



**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 2016



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 kinh doanh số 0303315400 ngày 15 tháng 3 năm 2016. 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 Nhật Vinh
Huỳnh Bích Ngọc
Huỳnh Phú Kiệt
Nguyễn Thế Vinh
Phạm Điền Trung

Chủ tịch
Phó Chủ tịch
Phó Chủ tịch
Thành viên
Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Phạm Điền Trung
Nguyễn Thị Dã
Bùi Tiến Thắng
Nguyễn Sinh Mỹ
Hồ Hữu Nhân

Nguyễn Ngọc Thục

Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
(đến ngày 31 tháng 8 năm 2016)
Phó Tổng Giám đốc
(đến ngày 9 tháng 4 năm 2016)

Ban Kiểm soát

Lâm Minh Châu
Đoàn Thanh Việt
Trần Mỹ Phân

Trưởng Ban Kiểm soát
Thành viên
Thành viên

Trụ sở đăng ký

278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa
Phường 8, Quận 3
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 (gọi chung là “Tập đoàn”) cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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 72 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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



Phạm Nhật Vinh
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2017



KPMG Limited Branch
10th Floor, Sun Wah Tower
115 Nguyen Hue Street, Ben Nghe Ward
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam
+84-8 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 và các công ty con

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 2016, 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 27 tháng 3 năm 2017, được trình bày từ trang 5 đến trang 72.

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 Tập đoàn 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 Tập đoàn. 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 2016, 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: 16-01-401



Lâm Thị Ngọc Hào

Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số 0866-2013-007-1

Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Thanh Nghị

Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số 0304-2013-007-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2017

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 2016

Mẫu B 01 – DN/HN

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		6.316.745.220.010	4.008.060.512.333
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	8	450.832.933.775	147.068.884.493
Tiền	111		354.485.860.026	27.761.410.401
Các khoản tương đương tiền	112		96.347.073.749	119.307.474.092
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	9(a)	80.437.267.108	53.129.213.049
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.155.199.561.694	1.003.599.183.993
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	10	633.721.857.135	131.096.421.443
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		627.839.938.529	220.488.460.478
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	11(a)	772.636.204.282	452.950.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	12(a)	207.353.358.306	285.416.098.630
Dự phòng phải thu khó đòi	137	13	(86.351.796.558)	(86.351.796.558)
Hàng tồn kho	140	14	3.606.250.412.104	2.781.471.897.823
Hàng tồn kho	141		3.606.250.412.104	2.784.772.491.573
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(3.300.593.750)
Tài sản ngắn hạn khác	150		24.025.045.329	22.791.332.975
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.136.405.841	1.462.870.105
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		999.950.672	9.591.954.249
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	23(b)	21.888.688.816	11.736.508.621
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		1.181.656.896.098	998.691.523.774
Các khoản phải thu dài hạn	210		255.199.632.258	230.950.146.290
Phải thu về cho vay dài hạn	215	11(b)	30.000.000.000	11.212.097.032
Phải thu dài hạn khác	216	12(b)	225.199.632.258	219.738.049.258
Tài sản cố định	220		127.946.965.188	6.382.121.901
Tài sản cố định hữu hình	221	15	6.001.981.556	2.558.198.245
Nguyên giá	222		18.622.036.218	26.841.539.043
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.620.054.662)	(24.283.340.798)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	16	858.681.949	1.019.684.809
Nguyên giá	225		1.288.022.909	1.288.022.909
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(429.340.960)	(268.338.100)
Tài sản cố định vô hình	227	17	121.086.301.683	2.804.238.847
Nguyên giá	228		125.891.683.061	6.461.585.080
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.805.381.378)	(3.657.346.233)

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 2016 (tiếp theo)

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Bất động sản đầu tư	230	18	95.127.962.988	113.742.145.981
<i>Nguyên giá</i>	231		107.476.157.117	125.194.567.118
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(12.348.194.129)	(11.452.421.137)
Tài sản dở dang dài hạn	240	19	8.970.589.505	-
Xây dựng cơ bản dở dang	242		8.970.589.505	-
Đầu tư tài chính dài hạn	250	9(b)	655.611.732.728	611.466.439.253
Đầu tư vào các công ty liên kết	252		205.462.914.934	184.046.101.459
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		450.148.817.794	427.420.337.794
Tài sản dài hạn khác	260		38.800.013.431	36.150.670.349
Chi phí trả trước dài hạn	261	20	4.635.569.862	1.632.538.695
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	28	15.704.044.722	-
Tài sản dài hạn khác	268		16.153.745.208	20.163.679.917
Lợi thế thương mại	269	21	2.306.653.639	14.354.451.737
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		7.498.402.116.108	5.006.752.036.107

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 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN/HN

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		4.236.008.315.564	1.963.566.311.215
Nợ ngắn hạn	310		3.533.300.159.045	1.524.915.601.259
Phải trả người bán ngắn hạn	311	22	99.327.313.767	123.814.380.742
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.328.232.673.572	1.007.968.018.460
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	23(a)	58.620.442.495	31.795.687.310
Phải trả người lao động	314		6.922.214.197	5.329.954.823
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	24	267.424.980.388	87.915.295.919
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		38.847.192.585	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	25	90.463.382.277	134.290.282.843
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26(a)	633.904.979.879	120.889.046.287
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	27	9.556.979.885	12.912.934.875
Nợ dài hạn	330		702.708.156.519	438.650.709.956
Phải trả dài hạn khác	337		57.889.165.960	1.027.325.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	26(b)	644.818.990.559	435.519.150.257
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	28	-	2.104.234.699
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		3.262.393.800.544	3.043.185.724.892
Vốn chủ sở hữu	410	29	3.262.393.800.544	3.043.185.724.892
Vốn cổ phần	411	30	2.170.691.340.000	2.170.691.340.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		441.956.044.101	442.006.044.101
Cổ phiếu quỹ	415	30	(11.890.000)	(11.890.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	418	31	98.641.982.590	92.031.159.126
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	31	20.411.145.621	17.334.915.900
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		412.543.131.826	285.263.381.517
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		239.028.254.292	86.276.289.148
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		173.514.877.534	198.987.092.369
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		118.162.046.406	35.870.774.248
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		7.498.402.116.108	5.006.752.036.107

Ngày 27 tháng 3 năm 2017

Người lập:



Võ Khánh Kiên
 Kế toán trưởng

Người duyệt:



Phan Điện Trung
 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 2016

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

	Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	33	774.710.508.595	158.897.688.971
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	33	119.782.726	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	33	774.590.725.869	158.897.688.971
Giá vốn hàng bán	11	34	486.844.327.116	140.559.273.003
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		287.746.398.753	18.338.415.968
Doanh thu hoạt động tài chính	21	35	133.885.166.509	246.520.461.368
Chi phí tài chính	22	36	40.408.678.718	263.310.304.506
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>38.663.508.531</i>	<i>36.272.150.681</i>
Phần lãi trong công ty liên kết	24	9(b)	2.478.511.593	25.582.043.694
Chi phí bán hàng	25		60.838.680.287	28.720.576.168
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	37	117.880.737.870	97.595.422.962
Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}	30		204.981.979.980	(99.185.382.606)
Thu nhập khác	31	38	20.892.426.103	448.186.512.443
Chi phí khác	32	39	2.066.588.647	153.624.666.966
Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		18.825.837.456	294.561.845.477
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		223.807.817.436	195.376.462.871
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	40	61.775.536.712	20.725.700.753
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	40	(17.808.279.421)	(23.498.317.643)
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		179.840.560.145	198.149.079.761


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 2016 (tiếp theo)

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

	Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		179.840.560.145	198.149.079.761
Phân bổ cho:				
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		173.514.877.534	198.987.092.369
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		6.325.682.611	(838.012.608)
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	41	719	986

Ngày 27 tháng 3 năm 2017

Người lập:

 Võ Khánh Kiên
 Kế toán trưởng

Người duyệt:


 Phạm Điền Trung
 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 2016
(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN/HN

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

	Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		223.807.817.436	195.376.462.871
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		6.937.573.966	19.126.505.239
Các khoản dự phòng	03		(30.980.114)	14.707.685.414
Lãi từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư (Lãi)/lỗ từ thanh lý các công ty con (Thuyết minh 7(b))	05		(90.909.091)	(1.416.151.717)
Lãi từ thanh lý các công ty liên kết (Thuyết minh 9(b)(*))	05		(62.145.511.777)	211.567.792.816
Lỗ/(lãi) từ thanh lý các khoản đầu tư vào các đơn vị khác	05		310.197.051	(85.007.578.565)
Chia lãi trong công ty liên kết	05		(2.478.511.593)	(25.582.043.694)
Thu nhập lãi tiền gửi	05		(65.161.874.494)	(45.462.086.578)
Cổ tức	05		(145.895.000)	(269.193.000)
Chi phí lãi vay	06		38.663.508.531	36.272.150.681
Lãi từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		133.257.110.907	203.532.251.342
Biến động các khoản phải thu	09		(622.769.899.422)	(29.004.484.854)
Biến động hàng tồn kho	10		(812.149.104.665)	69.847.509.362
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		1.610.457.490.931	568.664.850.423
Biến động chi phí trả trước	12		(2.658.600.236)	5.451.900.423
			306.136.997.515	818.492.026.696
Tiền lãi vay đã trả	14		(78.673.110.536)	(193.667.086.440)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(40.955.876.208)	(29.850.542.842)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(13.110.565.852)	(6.132.108.246)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20		173.397.444.919	588.842.289.168

