

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH**

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

(đã được kiểm toán)



## NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06-34
Bảng cân đối kế toán	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09-10
Thuyết minh Báo cáo tài chính	11-34

UỐC  
C  
TRÁCH  
HÃN  
HOÀN

11  
12

13  
14

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình, tên tiếng nước ngoài là Tan Binh Real Estate Joint Stock Company, tên viết tắt là TANBINH RES được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0303240995 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 31 tháng 03 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 22 tháng 04 năm 2014.

Trụ sở của Công ty tại: Số 205-207-209 Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Phó Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Thúy Phượng	Thành viên
Ông Nguyễn Hồ Lan	Thành viên
Ông Hồ Quốc Bình	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Tiến Dũng	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thúy Phượng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hồ Lan	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Danh	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Lê Quốc Sử	Trưởng ban	
Bà Ngô Thanh Tuyền	Thành viên	DHĐCĐ bầu ngày 26/05/2016
Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên	DHĐCĐ bầu ngày 26/05/2016
Ông Hồ Đắc Vi	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 26/05/2016
Ông Nguyễn Xuân Nhấn	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 26/05/2016

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;

1111  
CÔNG  
NHIỆM  
KIỂM  
SAS  
KIỂM -

1  
1  
: 0  
C 0  
0  
1  
1  
11

**Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình**

Số 205-207-209 Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

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

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

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

**Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

TP Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 02 năm 2017

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Nguyễn Tiên Dũng

05-  
TY  
LIU HA  
TOA  
C  
TP. HA

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình được lập ngày 28 tháng 02 năm 2017, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Theo nội dung trình bày tại Thuyết minh số 12 của Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, tại thời điểm 31/12/2016, Công ty trích dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty Cổ phần Y tế Sài Gòn tăng thêm 18,95 tỷ đồng căn cứ theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 619/NQ-HĐQT ngày 14/12/16. Chúng tôi chưa thu thập được Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 và 31/12/2016 của Công ty Cổ phần Y tế Sài Gòn để làm cơ sở đánh giá việc trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn nêu trên. Do đó chúng tôi không thể xác định liệu có phải điều chỉnh số dự phòng đầu tư tài chính tại ngày 31/12/2015 và 31/12/2016 hay không.
- Tại thời điểm 31/12/2016, khoản công nợ thu hộ và thực hiện nghĩa vụ tài chính hộ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV số tiền lần lượt là 2.350.826.889 đồng và 10.576.689.132 đồng chưa được đối chiếu xác nhận (xem chi tiết các khoản công nợ này tại thuyết minh số 5 và số 18 của Thuyết minh Báo cáo tài chính).

### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến ngoại trừ về việc chưa thu thập được Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2015 của Công ty Cổ phần Đầu tư Y tế Sài Gòn để đánh giá khả năng trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư. Vấn đề này tiếp tục được nêu trên Báo cáo kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

TP Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2017

**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**  
**Phó Tổng Giám đốc**



**Bùi Văn Thảo**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
Số: 0522-13-002-1

**Kiểm toán viên**

**Trần Trung Hiếu**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
Số: 2202-2013-002-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>189.391.348.291</b>	<b>193.879.510.940</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	3	<b>20.834.463.508</b>	<b>50.273.580.985</b>
111	1. Tiền		8.834.463.508	1.470.698.188
112	2. Các khoản tương đương tiền		12.000.000.000	48.802.882.797
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		-	<b>10.000.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	10.000.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>16.152.388.663</b>	<b>10.711.612.778</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	3.102.291.676	4.648.079.443
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		313.940.500	259.600.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	5	4.464.528.752	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6	8.271.627.735	5.803.933.335
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	7	<b>152.404.496.120</b>	<b>122.658.511.208</b>
141	1. Hàng tồn kho		152.404.496.120	122.658.511.208
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		-	<b>235.805.969</b>
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	206.140.221
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	-	29.665.748
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>47.377.116.926</b>	<b>59.205.737.350</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>990.000.000</b>	<b>1.174.200.001</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	4	985.000.000	1.169.200.001
216	2. Phải thu dài hạn khác	6	5.000.000	5.000.000
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>833.391.897</b>	<b>999.072.861</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	833.391.897	999.072.861
222	- Nguyên giá		6.185.078.859	6.910.728.412
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.351.686.962)	(5.911.655.551)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	-	-
228	- Nguyên giá		136.678.887	136.678.887
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(136.678.887)	(136.678.887)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	10	<b>3.546.976.261</b>	<b>2.606.090.813</b>
231	- Nguyên giá		6.944.158.382	7.545.903.945
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.397.182.121)	(4.939.813.132)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>2.491.180.668</b>	-
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11	2.491.180.668	-
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	12	<b>35.933.519.581</b>	<b>50.672.950.203</b>
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		55.321.667.635	51.111.098.257
254	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(19.388.148.054)	(438.148.054)
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>3.582.048.519</b>	<b>3.753.423.472</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	169.845.362	-
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.a	3.412.203.157	3.753.423.472
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>236.768.465.217</b>	<b>253.085.248.290</b>

