.634.441</b>	<b>24.890.292.522</b>	<b>380.411.551.264</b>	<b>196.141.310.022</b>	<b>3.483.673.322.350</b>

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**28. Vốn cổ phần**

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

	31/12/2017		1/1/2017	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
<b>Vốn cổ phần được duyệt</b>	243.872.424	2.438.724.240.000	217.069.134	2.170.691.340.000
<b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	243.872.424	2.438.724.240.000	217.069.134	2.170.691.340.000
<b>Cổ phiếu quỹ</b>				
Cổ phiếu phổ thông	1.189	11.890.000	1.189	11.890.000
<b>Số cổ phiếu đang lưu hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	243.871.235	2.438.712.350.000	217.067.945	2.170.679.450.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu tương đương với một quyền biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

Biến động vốn cổ phần trong năm như sau:

	2017		2016	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Số dư đầu năm	217.067.945	2.170.679.450.000	217.067.945	2.170.679.450.000
Phát hành cổ phiếu thưởng ngày 2 tháng 2 năm 2017 (*)	10.851.486	108.514.860.000	-	-
Phát hành cổ phiếu thưởng ngày 31 tháng 8 năm 2017 (**)	15.951.804	159.518.040.000	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>243.871.235</b>	<b>2.438.712.350.000</b>	<b>217.067.945</b>	<b>2.170.679.450.000</b>



**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**

*Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (\*) Đại hội đồng cổ đông của Công ty tại ngày 2 tháng 2 năm 2017 đã quyết định phân phối khoản cổ tức bằng cổ phiếu trị giá 108.514.860.000 VND từ thặng dư vốn cổ phần dưới hình thức phát hành cổ phiếu mới tương đương 10.851.486 cổ phiếu, theo tỷ lệ một cổ phiếu mới bằng 20 cổ phiếu hiện hành.
- (\*\*) Đại hội đồng cổ đông của Công ty tại ngày 31 tháng 8 năm 2017 đã quyết định phân phối khoản cổ tức bằng cổ phiếu trị giá 159.518.040.000 VND từ thặng dư vốn cổ phần dưới hình thức phát hành cổ phiếu mới tương đương 15.951.804 cổ phiếu, theo tỷ lệ một cổ phiếu mới bằng 14 cổ phiếu hiện hành.

## 29. Các quỹ thuộc nguồn vốn chủ sở hữu

### (i) Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận để lại theo nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông. Các quỹ này được thành lập nhằm mục đích mở rộng kinh doanh trong tương lai.

### (ii) Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

Các quỹ này được thành lập nhằm mục đích khen thưởng và các mục đích khác liên quan đến công tác điều hành của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị của Công ty và được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông của Công ty.

## 30. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

### (a) Cam kết chi tiêu vốn

Tại ngày báo cáo, Tập đoàn có các cam kết vốn sau đã được duyệt nhưng chưa được phản ánh trong bảng cân đối kế toán:

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng	3.350.515.839.269	2.107.537.433.645

### (b) Ngoại tệ

	31/12/2017		1/1/2017	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
USD	101	1.921.499	101	1.921.499

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
 (tiếp theo)

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**31. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Doanh thu thuần thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp không bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Doanh thu thuần bao gồm:

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b>
Tổng doanh thu		
▪ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	1.683.265.815.015	697.254.359.517
▪ Dịch vụ môi giới	101.203.350.057	42.890.304.451
▪ Cho thuê văn phòng	31.290.142.856	8.750.651.485
▪ Dịch vụ khác	26.051.610.320	25.815.193.142
	<b>1.841.810.918.248</b>	<b>774.710.508.595</b>
Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Giảm giá hàng bán	(428.273.068)	(119.782726)
▪ Hàng bán bị trả lại	(16.536.620.666)	-
Doanh thu thuần	<b>1.824.846.024.514</b>	<b>774.590.725.869</b>

**32. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b>
Tổng giá vốn hàng bán gồm:		
▪ Quyền sử dụng đất, bất động sản đã bán	1.201.327.475.782	462.817.140.805
▪ Dịch vụ môi giới	33.556.118.460	16.235.855.631
▪ Cho thuê văn phòng	16.940.974.479	3.066.414.109
▪ Dịch vụ khác	23.525.671.103	4.724.916.571
	<b>1.275.350.239.824</b>	<b>486.844.327.116</b>