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 2016
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

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

	Mã	Thuyết	2016	2015
	số	minh	VND	VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(15.039.074.155)	(443.068.182)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22		90.909.091	6.559.122.191
Tiền chi cho tiền gửi có kỳ hạn	23		(59.944.569.854)	(12.450.463.049)
Tiền thu từ tiền gửi có kỳ hạn	24		32.636.515.795	-
Tiền chi cho vay	23		(1.082.034.462.000)	(1.092.091.128.000)
Tiền thu hồi các khoản cho vay	24		761.466.335.265	1.114.672.570.180
Tiền chi mua công ty con (Thuyết minh 5)	24		(79.427.683.449)	-
Tiền chi đầu tư thêm vào các công ty con (Thuyết minh 6)	24		(53.900.000.000)	(60.540.000.000)
Tiền chi đầu tư vào các công ty liên kết	24		(16.500.000.000)	(50.118.000.000)
Tiền chi đầu tư vào các đơn vị khác	25		(65.852.288.000)	(63.072.171.039)
Tiền thu từ thanh lý khoản đầu tư vào công ty con (Thuyết minh 7(b))	26		8.289.036.695	278.581.237.814
Tiền thu từ thanh lý một phần các công ty con	26		-	61.242.620.000
Tiền thu được từ thanh lý một phần trong các công ty con năm trước	26		4.499.716.000	-
Tiền thu từ thanh lý các công ty liên kết (Thuyết minh 9(b)(*))	26		-	273.601.000.000
Tiền thu từ đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		1.986.400.000	110.382.714.554
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27		40.003.391.233	49.363.154.930
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(523.725.773.379)	615.687.589.399

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 2016
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

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

	Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		-	500.169.025.778
Vốn góp bởi cổ đông không kiểm soát	31		26.556.670.000	-
Rút vốn bởi cổ đông không kiểm soát	32		-	(474.103.221)
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		3.112.435.741.396	1.543.821.959.351
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2.484.637.943.982)	(3.139.082.299.798)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(262.089.672)	(262.089.672)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		654.092.377.742	(1.095.827.507.562)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		303.764.049.282	108.702.371.005
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		147.068.884.493	38.366.513.488
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	8	450.832.933.775	147.068.884.493

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

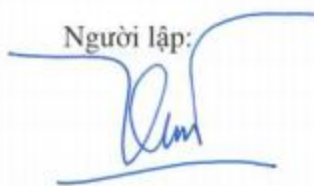
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – 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

	2016	2015
	VND	VND
Thanh lý công ty con chưa thu tiền (Thuyết minh 7(b))	58.566.177.983	16.347.700.800
Thanh lý một phần công ty con chưa thu tiền	-	4.499.716.000
Thanh lý công ty liên kết chưa thu tiền (Thuyết minh 9(b)(*))	93.877.397.000	-
Thanh lý khoản đầu tư vào đơn vị khác chưa thu tiền	25.727.526.578	-
Mua các khoản đầu tư tài chính vào các đơn vị khác chưa thanh toán	-	57.528.017.600
Chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho	41.825.250.932	80.395.994.930
Chuyển lãi vay phải trả sang khoản vay gốc	2.116.523.318	37.330.022.336
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	21.048.742.282	-
Cán 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	-
Cán 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	-
Cán 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	2.223.289.355
Chuyển từ các khoản phải thu khác sang đầu tư tài chính dài hạn	-	19.400.000.000
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	11.890.000

Ngày 27 tháng 3 năm 2017

Người lập:

 Võ Khánh Kiên
 Kế toán trưởng

Người duyệt:


 Phạm Điện Trung
 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
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mẫu B 09 – 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 Tập đoàn 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 dự 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 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – 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 2016, Tập đoàn có 6 công ty con (1/1/2016: 6 công ty con):

Tên công ty con	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích do Công ty nắm giữ tại ngày	
		31/12/2016	1/1/2016
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 (trước đây là “Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc”) (Thuyết minh 6 và 7(b))	Dịch vụ	95,99%	90,80%
Công ty TNHH MTV Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (ii)	Dịch vụ	100,00%	-
Công ty Cổ phần Mai Lan (iii)	Dịch vụ	54,98%	-
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây – trở thành một công ty liên kết (Xem trang tiếp theo và Thuyết minh 7)	Sản xuất; thương mại; dịch vụ	1(d)(vii)	97,48%
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín (iv)	Dịch vụ	-	100,00%

- (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 2016, quá trình giải thể vẫn chưa hoàn tất.
- (ii) Trong năm, Tập đoàn đã góp 1 tỷ VND vào Công ty TNHH MTV Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín, một công ty con mới thuộc sở hữu hoàn toàn được thành lập trong năm 2016.
- (iii) Trong năm, Công ty đã mua lại 54,98% khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Mai Lan từ các bên thứ ba.
- (iv) Trong năm, Công ty đã bán toàn bộ khoản đầu tư trong Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công, một bên 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 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – 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 2016, Tập đoàn có 5 công ty liên kết (1/1/2016: 3 công ty liên kết):

Tên công ty liên kết	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích do Công ty năm giữ tại ngày	
		31/12/2016	1/1/2016
Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh (vi)	Dịch vụ	-	25,00%
Công ty Cổ phần May Tiến Phát (Thuyết minh 9(b)(i))	Bất động sản	15,49%	23,31%
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 – trở thành một công ty liên kết (vii)	Sản xuất; thương mại; dịch vụ	49,18%	97,48%
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành (viii)	Bất động sản	60,00%	-
Công ty Cổ phần Thương mại Toàn Lực (ix)	Thương mại	22,37%	-

- (vi) Trong năm, Tập đoàn đã thanh lý hết khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh cho Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng, một bên liên quan, và ghi nhận lãi từ thanh lý là 3.619.676.538 VND.
- (vii) Trong năm, Tập đoàn và cổ đông không kiểm soát đã mua thêm lần lượt là 6.633.931 và 2.655.667 cổ phiếu được phát hành bởi Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây. Kết quả là tỷ lệ lợi ích và kiểm soát của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây đã giảm từ 97,48% xuống còn 80,18%. Sau đó, Tập đoàn đã thanh lý 31% khoản đầu tư này cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát, một bên liên quan, và ghi nhận lãi từ thanh lý là 62.140.161.036 VND.
- (viii) Trong năm, Tập đoàn đã mua 300.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành, một công ty mới thành lập trong năm 2016, và sở hữu 60% lợi ích kinh tế trong công ty này. Tuy nhiên, căn cứ vào thỏa thuận của các cổ đông, quyền nắm giữ nói trên không gắn liền với quyền kiểm soát và Tập đoàn không có quyền kiểm soát. Do đó, Tập đoàn đã phân loại khoản đầu tư này là đầu tư vào công ty liên kết trong báo cáo tài chính hợp nhất của mình.
- (ix) Trong năm, thông qua việc mua Công ty Cổ phần Mai Lan (Thuyết minh 1(d)(iii)), Tập đoàn đã gián tiếp sở hữu 22,37% tỷ lệ lợi ích trong Công ty Cổ phần Thương mại Toàn Lực.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn có 514 nhân viên (1/1/2016: 376 nhân viên).

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 2016
(tiếp theo)

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

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 và đơn vị tiền tệ trình bày báo cáo

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.

(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát 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.

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 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

(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 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.

(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.

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 2016
(tiếp theo)

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

(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 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.

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

(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, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư.

(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.

(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.

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 2016
(tiếp theo)

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

(f) Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phân 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 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	5 - 25 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.

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).

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 2016
(tiếp theo)

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

(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 mức lương hiện tại của nhân viên và thời gian họ làm việc.

Khoản dự phòng trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 được lập dựa trên số năm làm việc của nhân viên, là tổng thời gian làm việc thực tế cho Công ty và các công ty con trừ đi 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 và các công ty con chi trả trợ cấp thôi việc, và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước ngày kết thúc kỳ kế toán.

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 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – 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 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*

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 niên độ kế toán, 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 niên độ kế toán.

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 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – 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 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 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 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 khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo tỷ lệ hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc niên độ. 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 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – 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 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 kỳ 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 Tập đoàn ty (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán năm 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 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – 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 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tập đoàn hoạt động chủ yếu trong một lĩnh vực kinh doanh là bất động sản và một bộ phận địa lý là Việt Nam.

5. Hợp nhất kinh doanh

Trong năm, Công ty đã mua 54,98% khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Mai Lan và nắm quyền kiểm soát công ty này.

Việc mua lại này có ảnh hưởng tới tài sản và nợ phải trả của Tập đoàn tại ngày mua. Tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của công ty con tại ngày mua được ghi nhận xấp xỉ bằng giá trị hợp lý.