11170  
ĐỒNG T  
NHIỆM H  
KIỂM  
AS  
KIỂM-T

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>44.890.947.131</b>	<b>65.283.803.495</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>42.889.205.979</b>	<b>42.520.031.515</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	3.216.909.276	4.690.299.475
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	12.096.450.528	10.500.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	1.873.866.691	1.922.382.733
314	4. Phải trả người lao động		790.876.449	1.715.431.534
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	409.699.385	302.558.000
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	19.458.737.716	28.393.285.536
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.042.665.934	5.485.574.237
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.001.741.152</b>	<b>22.763.771.980</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	1.584.369.123	2.154.425.166
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	19	417.372.029	20.609.346.814
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>191.877.518.086</b>	<b>187.801.444.795</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	20	<b>191.877.518.086</b>	<b>187.801.444.795</b>
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		80.600.000.000	80.600.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		80.600.000.000	80.600.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		65.966.394.457	65.966.394.457
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		45.311.123.629	41.235.050.338
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		38.930.615.030	33.444.754.347
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		6.380.508.599	7.790.295.991
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>236.768.465.217</b>	<b>253.085.248.290</b>

5-C  
Y  
TU HẠN  
TOÁN  
P. H. N.

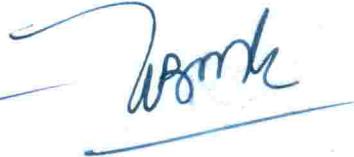
M.S.D.

TP Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 02 năm 2017

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Nguyễn Thị Minh Hiếu

Hồ Quốc Bình

Nguyễn Tiên Dũng



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2016

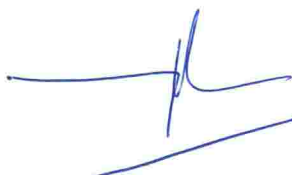
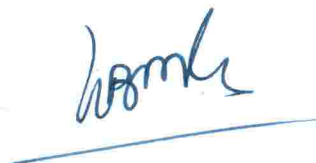
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	14.195.219.550	22.082.154.624
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		14.195.219.550	22.082.154.624
11	4. Giá vốn hàng bán	22	180.533.093	5.581.087.412
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		14.014.686.457	16.501.067.212
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	5.634.470.785	3.875.315.016
22	7. Chi phí tài chính	24	18.950.000.000	438.148.054
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
24	8. Chi phí bán hàng	25	480.434.587	830.674.851
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	14.750.599.783	13.054.051.455
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(14.531.877.128)	6.053.507.868
31	11. Thu nhập khác	27	23.324.938.205	4.277.047.486
32	12. Chi phí khác	28	324.737.823	365.429.686
40	13. Lợi nhuận khác		23.000.200.382	3.911.617.800
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		8.468.323.254	9.965.125.668
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	1.746.594.340	2.174.829.677
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	30.b	341.220.315	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>6.380.508.599</u>	<u>7.790.295.991</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	792	967

Người lập

Kế toán trưởng

TP Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 02 năm 2017

Tổng Giám đốc


Nguyễn Thị Minh Hiếu

Hồ Quốc Bình

Nguyễn Tiên Dũng

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2016

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		8.468.323.254	9.965.125.668
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		(1.703.825.328)	1.042.923.438
03	- Các khoản dự phòng		(1.241.974.785)	1.172.006.017
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(8.503.015.317)	(7.150.695.746)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(2.980.492.176)	5.029.359.377
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(443.109.876)	10.990.276.438
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(32.237.165.580)	(20.124.881.653)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		12.339.690.275	3.751.145.849
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(169.845.362)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.874.390.391)	(5.628.349.855)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		352.856.315	244.732.816
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.532.316.507)	(3.453.706.737)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(27.544.773.302)	(9.191.423.765)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	(45.000.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		3.357.142.857	3.769.204.530
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(4.464.528.752)	(10.000.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		10.000.000.000	20.000.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(5.421.569.378)	(1.233.733.550)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.634.000.000	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.970.478.598	3.431.002.764
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		10.075.523.325	15.921.473.744
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(11.969.867.500)	(11.926.259.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(11.969.867.500)	(11.926.259.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(29.439.117.477)	(5.196.209.021)

0100  
C  
TRÁCH  
HÃN  
HOÀN

3  
1  
1

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

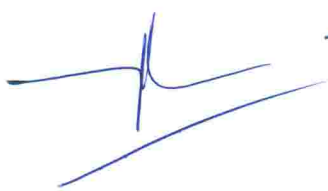
Năm 2016

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		50.273.580.985	55.469.790.006
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>20.834.463.508</u>	<u>50.273.580.985</u>

TP Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 02 năm 2017

Người lập



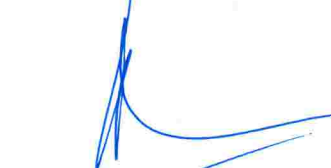
Nguyễn Thị Minh Hiếu

Kế toán trưởng



Hồ Quốc Bình

Tổng Giám đốc



Nguyễn Tiên Dũng

1111  
ÔNG  
NHIỆM  
KIỂM  
AS  
KIỂM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình, tên tiếng nước ngoài là Tan Binh Real Estate Joint Stock Company, tên viết tắt là TANBINH RES được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0303240995 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 31 tháng 03 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 22 tháng 04 năm 2014.