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**33. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	4.012.812.680	62.145.511.777
Lãi từ thanh lý công ty liên kết	23.793.416.665	6.408.304.008
Thu nhập lãi cho vay	103.799.244.010	51.653.441.252
Thu nhập lãi tiền gửi tại ngân hàng	12.415.689.263	13.508.433.242
Cổ tức	2.593.705.500	145.895.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.506.750.000	23.581.230
	<hr/>	<hr/>
	148.121.618.118	133.885.166.509

**34. Chi phí tài chính**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi vay	127.990.442.621	38.663.508.531
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	66.804.815.294	310.197.051
Chi phí tài chính khác	10.555.708.677	1.434.973.136
	<hr/>	<hr/>
	205.350.966.592	40.408.678.718

**35. Chi phí bán hàng**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nhân viên	11.242.504.352	14.690.263.858
Chi phí môi giới	68.906.715.592	35.076.685.654
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.839.690.936	2.140.013.950
Chi phí khác	7.595.357.659	8.931.716.825
	<hr/>	<hr/>
	102.584.268.539	60.838.680.287

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**36. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b>
Chi phí nhân viên	56.117.122.416	66.517.034.840
Chi phí thiết bị văn phòng	2.682.030.013	1.550.125.941
Khấu hao tài sản cố định	5.460.408.185	1.690.844.811
Thuế, phí và lệ phí	313.431.371	3.924.851.636
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.737.663.754	28.721.199.373
Phân bổ lợi thế thương mại	865.405.032	1.769.696.814
Chi phí khác	17.596.544.426	13.706.984.455
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	117.772.605.197	117.880.737.870

**37. Thu nhập khác**

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b>
Bồi thường nhận từ các bên khác	10.971.612.053	19.075.975.366
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	1.876.363.636	90.909.091
Thu nhập khác	412.010.387	1.725.541.646
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	13.259.986.076	20.892.426.103

**38. Chi phí khác**

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b>
Chi phí phạt thuế	6.336.551.715	-
Bồi thường do vi phạm hợp đồng	4.192.462.500	724.634.346
Chi phí khác	3.120.965.339	1.341.954.301
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	13.649.979.554	2.066.588.647

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
 (tiếp theo)

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**39. Chi phí thuế thu nhập**

**(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b>
<b>Chi phí thuế hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập	72.053.693.332	61.744.366.087
Dự phòng thiếu trong những năm trước	211.837.337	31.170.625
	<hr/>	<hr/>
	72.265.530.669	61.775.536.712
	<hr/>	<hr/>
<b>Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại</b>		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	(16.042.533.008)	(17.808.279.421)
	<hr/>	<hr/>
Chi phí thuế thu nhập	56.222.997.661	43.967.257.291
	<hr/>	<hr/>

**(b) Đối chiếu thuế suất thực tế**

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b>
Lợi nhuận kế toán trước thuế	275.177.126.200	223.807.817.436
	<hr/>	<hr/>
Thuế theo thuế suất của Công ty	55.035.425.240	44.761.563.487
Thu nhập không tính thuế	7.025.412.037	4.418.398.868
Chi phí không được khấu trừ thuế	216.717.173	91.138.168
Ảnh hưởng của việc chia lãi từ các công ty liên kết	(731.511.440)	(495.702.319)
Thu nhập không tính thuế	(518.741.100)	(29.179.000)
Lỗ tính thuế được sử dụng	(5.016.141.586)	(540.226.311)
Ghi nhận các khoản chênh lệch tạm thời không được ghi nhận trước đây	-	(4.269.906.227)
Dự phòng thiếu trong năm trước	211.837.337	31.170.625
	<hr/>	<hr/>
	56.222.997.661	43.967.257.291
	<hr/>	<hr/>

**(c) Thuế suất áp dụng**

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ đóng thuế thu nhập là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính*

**40. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về các cổ đông của Công ty sau khi trừ đi các khoản phân bổ vào Quỹ khen thưởng và phúc lợi, và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền, chi tiết như sau:

**(i) Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lợi nhuận thuần trong năm thuộc các cổ đông của Công ty Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi (theo dự toán)	228.692.154.345 (6.022.080.000)	173.514.877.534 (17.351.487.753)
Lợi nhuận thuần trong năm thuộc các cổ đông của Công ty	<u>222.670.074.345</u>	<u>156.163.389.781</u>

**(ii) Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Cổ phiếu</b>	<b>Cổ phiếu</b>
		<b>(trình bày lại)</b>
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành đầu năm	217.069.134	217.069.134
Ảnh hưởng của cổ phiếu thưởng phát hành ngày 2 tháng 2 năm 2017	10.851.486	10.851.486
Ảnh hưởng của cổ phiếu thưởng phát hành ngày 31 tháng 8 năm 2017	15.951.804	15.951.804
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông trong năm	<u>243.872.424</u>	<u>243.872.424</u>

Việc trình bày lại số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông cho năm 2016 để phản ánh ảnh hưởng của các khoản cổ phiếu thưởng phát hành trong năm 2017.