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 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

	Giá trị ghi sổ trước thời điểm mua VND	Các điều chỉnh về giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi nhận tại thời điểm mua VND
Tiền	2.466.855.291	-	2.466.855.291
Các khoản phải thu khách hàng	182.458.026	-	182.458.026
Trả trước cho người bán	80.458.647	-	80.458.647
Phải thu về cho vay (Thuyết minh 11)	20.500.000.000	-	20.500.000.000
Phải thu khác	5.789.091.759	-	5.789.091.759
Hàng tồn kho	525.356.440	-	525.356.440
Chi phí trả trước ngắn hạn	17.966.667	-	17.966.667
Thuế giá trị gia tăng khấu trừ	6.256.624	-	6.256.624
Tài sản cố định vô hình (Thuyết minh 17)	-	119.454.114.181	119.454.114.181
Đầu tư vào một công ty liên kết (Thuyết minh 9(b))	21.000.000.000	-	21.000.000.000
Đầu tư vốn chủ sở hữu vào các đơn vị khác (Thuyết minh 9(b))	29.400.000.000	-	29.400.000.000
Phải trả người bán	(29.900)	-	(29.900)
Người mua trả tiền trước	(16.356)	-	(16.356)
Thuế phải nộp Nhà nước (Thuyết minh 23(a))	(47.518.010)	-	(47.518.010)
Chi phí phải trả	(1.000.000.000)	-	(1.000.000.000)
Phải trả ngắn hạn khác	(39.291.809)	-	(39.291.809)
Vay ngắn hạn (Thuyết minh 26(a))	(35.147.875.234)	-	(35.147.875.234)
Quỹ khen thưởng và phúc lợi (Thuyết minh 27)	(11.778.453)	-	(11.778.453)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	43.721.933.692	119.454.114.181	163.176.047.873
Phần tài sản thuần mua (54,98%)			81.894.538.740
Khoản thanh toán cho việc mua lại			81.894.538.740
Khoản tiền thu được			2.466.855.291
Khoản tiền thanh toán thuần			79.427.683.449

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 2016
(tiếp theo)

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

6. Giao dịch với lợi ích cổ đông không kiểm soát

Mua thêm một công ty con

Trong năm, Tập đoàn đã mua lại 9,1% khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc (“Tàu Cuộc”) từ Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát (“Kiến trúc Toàn Thịnh Phát”), một bên liên quan.

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.

	VND
Tài sản thuần có thể xác định tại ngày mua thêm	289.238.561.898
Phần tài sản thuần mua thêm (Thuyết minh 29)	26.320.709.133
Thay đổi trong lợi nhuận chưa phân phối phát sinh từ việc mua thêm bởi Tập đoàn (Thuyết minh 29)	27.579.290.867
Tiền đã trả	53.900.000.000

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 2016
(tiếp theo)

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

7. Bán công ty con

(a) Bán một phần khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây, một công ty con, nhưng Tập đoàn vẫn nắm quyền kiểm soát

Trong năm, Tập đoàn đã bán 30% khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây (“Bình Tây”) cho Kiến trúc Toàn Thịnh Phát. Do đó, tỷ lệ lợi ích và kiểm soát của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 trong Bình Tây đã giảm từ 80,18% xuống 50,18%. Tập đoàn hạch toán giao dịch này là khoản thanh lý một phần công ty con mà Tập đoàn vẫn giữ quyền kiểm soát và ghi nhận lãi từ thanh lý là 47 tỷ VND trực tiếp vào lợi nhuận chưa phân phối như sau:

	Bình Tây VND
Tài sản thuần có thể xác định tại ngày bán	145.923.047.813
Phần tài sản thuần đã bán (Thuyết minh 29)	43.775.690.344
Giảm lợi thế thương mại (Thuyết minh 21)	3.138.351.537
	46.914.041.881
Lãi từ việc bán một phần, ghi nhận vào lợi nhuận chưa phân phối (Thuyết minh 29)	47.585.958.119
Tổng giá bán	94.500.000.000

(b) Bán hoàn toàn các công ty con

Sau đó, Tập đoàn đã bán thêm 1% khoản đầu tư trong Bình Tây cho Kiến trúc Toàn Thịnh Phát dẫn đến việc tỷ lệ lợi ích tế và kiểm soát của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 trong Bình Tây giảm từ 50,18% xuống còn 49,18%. Tập đoàn hạch toán khoản đầu tư này là đầu tư vào công ty liên kết trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

Trong năm, Tập đoàn cũng đã bán hoàn toàn khoản đầu tư trong Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín (“SCC”) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công, một bên 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 2016
(tiếp theo)

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

Việc bán đi này có ảnh hưởng tới bảng cân đối kế toán hợp nhất của Tập đoàn tại ngày bán như sau:

	Bình Tây VND	SCC VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.382.517.259	128.699.618	30.511.216.877
Các khoản phải thu khách hàng	699.238.193	1.087.023.846	1.786.262.039
Trả trước cho người bán	20.462.425	28.500.000	48.962.425
Phải thu về cho vay (Thuyết minh 11)	4.500.000.000	-	4.500.000.000
Phải thu khác	507.282.251	1.390.500	508.672.751
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	-	323.000	323.000
Thuế phải thu Nhà nước (Thuyết minh 23(b))	8.053.925	-	8.053.925
Tài sản cố định hữu hình – nguyên giá (Thuyết minh 15)	13.291.181.376	15.847.372	13.307.028.748
Tài sản cố định hữu hình – giá trị hao mòn lũy kế (Thuyết minh 15)	(12.430.958.254)	(15.847.372)	(12.446.805.626)
Tài sản cố định vô hình – nguyên giá (Thuyết minh 17)	-	24.016.200	24.016.200
Tài sản cố định vô hình – giá trị hao mòn lũy kế (Thuyết minh 17)	-	(24.016.200)	(24.016.200)
Đầu tư dài hạn vào các đơn vị khác (Thuyết minh 9(b))	66.204.920.000	-	66.204.920.000
Khoản đầu tư vào Tàu Cuộc được nắm giữ bởi Bình Tây	45.607.716.000	-	45.607.716.000
Phải trả người bán	-	(2.000.000)	(2.000.000)
Người mua trả tiền trước	(390.000.000)	-	(390.000.000)
Thuế phải nộp Nhà nước (Thuyết minh 23(a))	(1.395.564.207)	(333.333)	(1.395.897.540)
Phải trả người lao động	-	(1.000.000)	(1.000.000)
Phải trả ngắn hạn khác	(728.492.014)	-	(728.492.014)
Quỹ khen thưởng và phúc lợi (Thuyết minh 27)	503.456.461	-	503.456.461
Tài sản thuần có thể xác định tại ngày bán	146.779.813.415	1.242.603.631	148.022.417.046
Trừ: lợi ích cổ đông không kiểm soát (Thuyết minh 29)	(71.860.836.022)	-	(71.860.836.022)
Trừ: phần đầu tư còn lại sau khi bán phân loại là đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh 9(b))	(72.190.594.874)	-	(72.190.594.874)
Trừ: lợi nhuận chưa thực hiện đã loại trừ trước đây giữa Tập đoàn và Bình Tây	(22.803.858.000)	-	(22.803.858.000)
Giảm lợi thế thương mại – nguyên giá (Thuyết minh 21)	10.097.097.860	-	10.097.097.860
Giảm lợi thế thương mại – giá trị hao mòn lũy kế (Thuyết minh 21)	(2.957.348.113)	-	(2.957.348.113)
Giá vốn của khoản bán một phần trong năm (Thuyết minh 7(a))	46.914.041.881	-	46.914.041.881
Tổng giá vốn khoản đầu tư đã thanh lý	33.978.316.147	1.242.603.631	35.220.919.778

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 2016
(tiếp theo)

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

	Bình Tây VND	SCC VND	Tổng VND
Tổng giá vốn khoản đầu tư đã thanh lý	33.978.316.147	1.242.603.631	35.220.919.778
Lãi từ bán công ty con	62.140.161.036	5.350.741	62.145.511.777
Tổng giá bán	96.118.477.183	1.247.954.372	97.366.431.555
Trừ: tiền gửi ngân hàng của công ty con đã bán	30.382.517.259	128.699.618	30.511.216.877
Trừ: bán công ty con nhưng chưa thu tiền	58.566.177.983	-	58.566.177.983
Dòng tiền từ thanh lý công ty con, đã trừ đi số dư tiền trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7.169.781.941	1.119.254.754	8.289.036.695

(c) Bán một phần Tàu Cuốc nhưng vẫn giữ quyền kiểm soát

Thông qua việc mua thêm như đã mô tả trong Thuyết minh 6 và tỷ lệ lợi ích mà Công ty và Bình Tây nắm giữ trong năm trước, Tập đoàn đã gia tăng tỷ lệ lợi ích trong Tàu Cuốc từ 90,8% lên 99,9%. Sau đó, do việc bán Bình Tây, phần tỷ lệ lợi ích giữ cổ phiếu của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã giảm từ 99,9% xuống 95,9%.

	Tàu Cuốc VND
Tài sản thuần có thể xác định tại ngày bán	289.238.561.898
Tài sản thuần có thể xác định của Tàu Cuốc được chuyển cho lợi ích cổ đông không kiểm soát bởi Tập đoàn (Thuyết minh 29)	22.533.265.225
Lãi từ việc bán gián tiếp một phần, được ghi nhận trong lợi nhuận chưa phân phối (Thuyết minh 29)	270.592.775
Tổng giá bán	22.803.858.000

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 2016
(tiếp theo)

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

8. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Tiền mặt	506.729.494	560.059.549
Tiền gửi ngân hàng	353.979.130.532	27.201.350.852
Các khoản tương đương tiền	96.347.073.749	119.307.474.092
	<hr/>	<hr/>
	450.832.933.775	147.068.884.493

Trong các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 có khoản 30 tỷ VND (1/1/2016: Không) đã được dùng để thế chấp ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 26(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 2016 (tiếp theo)

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

9. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2016		1/1/2016	
	Nguyên giá VND	Giá trị hợp lý VND	Nguyên giá VND	Giá trị hợp lý VND
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn - ngắn hạn				
▪ tiền gửi có kỳ hạn	80.437.267.108	80.437.267.108	53.129.213.049	53.129.213.049

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có giá trị ghi sổ là 75 tỷ VND (1/1/2016: Không) được dùng để thế chấp ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 26(a)).