Trụ sở của Công ty tại: Số 205-207-209 Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 80.600.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 80.600.000.000 đồng; tương đương 8.060.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

#### Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh nhà. Kinh doanh công trình dân dụng, công nghiệp;
- Xây dựng nhà; xây dựng khác (sửa chữa công trình);
- Xây dựng, sửa chữa các công trình giao thông theo phân cấp;
- Trang trí nội thất;
- Sản xuất vật liệu xây dựng (không hoạt động tại trụ sở);
- Kinh doanh vật liệu xây dựng; vật tư, nguyên liệu phục vụ xây dựng và trang trí nội thất;
- Đại lý kinh doanh xăng dầu (trừ kinh doanh khí dầu mỏ hóa lỏng lpg và dầu nhớt cặn);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản, quảng cáo bất động sản (trừ tư vấn mang tính pháp lý);
- Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán);
- Tư vấn xây dựng. Thiết kế quy hoạch xây dựng. Thiết kế xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Lập dự án đầu tư xây dựng dân dụng và công nghiệp. Quản lý dự án công trình xây dựng. Kiểm định chất lượng công trình xây dựng;
- Đầu tư xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp. Đầu tư xây dựng kết cấu cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp, trang trại để chuyển nhượng hoặc cho thuê. Đầu tư xây dựng kinh doanh nghỉ trang;
- Mua bán vật liệu trang trí nội thất;
- Mua bán máy móc, thiết bị phục vụ xây dựng và trang trí nội thất;
- Sản xuất vật liệu trang trí nội thất (không hoạt động tại trụ sở).

#### Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế Số 205-207-209 Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, thiết kế xây dựng



<u>Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Xí nghiệp Xây lắp Công trình II	Số 205-207-209 Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	Xây lắp công trình



## 2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

### 2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### 2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

#### *Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.



### 2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của các đơn vị thành viên hạch toán độc lập và của Văn phòng Công ty.

Trong Báo cáo tài chính của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

### 2.4 . Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

#### *Tài sản tài chính*

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

#### *Nợ phải trả tài chính*

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

TRẮC HẢI  
Q. HO

## 2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## 2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.7 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

## 2.8 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng công trình, dự án chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

111  
CÔNG  
HÀNH  
IG KI  
AA  
11/11/16

11/11/16  
11/11/16

## 2.9 . Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 08 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 09 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
--------------------------	--------

## 2.10 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

## 2.11 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

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

## 2.12 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

## 2.13 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

## 2.14 . Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giám sát về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;

105-  
CÔNG TY  
HỮU  
HỢP  
TÁC  
KINH  
DOANH  
SC  
M-TP.

- Dưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chi những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về báo hanh công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

## 2.15 . **Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.



## 2.16 . **Doanh thu**

*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

*Doanh thu hợp đồng xây dựng*

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phân ánh trên hóa đơn đã lập.





#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

#### **2.17 . Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

#### **2.18 . Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

#### **2.19 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**

##### a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

##### b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

#### **2.20 . Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### 3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
	VND	VND
Tiền mặt	715.772.635	262.204.053
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.118.690.873	1.208.494.135
Các khoản tương đương tiền (*)	12.000.000.000	48.802.882.797
	<u><b>20.834.463.508</b></u>	<u><b>50.273.580.985</b></u>

(\*) Số dư tại ngày 31/12/2016 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, lãi suất từ 4,4%/năm đến 5%/năm.

### 4 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn		
- Công ty Cổ phần Đồng Thuận	524.539.700	1.609.358.350
- Ông Bùi Hào Quang	492.456.000	492.456.000
- Ông Nguyễn Hồng Hơ	689.957.886	689.957.886
- Ông Vũ Tuấn Anh	720.000.000	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.660.338.090	3.025.507.208
	<u><b>4.087.291.676</b></u>	<u><b>5.817.279.444</b></u>
b) Phải thu của khách hàng phân loại theo kỳ hạn thanh toán		
- Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn	3.102.291.676	4.648.079.443
- Các khoản phải thu khách hàng dài hạn	985.000.000	1.169.200.001
	<u><b>4.087.291.676</b></u>	<u><b>5.817.279.444</b></u>

5 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn <sup>(*)</sup>	4.464.528.752	-
	<b>4.464.528.752</b>	<b>-</b>

(\*) Cho Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn vay theo hợp đồng số 203/Cty ngày 05/04/2016, thời hạn 12 tháng, lãi suất 10%/năm.