**(iii) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>
<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
	<b>Trình bày lại</b>	<b>Trình bày lại</b>
913	640	719
		<b>trước đây</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và 2016, Công ty không có các công cụ tài chính có thể dẫn đến pha loãng cổ phiếu phổ thông. Do đó, việc trình bày lãi pha loãng trên cổ phiếu không áp dụng.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**41. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan**

Ngoài số dư của các bên liên quan được trình bày trong các thuyết minh khác trong báo cáo tài chính hợp nhất này, trong năm Tập đoàn cũng có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

	Giá trị giao dịch	
	2017 VND	2016 VND
<b>Các công ty liên kết</b>		
<b>Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây</b>		
Góp vốn	-	3.000.000.000
Vay	60.500.000.000	-
Chi phí lãi vay	2.915.312.500	-
Mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc	45.607.720.000	-
<b>Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Thành</b>		
Góp vốn	8.800.000.000	-
Vay	19.000.000.000	-
Chi phí lãi vay	1.107.916.667	-
<b>Công ty Cổ phần May Tiến Phát</b>		
Bán hàng hóa và dịch vụ	410.926.577.042	676.840.023.148
Mua hàng hóa và dịch vụ	4.605.400.800	2.375.745.900
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	34.250.000.000	-
Vay	63.500.000.000	168.350.000.000
Chi phí lãi vay	625.363.888	3.367.465.039
Cho vay	509.500.000.000	208.250.000.000
Thu nhập lãi vay	8.884.514.800	216.434.167
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư SVG</b>		
Góp vốn	1.000.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công</b>		
Góp vốn	488.186.700.000	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	27.185.086.884	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An</b>		
Cổ tức được chia	2.462.400.000	-
<b>Các bên liên quan khác</b>		
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh</b>		
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	67.877.397.000
Cho vay	25.700.000.000	101.828.509.837
Thu nhập lãi vay	37.485.322.184	31.697.002.133

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Giá trị giao dịch	
	2017 VND	2016 VND
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh Năm</b>		
Bán hàng hóa và dịch vụ	3.471.000.000	-
Cho vay	94.500.000.000	12.425.000.000
Thu nhập lãi vay	3.343.481.459	950.777.778
Chuyển phải thu lãi vay sang phải thu cho vay	-	3.105.000.000
Chi phí lãi vay	79.056.250	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công</b>		
Bán hàng hóa và dịch vụ	-	523.102.390
Mua hàng hóa và dịch vụ	2.612.767.080	11.307.535.440
<hr/>		
Mua cổ phiếu của Công ty TNHH Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	-	1.247.954.372
Cho vay	1.153.000.000.000	779.000.000.000
Thu nhập lãi vay	41.450.023.850	16.044.894.443
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát</b>		
Bán hàng hóa và dịch vụ	-	493.177.432
Mua hàng hóa và dịch vụ	498.393.949.091	283.500.945.985
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	-	96.118.477.183
Mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	-	53.900.000.000
Cho vay	-	6.075.694.445
Thu nhập lãi vay	666.702.358	678.445.606
Cổ tức được chia	133.276.500	-
<b>Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây Dựng Toàn Thịnh Phát</b>		
Bán hàng hóa và dịch vụ	-	254.817.384
Mua hàng hóa và dịch vụ	51.325.403.941	436.136.000
<b>Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng</b>		
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh	-	26.000.000.000
Mua hàng hóa và dịch vụ	2.695.834.872	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia</b>		
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh	-	26.000.000.000
<b>Trần Lam Thông, một cổ đông</b>		
Tạm ứng	51.837.300.445	11.256.081.479
Cho vay	226.000.000	-
Chi phí lãi vay	48.472.226	-
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát	28.470.000.000	-



**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**  
*Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Giá trị giao dịch	
	2017 VND	2016 VND
<b>Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Bến Tre</b> Mua dịch vụ	5.622.471.028	-
<b>Thành viên Ban Tổng Giám đốc</b> Thù lao	10.701.012.923	12.055.533.545
<b>Thành viên Hội đồng Quản trị</b> Thù lao	12.907.906.463	8.544.553.696

Ngày 29 tháng 3 năm 2018

Người lập:  Người duyệt: 



Võ Khánh Kiên  
Kế toán trưởng

Bùi Tiến Thăng  
Tổng Giám đốc