Biến động của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn trong năm như sau:

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	53.129.213.049	40.678.750.000
Tăng trong năm	59.944.569.854	12.450.463.049
Thu hồi trong năm	(32.636.515.795)	-
Số dư cuối năm	80.437.267.108	53.129.213.049

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 2016 (tiếp theo)

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Địa chỉ	Số lượng	% lợi ích kinh tế	% quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
▪ Các công ty khác							
• Công ty TNHH SX-XD-DV Hoa Đồng (ii)	Đất Mới, Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh	-	(ii)	(ii)	200.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	62 Trần Huy Liệu, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	4.500.000	2,25%	2,25%	153.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt	262 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	6.409.500	16,14%	16,14%	63.381.677.794	-	(*)
• Công ty Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	22 Nguyễn Biểu, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	291.790	12,69%	12,69%	3.367.140.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghệ mới Đại Nam	KCN Sóng Thần 3, Xã Tân Vĩnh Hiệp, Huyện Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương	100.000	3,33%	3,33%	1.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Chè Lâm Đồng (iii)	1 Quang Trung, Thành phố Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng	490.000	10,80%	10,80%	29.400.000.000	-	(*)
					450.148.817.794	-	
					655.611.732.728	-	

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 2016 (tiếp theo)

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

Ngày 1 tháng 1 năm 2016	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"> • Các công ty khác <ul style="list-style-type: none"> • Công ty TNHH SX-XD-DV Hoa Đồng (ii) • Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công • Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt • Công ty Cổ phần Bao bì Bia Sài Gòn (iv) • Công ty Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn • Công ty Cổ phần Tàu Cuốc (v) • Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghệ mới Đại Nam 	<ul style="list-style-type: none"> Đất Mới, Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh 62 Trần Huy Liệu, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh 262 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh Đường Số 2, Khu công nghiệp Tân Đông Hiệp B, Thị xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương 22 Nguyễn Biểu, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh 16/9 Bùi Văn Ba, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh KCN Sóng Thần 3, Xã Tân Vĩnh Hiệp, Huyện Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương 	-	(ii)	(ii)	200.000.000.000	-	(*)
		4.500.000	2,25%	2,25%	153.000.000.000	-	(*)
		6.409.500	16,14%	16,14%	63.381.677.794	-	(*)
		192.000	8,00%	8,00%	4.379.520.000	-	(*)
		29.179	12,69%	12,69%	3.367.140.000	-	(*)
		76.400	3,06%	3,06%	2.292.000.000	-	(*)
		100.000	3,33%	3,33%	1.000.000.000	-	(*)
					427.420.337.794		
					611.466.439.253		

(*) Tại ngày báo cáo, không có thông tin về giá trị hợp lý và giá trị hợp lý của các khoản đầu tư 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 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

- (i) Trong năm, Tập đoàn đã bán 10,43% khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần May Tiến Phát cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh, một bên liên quan, và ghi nhận khoản lãi từ thanh lý là 1.556.602 VND. Sau đó, Tập đoàn đã mua 3,86% khoản đầu tư trong May Tiến Phát từ Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát, một bên liên quan.
- (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 2016, 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 của Công ty.
- (iii) Trong năm, thông qua Công ty Cổ phần Mai Lan (Thuyết minh 1(d)(iv)), Tập đoàn đã gián tiếp sở hữu 10,8% tỷ lệ lợi ích trong Công ty Cổ phần Chè Lâm Đồng.
- (iv) Trong năm, thông qua việc bán Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây (Thuyết minh 1(d)(vii)), Tập đoàn đã gián tiếp mất 8% tỷ lệ lợi ích trong Công ty Cổ phần Bao bì Bia Sài Gòn.
- (v) Trong năm, Tập đoàn đã thanh lý hết khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Tàu Cuốc cho một cá nhân và ghi nhận lỗ từ thanh lý là 305.600.000 VND.

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

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	611.466.439.253	798.175.829.754
Tăng đầu tư vào công ty liên kết trong năm	16.500.000.000	50.118.000.000
Tăng đầu tư vào công ty liên kết thông qua hợp nhất kinh doanh trong năm (Thuyết minh 5)	21.000.000.000	-
Tăng đầu tư vào các đơn vị khác thông qua hợp nhất kinh doanh trong năm (Thuyết minh 5)	29.400.000.000	-
Tăng đầu tư vào các đơn vị khác trong năm	102.850.997.051	120.600.188.639
Chuyển từ các khoản phải thu khác	-	19.400.000.000
Tăng do bán công ty con và ghi nhận phần đầu tư còn lại là đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh 7(b))	72.190.594.874	99.773.115.895
Giảm do thanh lý công ty liên kết (*)	(87.469.092.992)	(157.819.707.875)
Bán các khoản đầu tư vào các đơn vị khác	(43.317.597.051)	(344.363.030.854)
Giảm do bán công ty con (Thuyết minh 7(b))	(66.204.920.000)	-
Chia lãi từ các công ty liên kết (**)	2.478.511.593	25.582.043.694
Cổ tức nhận được từ các công ty liên kết	(3.283.200.000)	-
Số dư cuối năm	655.611.732.728	611.466.439.253

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 2016
(tiếp theo)

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

(*) Lãi từ việc bán công ty liên kết, được ghi trong thu nhập tài chính, trong năm như sau:

	Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh VND	Công ty May Tiến Phát VND	Total VND
Thu từ bán công ty liên kết	26.000.000.000	67.877.397.000	93.877.397.000
Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào công ty liên kết	(22.380.323.462)	(65.088.769.530)	(87.469.092.992)
Lãi từ bán công ty liên kết	3.619.676.538	2.788.627.470	6.408.304.008

(**) Phần lãi/(lỗ) trong các công ty liên kết bao gồm:

	2016 VND	2015 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An	955.831.734	4.120.662.102
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	781.390.236	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	741.289.623	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh	-	(17.915.571)
Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia	-	25.219.623.396
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	-	(3.740.326.233)
	2.478.511.593	25.582.043.694

10. Phải thu khách hàng ngắn hạn

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

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	271.309.756.345	-
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Bến Tre	78.415.763.012	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	67.877.397.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	58.566.177.983	16.347.700.800
Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4	23.911.670.729	23.911.670.729
Các khách hàng khác	133.641.092.066	90.837.049.914
	633.721.857.135	131.096.421.443

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 2016
(tiếp theo)

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

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

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	271.309.756.345	-
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Bến Tre	78.415.763.012	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	67.877.397.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	58.566.177.983	16.347.700.800
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh Năm	25.727.526.578	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	26.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	452.281.782	-

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

11. Phải thu về cho vay

(a) Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
▪ Cho một công ty liên kết vay		
- Công ty Cổ phần May Tiến Phát	199.560.000.000	-
▪ Cho các bên liên quan khác vay		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	410.228.509.837	308.400.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	106.100.000.000	21.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	5.450.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh Năm	-	68.100.000.000
▪ 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
- Khác	222.000.000	-
	772.636.204.282	452.950.000.000

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 2016
(tiếp theo)

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

(b) Phải thu về cho vay dài hạn

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	30.000.000.000	11.100.000.000
Cho một cá nhân vay	-	112.097.032
	30.000.000.000	11.212.097.032

Các khoản phải thu về cho vay này không được thế chấp và hưởng lãi từ 8% đến 11% một năm (năm kết thúc ngày 1/1/2016: 8% đến 12% một năm).

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

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	2016	2015	2016	2015
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm	452.950.000.000	513.120.644.476	11.212.097.032	189.163.736
Các khoản cho vay cấp cho các đơn vị khác	1.073.083.204.282	752.091.128.000	30.000.000.000	340.000.000.000
Tăng do mua công ty con (Thuyết minh 5)	20.500.000.000	-	-	-
Thu hồi các khoản cho vay cấp cho các đơn vị khác	(769.397.000.000)	(785.695.503.476)	(11.212.097.032)	(328.977.066.704)
Giảm do bán công ty con (Thuyết minh 7(b))	(4.500.000.000)	(26.566.269.000)	-	-
Số dư cuối năm	772.636.204.282	452.950.000.000	30.000.000.000	11.212.097.032

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 2016
(tiếp theo)

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

12. Phải thu khác

(a) Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	143.650.584.165	124.150.138.566
Bồi thường phải thu (ii)	8.513.666.657	78.903.145.732
Phải thu từ cổ tức và lãi cho vay	29.418.854.303	24.454.842.186
Phải thu khác	25.770.253.181	57.907.972.146
	207.353.358.306	285.416.098.630

- (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.
- (ii) Theo Quyết định số 5053/QĐ-STC-BVG do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 11 tháng 6 năm 2014, Công ty sẽ được hoàn lại một khoản tiền tương đương 189,5 tỷ VND, đã được Công ty dùng để đền bù cho 11 hecta đất của dự án Tân Thắng. Tập đoàn đã ghi nhận khoản này vào thu nhập khác trong năm 2014. Tuy nhiên, trong năm 2015, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành một quyết định khác để điều chỉnh khoản tiền được hoàn lại từ 189,5 tỷ VND thành 172 tỷ VND. Do đó, một phần của khoản phải thu là 17,5 tỷ VND đã được xóa sổ và ghi nhận là chi phí khác trong năm 2015. Công ty đã nhận được 35 tỷ VND ngày 28 tháng 4 năm 2016 và 40 tỷ VND vào ngày 18 tháng 5 năm 2016, số tiền còn lại sẽ được nhận trong năm 2017.