6 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	383.425.295	-	270.294.008	-
- Phải thu Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV <sup>(*)</sup>	2.350.826.889	-	2.560.727.549	-
- Phải thu lãi trả góp mua căn hộ và tiền phạt chậm thanh toán	628.976.518	-	687.976.519	-
- Tạm ứng	4.859.622.813	-	2.166.537.687	-
- Phải thu khác	37.006.220	-	118.397.572	-
	<b>8.271.627.735</b>	<b>-</b>	<b>5.803.933.335</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
- Ký cược, ký quỹ	5.000.000	-	5.000.000	-
	<b>5.000.000</b>	<b>-</b>	<b>5.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Khoản thu hộ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV theo công văn số 1004/CV/KTTC ngày 25 tháng 09 năm 2003, Biên bản bàn giao số 1293/BBBG ngày 27 tháng 10 năm 2003 và Quyết định số 17/QĐ-TCT ngày 09/01/2008 ủy quyền cho người đại diện vốn của Tổng Công ty tại Công ty CP Địa ốc Tân Bình về thực hiện chương trình nhà trả góp của dự án Nhiều Lộc - Thị Nghè thuộc vốn ngân sách. Công ty chịu trách nhiệm thu hộ và thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến chương trình bán nhà trả góp và cho thuê nhà đối với các hộ dân bị giải tỏa thuộc dự án này.

**7 . HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang <sup>(1)</sup>	150.904.966.167	-	120.037.562.714	-
Thành phẩm	1.499.529.953	-	2.160.157.586	-
Hàng hóa bất động sản	-	-	460.790.908	-
	<b>152.404.496.120</b>	<b>-</b>	<b>122.658.511.208</b>	<b>-</b>

(1) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình sau:

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Dự án chung cư Khuông Việt <sup>(*)</sup>	150.904.966.167	117.546.382.046
Dự án xây dựng cao ốc văn phòng Bàu Cát 2 <sup>(**)</sup>	-	2.041.095.844
Dự án xây dựng khu dân cư phường 7, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh <sup>(**)</sup>	-	450.084.824
	<b>150.904.966.167</b>	<b>120.037.562.714</b>

(\*) Dự án do Công ty làm chủ đầu tư tọa lạc tại địa chỉ số 341/13A Khuông Việt, phường Phú Trung, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án có diện tích 3.324,6 m<sup>2</sup> gồm 1 block cao 17 tầng với 233 căn hộ. Thời gian hoàn thành dự kiến vào quý 3 năm 2017.

(\*\*) Chi phí của các dự án này được điều chỉnh trình bày sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn theo Biên bản kiểm toán Nhà nước ngày 24/11/2016 về kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2015.



33  
CỔ  
CƠ  
Đ  
Ả  
TÂN

**8 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	4.162.179.995	176.190.476	1.676.363.145	895.994.796	6.910.728.412
- Thanh lý, nhượng bán	(680.636.653)	-	-	(45.012.900)	(725.649.553)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.481.543.342</b>	<b>176.190.476</b>	<b>1.676.363.145</b>	<b>850.981.896</b>	<b>6.185.078.859</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	3.233.299.086	176.190.476	1.676.363.145	825.802.844	5.911.655.551
- Khấu hao trong năm	149.105.528	-	-	39.263.326	188.368.854
- Giám theo BB kiểm toán Nhà nước (*)	(383.425.315)	-	-	-	(383.425.315)
- Thanh lý, nhượng bán	(319.899.228)	-	-	(45.012.900)	(364.912.128)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>2.679.080.071</b>	<b>176.190.476</b>	<b>1.676.363.145</b>	<b>820.053.270</b>	<b>5.351.686.962</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	928.880.909	-	-	70.191.952	999.072.861
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>802.463.271</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30.928.626</b>	<b>833.391.897</b>

(\*) Trong năm 2016, Công ty điều chỉnh giảm chi phí khấu hao của tài sản cố định theo Biên bản kiểm toán Nhà nước ngày 24/11/2016 về kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2015.

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.159.014.065 đồng

9 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy vi tính. Tại thời điểm 31/12/2015, nguyên giá và hao mòn lũy kế của tài sản này lần lượt là 136.678.887 VND và 136.678.887 VND. Tài sản này đã khấu hao hết trong năm 2014.

10 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư là giá trị tương ứng diện tích tầng hầm, tầng trệt và tầng lửng Lô M và một phần tầng trệt Lô A của Chung cư Bàu Cát 2 đang cho thuê. Tại thời điểm 31/12/2016, tổng nguyên giá và hao mòn lũy kế của tài sản này lần lượt là 6.944.158.382 VND và 3.397.182.121 VND, trong đó số khấu hao đã trích trong năm là 282.668.088 VND.