(b) Phải thu dài hạn khác

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Khoản ứng trước để nhận lại các căn hộ hoặc lô đất (*)	177.587.552.258	177.587.552.258
Ký quỹ dài hạn (**)	42.000.000.000	42.000.000.000
Khác	5.612.080.000	150.497.000
	225.199.632.258	219.738.049.258

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 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

- (*) Khoản ứng trước cho các đối tác tương ứng để nhận lại các căn hộ hoặc lô đất khi các đối tác này hoàn thành những dự án này.

Tạm ứng cho	Dự án	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành	Phát triển 4 khối nhà chung cư thuộc dự án chung cư D1-12 tại Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh	155.805.704.860	155.805.704.860
Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4	Phát triển dự án Vĩnh Khánh tại Quận 4, thành phố Hồ Chí Minh	20.161.847.398	20.161.847.398
Công ty Xây Dựng Công trình 547	Phát triển khu đô thị Cienco 5 tại tỉnh Vĩnh Phúc	1.620.000.000	1.620.000.000
		177.587.552.258	177.587.552.258

- (**) Ký quỹ dài hạn phản ánh khoản ký quỹ cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam liên quan đến phát triển Dự án Charmington LaPointe tại Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 2016
(tiếp theo)

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

13. Dự phòng phải thu khó đòi

	Số ngày quá hạn	31/12/2016 và 1/1/2016		Giá trị có thể thu hồi VND
		Giá gốc VND	Dự phòng VND	
Nợ quá hạn				
- Công ty TNHH Xây dựng Á Đông	Hơn 3 năm	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 3 năm	50.000.000.000	50.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô Thị Nha Trang	Hơn 3 năm	22.923.706	22.923.706	-
- Công ty Cổ phần Du Lịch Sài Gòn Hàm Tân	Hơn 3 năm	66.301.812	66.301.812	-
- Công ty TNHH Xây dựng Võ Đình	Hơn 3 năm	42.981.040	42.981.040	-
		86.351.796.558	86.351.796.558	-
<i>Trong đó:</i>				
			86.351.796.558	-
Dự phòng phải thu khó đòi – ngắn hạn			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 2016
(tiếp theo)

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

14. Hàng tồn kho

	31/12/2016		1/1/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	3.567.808.579.860	-	2.745.588.372.303	-
Đất thổ cư để bán	6.344.821.066	-	14.382.919.359	(3.300.593.750)
Hàng hóa	32.097.011.178	-	24.801.199.911	-
	3.606.250.412.104	-	2.784.772.491.573	(3.300.593.750)

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

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Dự án Bắc Rạch Bà Bướm (a)	2.302.083.969.207	1.821.547.566.795
Dự án Jamona Home Resort	634.429.300.030	622.199.725.204
Dự án Jamona Golden Silk	408.984.449.939	126.575.551.466
Dự án Charmington LaPointe (b)	91.346.656.614	25.396.094.143
Dự án Thanh Đa	34.986.908.935	34.986.908.935
Khu dân cư Phú Hữu, Quận 9	21.753.278.323	21.738.053.323
Dự án Carillon 5 (trước đây là "Tòa nhà Lũy Bán Bích – Cầu Tre")	21.025.124.319	12.221.275.572
Dự án Phong Điền – Phước Dân	4.358.338.675	4.271.707.766
Dự án Phú Mỹ – Belleza	-	27.431.907.877
Dự án Long Phước	-	36.000.000.000
Khác	48.840.553.818	13.219.581.222
	3.567.808.579.860	2.745.588.372.303

- (a) Dự án Bắc Rạch Bà Bướm tại Phường Phú Thuận, Quận 7 thuộc 100% sở hữu của Công ty. Dự án phát triển căn hộ với tổng diện tích sàn thương phẩm là 105.953 m² (tương đương 2.002 căn hộ) có tên thương mại là Jamona City. Dự án đang trong quá trình xây dựng.
- (b) Dự án Charmington LaPointe tại Phường 12, Quận 10 thuộc 100% sở hữu của Công ty. Dự án phát triển căn hộ với tổng diện tích sàn thương phẩm là 34.356 m² (tương đương 535 căn hộ). Dự án đang trong quá trình đền bù và giải tỏa.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là 2.597 tỷ VND (1/1/2016: 1.402 tỷ VND) được thế chấp với ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 26(a) và Thuyết minh 26(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 2016
(tiếp theo)

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

Biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm như sau:

	2016	2015
	VND	VND
Số dư đầu năm	3.300.593.750	3.503.093.750
Sử dụng dự phòng trong năm	(3.269.613.636)	(202.500.000)
Hoàn nhập	(30.980.114)	-
Số dư cuối năm	-	3.300.593.750

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 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – 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 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	9.251.048.804	5.313.167.424	5.174.814.033	7.102.508.782	26.841.539.043
Tăng trong năm	-	-	4.482.458.545	876.723.378	5.359.181.923
Thanh lý	-	-	(271.656.000)	-	(271.656.000)
Giảm từ việc bán công ty con (Thuyết minh 7(b))	(9.001.957.895)	(4.289.223.481)	-	(15.847.372)	(13.307.028.748)
Số dư cuối năm	249.090.909	1.023.943.943	9.385.616.578	7.963.384.788	18.622.036.218
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	8.087.186.612	5.313.167.424	5.174.814.033	5.708.172.729	24.283.340.798
Khấu hao trong năm	116.820.889	-	385.146.936	553.207.665	1.055.175.490
Thanh lý	-	-	(271.656.000)	-	(271.656.000)
Giảm từ việc bán công ty con (Thuyết minh 7(b))	(8.141.734.773)	(4.289.223.481)	-	(15.847.372)	(12.446.805.626)
Số dư cuối năm	62.272.728	1.023.943.943	5.288.304.969	6.245.533.022	12.620.054.662
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	1.163.862.192	-	-	1.394.336.053	2.558.198.245
Số dư cuối năm	186.818.181	-	4.097.311.609	1.717.851.766	6.001.981.556

Trong tài sản cố định hữu hình có các tài sản với nguyên giá 4,3 tỷ VND đã được khấu hao hết đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 (1/1/2016: 15 tỷ VND), nhưng vẫn đang được sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 4,3 tỷ VND (1/1/2016: Không) được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21(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 2016
(tiếp theo)

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

16. Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính

	Phương tiện vận chuyển VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm và số dư cuối năm	1.288.022.909
	<hr/>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	268.338.100
Khấu hao trong năm	161.002.860
	<hr/>
Số dư cuối năm	429.340.960
	<hr/>
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	1.019.684.809
Số dư cuối năm	858.681.949
	<hr/>

Tập đoàn thuê phương tiện vận chuyển theo một hợp đồng thuê tài chính. Khi kết thúc hợp đồng thuê, Tập đoàn được quyền mua phương tiện vận chuyển theo giá ưu đãi. Phương tiện vận chuyển thuê được dùng để đảm bảo cho các nghĩa vụ đi thuê (Thuyết minh 26(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 2016
(tiếp theo)

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

17. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm vi tính VND	Website Công ty VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	6.350.023.853	111.561.227	-	6.461.585.080
Tăng do mua công ty con (Thuyết minh 5)	-	-	119.454.114.181	119.454.114.181
Giảm do thanh lý công ty con (Thuyết minh 7(b))	(24.016.200)	-	-	(24.016.200)
Số dư cuối năm	6.326.007.653	111.561.227	119.454.114.181	125.891.683.061
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	3.545.785.006	111.561.227	-	3.657.346.233
Khấu hao trong năm	490.002.046	-	682.049.299	1.172.051.345
Giảm do thanh lý công ty con (Thuyết minh 7(b))	(24.016.200)	-	-	(24.016.200)
Số dư cuối năm	4.011.770.852	111.561.227	682.049.299	4.805.381.378
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	2.804.238.847	-	-	2.804.238.847
Số dư cuối năm	2.314.236.801	-	118.772.064.882	121.086.301.683

Trong tài sản cố định vô hình có các tài sản với nguyên giá 2.376 triệu VND đã được khấu hao hết đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 (1/1/2016: 2.400 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 2016
(tiếp theo)

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

18. Bất động sản đầu tư

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Bất động sản đầu tư cho thuê (*)	95.127.962.988	113.742.145.981

(*) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa
	VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	125.194.567.118
Tăng trong năm	709.302.727
Chuyển sang hàng tồn kho	(18.427.712.728)
Số dư cuối năm	107.476.157.117
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	11.452.421.137
Khấu hao trong năm	2.779.647.457
Chuyển sang hàng tồn kho	(1.883.874.465)
Số dư cuối năm	12.348.194.129
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	113.742.145.981
Số dư cuối năm	95.127.962.988

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.