Trong năm 2016, Công ty điều chỉnh giảm chi phí khấu hao của bất động sản đầu tư theo Biên bản kiểm toán Nhà nước ngày 24/11/2016 về kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2015, số chi phí khấu hao điều chỉnh giảm là 1.791.436.955 VND.

11 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Dự án xây dựng cao ốc văn phòng Bàu Cát 2	2.041.095.844	2.041.095.844	-	-
Dự án xây dựng khu dân cư phường 7, quận 8, TP Hồ Chí Minh <sup>(*)</sup>	450.084.824	450.084.824	-	-
	<b>2.491.180.668</b>	<b>2.491.180.668</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Chi phí dở dang của Dự án xây dựng khu dân cư phường 7, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh chủ yếu là chi phí hoạt động cho Ban quản lý dự án này. Đây là dự án liên doanh với Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn dựa trên hợp đồng hợp tác kinh doanh ký kết giữa 2 bên.

100  
C  
TRÁCH  
HẠN  
HOÀI

9  
TY  
ÁP  
ỐC  
H

12 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Đầu tư Y tế Sài Gòn <sup>(1)</sup>	25.528.600.000	(19.388.148.054)	25.528.600.000	(438.148.054)
Hợp tác kinh doanh Dự án khu dân cư Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh <sup>(2)</sup>	26.901.140.465	-	23.970.358.257	-
Hợp tác kinh doanh Dự án chung cư số 4 Lương Thế Vinh, Phường Tân Thới Hòa, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh <sup>(3)</sup>	2.490.787.170	-	-	-
Cổ phiếu Công ty CP Phát triển Nam Sài Gòn <sup>(4)</sup>	254.470.000	-	254.470.000	-
Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh <sup>(4)</sup>	146.670.000	-	146.670.000	-
Cổ phiếu Công ty CP Xây dựng và Phát triển nhà Quận 3 <sup>(4)</sup>	-	-	1.211.000.000	-
	<b>55.321.667.635</b>	<b>(19.388.148.054)</b>	<b>51.111.098.257</b>	<b>(438.148.054)</b>

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

(1) Thông tin chi tiết tại ngày 31/12/2016:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Đầu tư Y tế Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	11,67%	11,67%	Hoạt động của các bệnh viện, trạm xá

Tại thời điểm 31/12/2016, Công ty trích dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty CP Đầu tư Y tế Sài Gòn tăng thêm 18.950.000.000 đồng căn cứ theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 619/NQ-HĐQT ngày 14/12/2016.

(2) Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn để đầu tư xây dựng khu dân cư Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12/HĐHTKD-2009 ngày 27/08/2009 (trong đó, tỷ lệ đầu tư của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình là 30% và của Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn là 70%). Theo hợp đồng, hai bên hợp tác để đền bù, xây dựng hạ tầng, xây dựng nhà ở và khai thác kinh doanh trong phạm vi khu B thuộc Dự án khu dân cư Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo nguyên tắc cùng góp vốn, cùng quản lý, cùng phân chia công việc, sản phẩm kinh doanh, cùng hưởng lợi nhuận và chia rủi ro theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên vào dự án.

(3) Theo Biên bản ghi nhớ ngày 22/06/2016 và Biên bản ghi nhớ ngày 12/01/2017 về việc hợp tác đầu tư xây dựng Dự án chung cư tại số 4 Lương Thế Vinh, Phường Tân Thới Hòa, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty CP Địa ốc Tân Bình và Công ty CP Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5, tỷ lệ đầu tư của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình là 20% và của Công ty CP Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 là 80%. Theo biên bản, các bên cùng hợp tác đầu tư, kinh doanh dự án theo hình thức góp vốn thực hiện nghĩa vụ tiền sử dụng đất, đầu tư, khai thác, kinh doanh và phân chia lợi ích theo tỷ lệ góp vốn.

(4) Chi tiết các khoản đầu tư vào cổ phiếu:

	Số lượng Cổ phiếu	31/12/2016 VND	Số lượng Cổ phiếu	01/01/2016 VND
Cổ phiếu Công ty CP Phát triển Nam Sài Gòn	24.447	254.470.000	24.447	254.470.000
Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	14.667	146.670.000	14.667	146.670.000
Cổ phiếu Công ty CP Xây dựng và Phát triển nhà Quận 3 (*)	-	-	70.000	1.211.000.000
		<b>401.140.000</b>		<b>1.612.140.000</b>

(\*) Trong năm, Công ty chuyển nhượng toàn bộ 70.000 cổ phần đầu tư vào Công ty CP Xây dựng và Phát triển nhà Quận 3 cho bà Châu Mỹ Linh theo hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng cổ phần số 25/HĐNT ngày 22/01/2016 với giá chuyển nhượng là 66.200 đồng/cổ phần.

### 13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Chi phí liên quan đến hoạt động bán căn hộ của Dự án chung cư Khuông Việt	169.845.362	-
	<b>169.845.362</b>	<b>-</b>



14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
- Công ty TNHH Cốt liệu và Bê tông (Việt Nam)	-	-	1.160.974.999	1.160.974.999
- Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Trí Thanh	1.403.828.825	1.403.828.825	1.642.310.994	1.642.310.994
- Công ty Cổ phần Sản xuất - Thương mại Sài Gòn	956.102.000	956.102.000	588.670.000	588.670.000
- Doanh nghiệp tư nhân Xoan Đào	-	-	306.075.000	306.075.000
- Công ty TNHH Thang máy Thiên Nam	545.380.000	545.380.000	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	311.598.451	311.598.451	992.268.482	992.268.482
	<b>3.216.909.276</b>	<b>3.216.909.276</b>	<b>4.690.299.475</b>	<b>4.690.299.475</b>

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Toàn Đất Việt	5.711.454.546	-
Nguyễn Thị Vinh Phúc	1.789.636.365	-
Phạm Văn Vân	725.909.090	-
Các khách hàng khác	3.869.450.527	10.500.000
	<b>12.096.450.528</b>	<b>10.500.000</b>

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	-	81.451.037	272.725	-	81.178.312
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	1.774.829.677	1.746.594.340	1.874.390.391	-	1.647.033.626
Thuế Thu nhập cá nhân	29.665.748	-	633.890.579	458.570.078	-	145.654.753
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	147.553.056	5.015.354	152.568.410	-	-
Các loại thuế khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
	<b>29.665.748</b>	<b>1.922.382.733</b>	<b>2.471.951.310</b>	<b>2.490.801.604</b>	<b>-</b>	<b>1.873.866.691</b>

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

17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Trích trước chi phí tiền ăn trưa	-	55.510.000
Trích trước chi phí thi công công trình	24.876.000	227.048.000
Trích trước tiền thuê đất	295.106.112	-
Chi phí phải trả khác	89.717.273	20.000.000
	<b>409.699.385</b>	<b>302.558.000</b>

18 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	39.009.656	600.000.000
- Khoản thực hiện nghĩa vụ tài chính hộ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV <sup>(1)</sup>	10.576.689.132	10.786.589.792
- Cổ tức phải trả	1.139.550.520	13.109.418.020
- Phải trả các đội thi công công trình	6.976.733.801	2.968.191.908
- Phải trả CBCNV tiền thuế TNCN nộp thừa	233.284.803	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	493.469.804	929.085.816
	<b>19.458.737.716</b>	<b>28.393.285.536</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn <sup>(2)</sup>	1.584.369.123	2.154.425.166
	<b>1.584.369.123</b>	<b>2.154.425.166</b>

(1) Khoản thực hiện nghĩa vụ tài chính hộ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV theo công văn số 1004/CV/KTTC ngày 25 tháng 09 năm 2003, Biên bản bàn giao số 1293/BBBG ngày 27 tháng 10 năm 2003 và Quyết định số 17/QĐ-TCT ngày 09/01/2008 ủy quyền cho người đại diện vốn của Tổng Công ty tại Công ty CP Địa ốc Tân Bình về thực hiện chương trình nhà trả góp của dự án Nhiều Lộc - Thị Nghè thuộc vốn ngân sách.

(2) Khoản nhận ký quỹ thuê nhà của các khách hàng sau:

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công ty TNHH MTV Thời trang Dệt may Việt Nam	1.584.369.123	1.584.369.123
Công ty TNHH MTV Điện tử 3D Việt Nam	-	148.000.000
Các khách hàng khác	-	422.056.043
	<b>1.584.369.123</b>	<b>2.154.425.166</b>

19 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Dự phòng bảo hành căn hộ <sup>(*)</sup>	417.372.029	20.609.346.814
	<b>417.372.029</b>	<b>20.609.346.814</b>

(\*) Khoản dự phòng bảo hành cho các căn hộ thuộc chung cư Bàu Cát 2 với mức trích dự phòng bảo hành hàng năm bằng 5% doanh thu. Mục đích của khoản dự phòng này để chi trả các khoản chi phí sửa chữa, bảo trì căn theo điều khoản bảo hành của hợp đồng từ thời điểm chuyển giao căn hộ cho khách hàng.