19. 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.

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 2016
(tiếp theo)

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

20. Chi phí trả trước dài hạn

	Công cụ và dụng cụ VND
Số dư đầu năm	1.632.538.695
Tăng trong năm	4.048.645.790
Phân bổ trong năm	(1.045.614.623)
Số dư cuối năm	<u>4.635.569.862</u>

21. Lợi thế thương mại

	VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	19.057.714.654
Giảm do thanh lý công ty con (Thuyết minh 7(b))	(10.097.097.860)
Giảm do thanh lý một phần công ty con (Thuyết minh 7(a))	(4.327.327.654)
Số dư cuối năm	<u>4.633.289.140</u>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	4.703.262.917
Khấu hao trong năm	1.769.696.814
Giảm do thanh lý công ty con (Thuyết minh 7(b))	(2.957.348.113)
Giảm do thanh lý một phần công ty con (Thuyết minh 7(a))	(1.188.976.117)
Số dư cuối năm	<u>2.326.635.501</u>
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	14.354.451.737
Số dư cuối năm	<u>2.306.653.639</u>

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.

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 2016
(tiếp theo)

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

22. Các khoản phải trả người bán

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

	31/12/2016		1/1/2016	
	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
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 Cổ phần Tàu Cuốc	14.011.183.000	14.011.183.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	10.069.057.714	10.069.057.714	-	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	435.553.415	435.553.415	60.993.017.600	60.993.017.600
Nhà cung cấp khác	42.911.519.638	42.911.519.638	30.921.363.142	30.921.363.142
	99.327.313.767	99.327.313.767	123.814.380.742	123.814.380.742

(b) Phải trả người bán là bên liên quan

	31/12/2016		1/1/2016	
	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty Cổ phần Tàu Cuốc	14.011.183.000	14.011.183.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	10.069.057.714	10.069.057.714	-	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	435.553.415	435.553.415	60.993.017.600	60.993.017.600

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 2016 (tiếp theo)

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

23. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

(a) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2016 VND	Số phải nộp trong năm VND	Tăng do mua công ty con (Thuyết minh 5) VND	Số đã nộp trong năm VND	Giảm do bán công ty con (Thuyết minh 7(b)) VND	Cán trừ VND	31/12/2016 VND
Thuế giá trị gia tăng	8.799.287.457	130.873.478.828	-	(41.481.667.373)	(181.589.058)	(82.438.336.562)	15.571.173.292
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.739.466.146	61.775.536.712	-	(31.709.655.451)	(170.822.066)	680.526.186	40.315.051.527
Thuế thu nhập cá nhân	3.051.202.803	17.232.269.079	6.888.888	(17.738.287.334)	(333.333)	8.053.925	2.559.794.028
Tiền thuê đất	10.205.730.904	348.471.598.621	40.629.122	(357.500.381.916)	(1.043.153.083)	-	174.423.648
	31.795.687.310	558.352.883.240	47.518.010	(448.429.992.074)	(1.395.897.540)	(81.749.756.451)	58.620.442.495

(b) Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	1/1/2016 VND	Số phát sinh/đã nộp trong năm VND	Giảm do bán công ty con (Thuyết minh 7(b)) VND	Cán trừ VND	31/12/2016 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.736.508.621	9.246.220.757	-	680.526.186	21.663.255.564
Thuế khác	-	233.487.177	(8.053.925)	-	225.433.252
	11.736.508.621	9.479.707.934	(8.053.925)	680.526.186	21.888.688.816

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 2016
(tiếp theo)

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

24. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Chi phí xây dựng thuộc dự án Phú Mỹ - Belleza	163.677.755.192	68.437.927.348
Chi phí xây dựng liên quan đến Dự án Jamona Golden Silk	87.802.190.724	-
Chi phí lãi vay phải trả	7.953.998.770	8.254.873.161
Chi phí lãi vay phải trả cho các cổ đông	7.733.300.510	7.733.300.510
Chi phí hoạt động	257.735.192	3.489.194.900
	<hr/>	<hr/>
	267.424.980.388	87.915.295.919
	<hr/>	<hr/>

25. Phải trả ngắn hạn khác

(a) Phải trả khác – ngắn hạn

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Thu hộ cho các chủ đầu tư dự án theo hợp đồng phân phối bất động sản	57.721.241.128	102.830.753.796
Ký quỹ ngắn hạn nhận được	17.870.862.560	213.000.000
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	2.658.953.404	259.703.268
Phải trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam liên quan đến việc thuê đất cho Dự án Charmington LaPointe	-	18.513.616.000
Phải trả khác	4.649.101.606	4.909.986.200
	<hr/>	<hr/>
	90.463.382.277	134.290.282.843
	<hr/>	<hr/>

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

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	2.344.634.441	61.812.275.906
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	-	7.563.223.579
	<hr/>	<hr/>

Khoản phải trả các 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 2016 (tiếp theo)

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

26. Vay và nợ thuê tài chính

(a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	1/1/2016		31/12/2016	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND
Vay ngắn hạn	73.273.854.642	73.273.854.642	2.070.087.470.141	(1.826.196.818.073)
Vay dài hạn đến hạn trả	47.353.101.973	47.353.101.973	446.207.222.653	(216.729.816.363)
Nợ gốc thuê tài chính đến hạn trả trong vòng 12 tháng	262.089.672	262.089.672	262.089.672	(262.089.672)
	120.889.046.287	120.889.046.287	2.516.556.782.466	(2.043.188.724.108)
			35.147.875.234	4.500.000.000
			633.904.979.879	633.904.979.879
			276.830.508.263	276.830.508.263
			-	-
			-	-
			262.089.672	262.089.672
			633.904.979.879	633.904.979.879

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 2016
(tiếp theo)

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

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Khoản vay ngắn hạn không được đảm bảo				
Vay từ các cá nhân (i)	VND	9,00%-10,50%	115.913.486.121	60.170.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh Năm (i)	VND	10,50%	4.500.000.000	-
Vay từ các cổ đông	VND	13,00%	-	9.800.000.000
Vay từ một cá nhân	VND	10,00%	-	190.000.000
Khoản vay ngắn hạn được đảm bảo				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông				
- Khoản vay 1 (ii)	VND	5,00%-9,80%	100.000.000.000	-
- Khoản vay 2 (Thuyết minh 26(b)(i))	VND	5,00%-10,00%	3.846.713.711	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam				
- Khoản vay 1 (iii)	VND	6,00-9,00%	30.000.000.000	-
- Khoản vay 2 (iv)	VND	6,00-9,00%	24.963.763.015	-
- Khoản vay 3 (v)	VND	6,00-9,00%	7.088.419.097	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (vi)				
	VND	8,50%	30.000.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu (vii)				
	VND	8,50%	26.000.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (viii)				
	VND	7,50%	10.000.000.000	3.113.854.642
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây (ix)				
	VND	10,00%	4.500.000.000	-
			356.812.381.944	73.273.854.642

- (i) Các khoản vay này được dùng để tài trợ vốn lưu động.
- (ii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 155 tỷ VND và được dùng để tài trợ tài trợ vốn lưu động và dự án Bắc Rạch Bà Bướm, phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất thuộc dự án này với giá trị ghi sổ là 155 tỷ VND (Thuyết minh 14).
- (iii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 30 tỷ VND, được dùng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi với giá trị ghi sổ là 30 tỷ VND (Thuyết minh 8).
- (iv) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 36 tỷ VND, được dùng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi với giá trị ghi sổ là 45 tỷ VND (Thuyết minh 9(a)).
- (v) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 22,5 tỷ VND, được dùng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi với giá trị ghi sổ là 30 tỷ VND (Thuyết minh 9(a)).
- (vi) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 30 tỷ VND, được dùng để tài trợ vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất với giá trị ghi sổ là 34,5 tỷ VND (Thuyết minh 14).

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 2016
(tiếp theo)

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

- (vii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 26 tỷ VND, được dùng để tài trợ vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng 3 khoản ký quỹ của Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây theo thư đảm bảo ngày 4 tháng 8 năm 2016.
- (viii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 10 tỷ VND, được dùng để tài trợ vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng các căn hộ với giá trị ghi sổ là 16.7 tỷ VND (Thuyết minh 14).
- (ix) Khoản vay này được dùng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng 36.306 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây (Thuyết minh 9(b)) với giá trị ghi sổ là 12,4 tỷ VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (31/12/2015: 12,4 tỷ VND).