20 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	80.600.000.000	63.987.975.216	39.380.012.071	183.967.987.287
Lãi trong năm trước	-	-	7.790.295.991	7.790.295.991
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	1.978.419.241	(1.978.419.241)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(3.956.838.483)	(3.956.838.483)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>80.600.000.000</b>	<b>65.966.394.457</b>	<b>41.235.050.338</b>	<b>187.801.444.795</b>
Số dư đầu năm nay	80.600.000.000	65.966.394.457	41.235.050.338	187.801.444.795
Lãi trong năm nay	-	-	6.380.508.599	6.380.508.599
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(1.947.573.998)	(1.947.573.998)
Trích quỹ khen thưởng HĐQT	-	-	(356.861.310)	(356.861.310)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>80.600.000.000</b>	<b>65.966.394.457</b>	<b>45.311.123.629</b>	<b>191.877.518.086</b>

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 số 314/NQĐHĐCĐ2016 ngày 26/05/2016, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2015 như sau:

	Số tiền
	VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	7.790.295.991
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.947.573.998
Trích quỹ khen thưởng HĐQT	356.861.310
Thông qua mức chi trả cổ tức năm 2015 là 12.090.000.000 đồng (tương đương 15% vốn điều lệ) từ quỹ chia cổ tức của Công ty.	

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	31/12/2016 VND	Tỷ lệ (%)	01/01/2016 VND
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	51,00	41.106.000.000	51,00	41.106.000.000
Các cổ đông khác	49,00	39.494.000.000	49,00	39.494.000.000
	<b>100,00</b>	<b>80.600.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>80.600.000.000</b>

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	80.600.000.000	80.600.000.000
- Vốn góp đầu năm	80.600.000.000	80.600.000.000
- Vốn góp cuối năm	80.600.000.000	80.600.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2016	01/01/2016
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.060.000	8.060.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.060.000	8.060.000
- Cổ phiếu phổ thông	8.060.000	8.060.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.060.000	8.060.000
- Cổ phiếu phổ thông	8.060.000	8.060.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP

e) Các quỹ công ty

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Quỹ đầu tư phát triển	65.966.394.457	65.966.394.457
	<b>65.966.394.457</b>	<b>65.966.394.457</b>

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.309.090.910	-
Doanh thu bán căn hộ	9.612.661.343	15.629.316.456
Doanh thu cho thuê bất động sản	3.273.467.297	3.383.742.712
Doanh thu hoạt động xây lắp	-	2.787.277.274
Doanh thu dịch vụ tư vấn thiết kế	-	281.818.182
	<b>14.195.219.550</b>	<b>22.082.154.624</b>

22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	460.790.908	-
Giá vốn căn hộ	1.228.511.052	1.990.441.639
Giá vốn bất động sản cho thuê	282.668.088	721.881.479
Điều chỉnh giảm theo Biên bản KTNN (*)	(1.791.436.955)	-
Giá vốn hoạt động xây lắp	-	2.682.201.294
Giá vốn dịch vụ tư vấn thiết kế	-	186.563.000
	<b>180.533.093</b>	<b>5.581.087.412</b>

(\*) Trong năm 2016, Công ty điều chỉnh giảm chi phí khấu hao của bất động sản đầu tư cho thuê theo Biên bản kiểm toán Nhà nước ngày 24/11/2016 về kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2015.

23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	1.943.824.885	3.270.747.116
Lãi bán hàng trả chậm	127.860.900	493.823.800
Lãi bán các khoản đầu tư	3.423.000.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	139.785.000	110.744.100
	<b>5.634.470.785</b>	<b>3.875.315.016</b>

24 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Dự phòng tổn thất đầu tư	18.950.000.000	438.148.054
	<b>18.950.000.000</b>	<b>438.148.054</b>

25 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	50.545.443
Chi phí bảo hành	480.434.587	780.129.408
	<b>480.434.587</b>	<b>830.674.851</b>

26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	208.903.435	296.075.136
Chi phí nhân công	9.789.898.642	7.770.627.163
Chi phí khấu hao tài sản cố định	188.368.854	321.041.959
Điều chỉnh giảm theo Biên bản KTNN (*)	(383.425.315)	-
Thuế, phí, lệ phí	55.644.069	29.462.057
Chi phí dịch vụ mua ngoài	928.513.750	1.302.401.359
Chi phí khác bằng tiền	3.962.696.348	3.334.443.781
	<b>14.750.599.783</b>	<b>13.054.051.455</b>

(\*) Trong năm 2016, Công ty điều chỉnh giảm chi phí khấu hao của tài sản cố định theo Biên bản kiểm toán Nhà nước ngày 24/11/2016 về kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2015.

**27 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	2.996.405.432	3.769.204.530
Thu phạt vi phạm hợp đồng mua căn hộ	50.062.206	55.518.915
Thu phí dịch vụ chung cư	137.409.633	200.836.680
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	19.885.933.850	-
Thu nhập khác	255.127.084	251.487.361
	<b>23.324.938.205</b>	<b>4.277.047.486</b>

**28 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Phí dịch vụ chung cư	171.390.600	184.221.811
Chi phí nộp phạt chậm nộp thuế	519.403	5.933.875
Chi phí khác	152.827.820	175.274.000
	<b>324.737.823</b>	<b>365.429.686</b>

**29 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	8.468.323.254	9.965.125.668
- Các khoản điều chỉnh tăng	186.947.223	31.207.875
- Các khoản điều chỉnh giảm	(2.314.647.270)	(110.744.100)
Thu nhập tính thuế TNDN	6.340.623.207	9.885.589.443
Thuế suất thuế TNDN	20%	22%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.268.124.641	2.174.829.677
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	478.469.699	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>1.746.594.340</b>	<b>2.174.829.677</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	1.774.829.677	5.228.349.855
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(1.874.390.391)	(5.628.349.855)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>1.647.033.626</b>	<b>1.774.829.677</b>

**30 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**

**a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	22%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến chi phí lãi vay của Dự án Khuông Việt	3.412.203.157	3.753.423.472
	<u>3.412.203.157</u>	<u>3.753.423.472</u>

**b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	341.220.315	-
	<u>341.220.315</u>	<u>-</u>

**31 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau :

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	6.380.508.599	7.790.295.991
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	6.380.508.599	7.790.295.991
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	8.060.000	8.060.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<u>792</u>	<u>967</u>

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

**32 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	20.432.379.607	15.730.808.431
Chi phí nhân công	19.020.113.997	14.198.058.897
Chi phí khấu hao tài sản cố định (*)	(1.703.825.328)	1.042.923.438
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.168.592.404	1.439.509.882
Chi phí khác bằng tiền	5.501.814.672	6.203.546.802
	<u>47.419.075.352</u>	<u>38.614.847.450</u>

(\*) Trong năm 2016, Công ty điều chỉnh giảm chi phí khấu hao của tài sản cố định theo Biên bản kiểm toán Nhà nước ngày 24/11/2016 về kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2015



### 33 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản trương đương tiền	20.834.463.508	-	50.273.580.985	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	12.363.919.411	-	11.626.212.779	-
Các khoản cho vay	4.464.528.752	-	10.000.000.000	-
Đầu tư dài hạn	55.321.667.635	(19.388.148.054)	51.111.098.257	(438.148.054)
	<u>92.984.579.306</u>	<u>(19.388.148.054)</u>	<u>123.010.892.021</u>	<u>(438.148.054)</u>
			Giá trị sổ kế toán	
			31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác			24.260.016.115	35.238.010.177
Chi phí phải trả			409.699.385	302.558.000
			<u>24.669.715.500</u>	<u>35.540.568.177</u>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

#### Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

#### Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá và lãi suất.

##### Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

##### Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	20.834.463.508	-	-	20.834.463.508
Phải thu khách hàng, phải thu khác	11.373.919.411	990.000.000	-	12.363.919.411
Các khoản cho vay	4.464.528.752	-	-	4.464.528.752
Đầu tư dài hạn	-	-	35.933.519.581	35.933.519.581
	<b>36.672.911.671</b>	<b>990.000.000</b>	<b>35.933.519.581</b>	<b>73.596.431.252</b>
<b>Tại ngày 01/01/2016</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	50.273.580.985	-	-	50.273.580.985
Phải thu khách hàng, phải thu khác	10.452.012.778	1.174.200.001	-	11.626.212.779
Các khoản cho vay	10.000.000.000	-	-	10.000.000.000
Đầu tư dài hạn	-	-	50.672.950.203	50.672.950.203
	<b>70.725.593.763</b>	<b>1.174.200.001</b>	<b>50.672.950.203</b>	<b>122.572.743.967</b>



**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	22.675.646.992	1.584.369.123	-	24.260.016.115
Chi phí phải trả	409.699.385	-	-	409.699.385
	<b>23.085.346.377</b>	<b>1.584.369.123</b>	<b>-</b>	<b>24.669.715.500</b>
<b>Tại ngày 01/01/2016</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	33.083.585.011	2.154.425.166	-	35.238.010.177
Chi phí phải trả	302.558.000	-	-	302.558.000
	<b>33.386.143.011</b>	<b>2.154.425.166</b>	<b>-</b>	<b>35.540.568.177</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**34 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

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

**35 . BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Trong năm, Công ty chỉ có doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản (bán và cho thuê bất động sản) và toàn bộ hoạt động của Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Do vậy, Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

**36 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Trong năm, Công ty có giao dịch với các bên liên quan như sau:

	Mối quan hệ	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<b>Chia cổ tức</b>			
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	Công ty mẹ	6.165.900.000	6.165.900.000

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Mối quan hệ	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>			
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	Công ty mẹ	2.350.826.889	2.560.727.549
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>			
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	Công ty mẹ	10.576.689.132	10.786.589.792

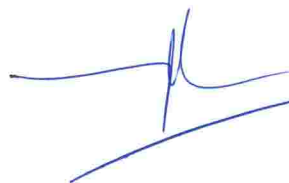
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị	2.201.505.843	3.219.226.077

**37 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập



Nguyễn Thị Minh Hiếu

Kế toán trưởng



Hồ Quốc Bình

TP Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 02 năm 2017

Tổng Giám đốc



Nguyễn Tiến Dũng