(b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Vay dài hạn (i)	726.478.205.116	482.238.868.852
Trái phiếu thường (ii)	194.800.000.000	-
Nợ thuê tài chính (iii)	633.383.378	895.473.050
	921.911.588.494	483.134.341.902
Hoàn trả trong vòng 12 tháng	(277.092.597.935)	(47.615.191.645)
	644.818.990.559	435.519.150.257
Hoàn trả sau 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 2016
(tiếp theo)

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

(i) Vay dài hạn

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay dài hạn như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Vay dài hạn không được đảm bảo					
Vay từ các cá nhân (a)	VND	10,50%	2016-2017	36.950.000.000	44.612.500.000
Vay dài hạn được đảm bảo					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông					
- Khoản vay 1 (b)	VND	5,00%-10,30%	2018	177.271.286.289	263.998.286.289
- Khoản vay 2 (c)	VND	5,00%-10,30%	2018	99.999.000.000	-
- Khoản vay 3 (d)	VND	5,00%-10,30%	2018	51.042.340.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu					
- Khoản vay 1 (e)	VND	10%	2018-2019	298.522.462.464	10.153.866.202
- Khoản vay 2 (f)	VND	8,70%	2024	59.950.000.000	60.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong					
- Khoản vay 1 (g)	VND	7,50%	2017	2.211.241.363	-
- Khoản vay 2 (h)	VND	7,50%	2020	531.875.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bưu điện Liên Việt					
	VND	-		-	103.474.216.361
				726.478.205.116	482.238.868.852
Hoàn trả trong vòng 12 tháng				(276.830.508.263)	(47.353.101.973)
				449.647.696.853	434.885.766.879

- (a) Các khoản vay này không được đảm bảo và được dùng để tài trợ vốn lưu động.
- (b) Khoản vay ngắn hạn 2 từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông (Thuyết minh 26(a)) và khoản vay dài hạn với tổng hạn mức tối đa là 400 tỷ VND, được dùng để tài trợ cho 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 với giá trị ghi sổ là 660 tỷ VND (Thuyết minh 14). Số dư còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 được hoàn trả theo 10 đợt hàng quý với số tiền tương ứng là 17,7 tỷ VND bắt đầu từ ngày 25 tháng 1 năm 2017.
- (c) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 150 tỷ VND, được dùng để tài trợ cho 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 với giá trị ghi sổ là 671 tỷ VND (Thuyết minh 14). Số dư còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 được hoàn trả theo 6 đợt hàng quý với số tiền tương ứng là 16,7 tỷ VND bắt đầu từ ngày 20 tháng 1 năm 2017.
- (d) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 489 tỷ VND, được dùng để tài trợ cho 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 với giá trị ghi sổ là 634 tỷ VND (Thuyết minh 14). Số dư còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 được hoàn trả theo 6 đợt hàng quý với số tiền tương ứng là 8,5 tỷ VND bắt đầu từ ngày 20 tháng 1 năm 2017.

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 2016
(tiếp theo)

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

- (e) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 300 tỷ VND và được dùng để tài trợ cho 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 14). Số dư còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 được hoàn trả hàng quý bắt đầu lần lượt vào ngày 27 tháng 3 năm 2018, ngày 27 tháng 4 năm 2018 và ngày 1 tháng 1 năm 2019 cho mỗi khoản giải ngân.
- (f) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 60 tỷ VND và được đảm bảo bằng quyền hợp đồng nắm giữ bởi một bên thứ ba theo thỏa thuận số LVS.BDDN.02.251114 ngày 28 tháng 11 năm 2014.
- (g) Khoản vay này được dùng để tài trợ cho việc mua tài sản cố định và được đảm bảo bằng các tài sản cố định này với giá trị ghi sổ là 3.5 tỷ VND (Thuyết minh 15). Số dư còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 bao gồm 3 khoản vay được hoàn trả theo 48, 53 và 56 đợt hàng tháng với số tiền tương ứng lần lượt là 11,5 triệu VND, 16,5 triệu VND và 14 triệu VND bắt đầu từ ngày 26 tháng 7 năm 2016.
- (h) Khoản vay này được dùng để tài trợ cho việc mua tài sản cố định và được đảm bảo bằng các tài sản cố định này với giá trị ghi sổ là 839 triệu VND (Thuyết minh 15). Số dư còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 được hoàn trả theo 37 đợt hàng tháng với số tiền tương ứng là 14,4 triệu VND bắt đầu từ ngày 25 tháng 1 năm 2017.

(ii) Trái phiếu thường

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2016 VND
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam	VND	12%	2020	194.800.000.000

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

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 2016
 (tiếp theo)

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

(iii) Các khoản nợ thuê tài chính

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

	31/12/2016			1/1/2016		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính VND	Tiền lãi thuê VND	Nợ gốc VND	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính VND	Tiền lãi thuê VND	Nợ gốc VND
Trong vòng một năm	279.832.784	17.743.112	262.089.672	368.833.171	106.743.499	262.089.672
Trong vòng hai đến năm năm	459.230.177	87.936.471	371.293.706	739.062.961	105.679.583	633.383.378
	739.062.961	105.679.583	633.383.378	1.107.896.132	212.423.082	895.473.050

27. 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:

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	12.912.934.875	13.278.288.519
Trích lập trong năm	8.925.118.720	8.113.177.197
Tăng do mua công ty con (Thuyết minh 5)	11.778.453	-
Sử dụng trong năm	(12.796.308.624)	(6.132.108.246)
Giảm do thanh lý công ty con (Thuyết minh 7(b))	503.456.461	(2.346.422.595)
Số dư cuối năm	9.556.979.885	12.912.934.875

28. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: Lợi nhuận chưa thực hiện	36.984.133.649	17.417.275.206
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả: Dự phòng giảm giá đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết	(21.280.088.927)	(19.521.509.905)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/(thuế thu nhập hoãn lại phải trả) thuần	15.704.044.722	(2.104.234.699)

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 2016 (tiếp theo)

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

29. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	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 1 năm 2015	1.576.563.360.000	535.964.998.323	-	86.555.933.748	14.566.229.306	70.477.118.331	32.625.598.621	2.316.753.238.329
Phát hành cổ phiếu thường	93.822.220.000	(93.822.220.000)	-	-	-	-	-	-
Vốn cổ phần đã phát hành	500.306.450.000	(137.424.222)	-	-	-	-	-	500.169.025.778
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	(11.890.000)	-	-	198.987.092.369	(838.012.608)	198.149.079.761
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-	(11.890.000)
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	5.578.733.323	2.768.686.594	(8.347.419.917)	-	-
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	(8.113.177.197)	-	(8.113.177.197)
Chia sẻ cho lợi ích cổ đông thiểu số	-	-	-	(103.507.945)	-	-	103.507.945	-
Biến động do việc mua thêm cổ phần của các công ty con	-	-	-	-	-	(31.769.966.177)	(28.770.033.823)	(60.540.000.000)
Thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	31.751.159.519	(40.745.988)	31.710.413.531
Thanh lý một phần và vẫn giữ quyền kiểm soát	-	-	-	-	-	32.278.574.589	33.264.563.322	65.543.137.911
Rút vốn bởi lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(474.103.221)	(474.103.221)
Biến động khác	(690.000)	690.000	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	2.170.691.340.000	442.006.044.101	(11.890.000)	92.031.159.126	17.334.915.900	285.263.381.517	35.870.774.248	3.043.185.724.892

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 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – 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 1 năm 2016	2.170.691.340.000	442.006.044.101	(11.890.000)	92.031.159.126	17.334.915.900	285.263.381.517	35.870.774.248	3.043.185.724.892
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	173.514.877.534	6.325.682.611	179.840.560.145
Góp vốn bởi lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	26.556.670.000	26.556.670.000
Tặng do mua công ty con (Thuyết minh 5)	-	-	-	-	-	-	81.281.509.133	81.281.509.133
Biến động do việc mua thêm cổ phần của công ty con (Thuyết minh 6)	-	-	-	-	-	-	(26.320.709.133)	(26.320.709.133)
Biến động thông qua việc bán và vẫn giữ quyền kiểm soát của Tập đoàn (Thuyết minh 7(a))	-	-	-	-	-	47.585.958.119	43.775.690.344	91.361.648.463
Giảm do bán công ty con (Thuyết minh 7(b))	-	-	-	-	-	(47.585.958.119)	(71.860.836.022)	(119.446.794.141)
Biến động thông qua việc bán gián tiếp và vẫn giữ quyền kiểm soát của Tập đoàn (Thuyết minh 7(c))	-	-	-	-	-	270.592.775	22.533.265.225	22.803.858.000
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	6.610.823.464	3.390.486.949	(10.001.310.413)	-	-
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	(8.925.118.720)	-	(8.925.118.720)
Sử dụng trong năm	-	-	-	-	(314.257.228)	-	-	(314.257.228)
Điều chỉnh khác	-	(50.000.000)	-	-	-	-	-	(50.000.000)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	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

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 2016
(tiếp theo)

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

30. **Vốn cổ phần**

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

	31/12/2016		1/1/2016	
	Số cổ phần	VND	Số cổ phần	VND
Vốn cổ phần được duyệt	217.069.134	2.170.691.340.000	217.069.134	2.170.691.340.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	217.069.134	2.170.691.340.000	217.069.134	2.170.691.340.000
Cổ phiếu quỹ				
Cổ phiếu phổ thông	1.189	11.890.000	1.189	11.890.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	217.067.945	2.170.679.450.000	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 số cổ phiếu đang lưu hành trong năm như sau:

	2016		2015	
	Số cổ phần	VND	Số cổ phần	VND
Số dư đầu năm	217.067.945	2.170.679.450.000	157.656.336	1.576.563.360.000
Phát hành cổ phiếu và cổ phiếu thường trong năm	-	-	59.412.867	594.128.670.000
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(1.189)	(11.890.000)
Giảm khác	-	-	(69)	(690.000)
Số dư cuối năm	217.067.945	2.170.679.450.000	217.067.945	2.170.679.450.000

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 2016
(tiếp theo)

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

31. 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.

32. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

(a) Cam kết chi tiêu vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn có các cam kết vốn sau đã được duyệt nhưng chưa được phản ánh trong bảng cân đối kế toán:

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng	2.107.537.433.645	987.166.637.170

(b) Ngoại tệ

	31/12/2016		1/1/2016	
	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 2016
(tiếp theo)

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

33. Doanh thu thuần

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:

	2016 VND	2015 VND
Tổng doanh thu		
▪ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	697.254.359.517	112.735.886.015
▪ Dịch vụ môi giới	42.890.304.451	8.811.848.412
▪ Cho thuê văn phòng	8.750.651.485	13.805.697.152
▪ Vật liệu xây dựng đã bán	-	3.167.144.898
▪ Dịch vụ khác	25.815.193.142	20.377.112.494
Doanh thu gộp	<u>774.710.508.595</u>	<u>158.897.688.971</u>
Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Hàng bán bị trả lại	(119.782.726)	-
Doanh thu thuần	<u><u>774.590.725.869</u></u>	<u><u>158.897.688.971</u></u>

34. Giá vốn hàng bán

	2016 VND	2015 VND
Tổng giá vốn hàng bán gồm:		
▪ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	462.817.140.805	114.365.747.128
▪ Dịch vụ môi giới	16.235.855.631	4.976.396.804
▪ Cho thuê văn phòng	3.066.414.109	9.493.820.422
▪ Bán vật liệu xây dựng	-	3.167.144.898
▪ Dịch vụ khác	4.724.916.571	8.556.163.751
	<u>486.844.327.116</u>	<u>140.559.273.003</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 2016
(tiếp theo)

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

35. Doanh thu hoạt động tài chính

	2016 VND	2015 VND
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư	68.553.815.785	200.788.870.690
Thu nhập lãi cho vay	51.653.441.252	41.867.606.597
Thu nhập lãi tiền gửi	13.508.433.242	3.594.479.981
Cổ tức được chia	145.895.000	269.193.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	23.581.230	311.100
	<hr/>	<hr/>
	133.885.166.509	246.520.461.368
	<hr/>	<hr/>

36. Chi phí tài chính

	2016 VND	2015 VND
Chi phí lãi vay	38.663.508.531	36.272.150.681
Dự phòng các khoản cho vay phải thu	-	15.000.000.000
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	-	(292.314.586)
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	310.197.051	211.567.792.816
Chi phí tài chính khác	1.434.973.136	762.675.595
	<hr/>	<hr/>
	40.408.678.718	263.310.304.506
	<hr/>	<hr/>

37. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2016 VND	2015 VND
Chi phí nhân viên	66.517.034.840	55.997.449.894
Chi phí thiết bị văn phòng	1.550.125.941	1.334.273.287
Khấu hao tài sản cố định	1.690.844.811	4.683.138.676
Thuế, phí và lệ phí	3.924.851.636	104.099.952
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.721.199.373	18.185.150.697
Phân bổ lợi thế thương mại	1.769.696.814	14.443.366.563
Chi phí khác	13.706.984.455	2.847.943.893
	<hr/>	<hr/>
	117.880.737.870	97.595.422.962
	<hr/>	<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 2016
(tiếp theo)

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

38. Thu nhập khác

	2016	2015
	VND	VND
Bồi thường nhận từ các bên khác	19.075.975.366	2.537.480.855
Thu nhập từ một công ty liên doanh	-	436.318.482.022
Xóa sổ khoản phải trả tiền đền bù đất phải trả liên quan đến dự án Tân Thắng	-	7.267.045.638
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	90.909.091	120.134.457
Thu nhập khác	1.725.541.646	1.943.369.471
	20.892.426.103	448.186.512.443

39. Chi phí khác

	2016	2015
	VND	VND
Bồi thường do vi phạm hợp đồng	724.634.346	17.180.957.453
Phạt hợp đồng phải trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công do chậm bàn giao giấy chứng nhận sở hữu cổ phần	-	114.344.112.021
Xóa sổ phải thu bồi thường	-	17.516.019.361
Chi phí khác	1.341.954.301	4.583.578.131
	2.066.588.647	153.624.666.966

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 2016
(tiếp theo)

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

40. Chi phí thuế thu nhập

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

	2016	2015
	VND	VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	61.744.366.087	20.649.883.802
Dự phòng thiếu/(thừa) trong những năm trước	31.170.625	75.816.951
	<hr/> 61.775.536.712	<hr/> 20.725.700.753
Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	(17.808.279.421)	(23.498.317.643)
	<hr/> 43.967.257.291	<hr/> (2.772.616.890)

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2016	2015
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	223.807.817.436	195.376.462.871
Thuế theo thuế suất của Công ty	44.761.563.487	42.982.821.832
Chi phí không được khấu trừ thuế	4.418.398.868	599.701.654
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận	91.138.168	6.878.680.315
Ảnh hưởng của việc chia (lãi)/lỗ từ các công ty liên kết	(495.702.319)	(5.628.049.613)
Thu nhập không tính thuế	(29.179.000)	(59.222.460)
Lỗi tính thuế được sử dụng	(540.226.311)	(13.370.710.975)
Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác	-	(20.075.474)
Ghi nhận các khoản chênh lệch tạm thời không được ghi nhận trước đây	(4.269.906.227)	(34.231.579.120)
Dự phòng thiếu/(thừa) trong năm trước	31.170.625	75.816.951
	<hr/> 43.967.257.291	<hr/> (2.772.616.890)

(c) Thuế suất áp dụng

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ đóng thuế thu nhập cho Nhà nước 22% và 20% trên lợi nhuận chịu thuế lần lượt trong năm 2015 và 2016.

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 2016
(tiếp theo)

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

41. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về các cổ đông của Công ty, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2015, sau khi trừ đi các khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi theo dự toán và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền, chi tiết như sau:

(a) Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông

	2016	2015
	VND	VND
Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông Công ty	173.514.877.534	198.987.092.369
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi (theo dự toán)	(17.351.487.753)	(6.152.459.442)
	156.163.389.781	192.834.632.927

(b) Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền

	2016	2015
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành đầu năm	217.069.134	157.656.336
Ảnh hưởng của cổ phiếu phát hành trong năm	-	28.516.856
Ảnh hưởng của cổ phiếu thưởng phát hành ngày 27 tháng 4 năm 2015	-	9.382.222
Ảnh hưởng của cổ phiếu quỹ	-	(915)
Ảnh hưởng của khoản giảm cổ phiếu trong năm	-	(53)
	217.069.134	195.554.446

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn không có các công cụ tài chính ảnh hưởng đến các cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm.

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 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

42. 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, Tập đoàn cũng có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

	Giá trị giao dịch	
	2016 VND	2015 VND
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành		
Góp vốn	3.000.000.000	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát		
Bán hàng hóa và dịch vụ	676.840.023.148	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	2.375.745.900	-
Vay	168.350.000.000	5.000.000.000
Chi phí lãi vay	3.367.465.039	3.625.729.001
Cho vay	208.250.000.000	13.000.000.000
Thu nhập lãi cho vay	216.434.167	302.750.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh		
Góp vốn	-	870.000.000
Cho vay	-	465.000.000
Thu nhập lãi cho vay	-	29.863.333
Các bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh		
Bán cổ phần của Công ty Cổ phần May Tiến Phát	67.877.397.000	173.400.000.000
Cho vay	101.828.509.837	48.500.000.000
Thu nhập lãi cho vay	31.697.002.133	18.261.221.072
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công		
Bán cổ phiếu của Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	1.247.954.372	-
Bán hàng hóa và dịch vụ	523.102.390	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	11.307.535.440	-
Phí thuê	-	859.328.160
Vay	-	20.000.000.000
Chuyển từ chi phí lãi vay phải trả sang vay	-	5.926.328.418
Chi phí lãi vay	-	2.687.361.665
Cho vay	779.000.000.000	486.000.000.000
Thu nhập lãi cho vay	16.044.894.443	6.592.911.110
Tiền phạt	-	114.344.112.021

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 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

	Giá trị giao dịch	
	2016 VND	2015 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát		
Mua hàng hóa và dịch vụ	283.500.945.985	371.065.918
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	96.118.477.183	-
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát		39.780.000.000
Mua cổ phiếu của Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc	53.900.000.000	54.492.336.000
Cho vay	6.075.694.445	5.450.000.000
Thu nhập lãi cho vay	678.445.606	75.694.445
Bán hàng hóa và dịch vụ	493.177.432	-
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây Dựng Toàn Thịnh Phát		
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	30.600.000.000
Mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	53.040.000.000
Bán hàng hóa và dịch vụ	254.817.384	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	436.136.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng		
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh	26.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia		
Mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	3.500.000.000
Mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	-	73.500.000.000
Cho vay	-	240.996.590.000
Thu nhập lãi cho vay	-	11.309.697.033
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng		
Bán dịch vụ	-	275.765.760
Thành viên Ban Giám đốc		
Thù lao	12.055.533.545	10.512.514.479
Thành viên Hội đồng Quản trị		
Chi phí lãi vay	-	3.600.676.796
Thù lao	8.544.553.696	7.802.100.000
Các bên liên quan khác		
Chi phí lãi vay	-	38.653.341.253

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 2016
(tiếp theo)

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

43. Số liệu so sánh

Một số số liệu so sánh cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được phân loại lại để phù hợp với trình bày báo cáo tài chính của năm hiện hành. Bảng so sánh số liệu đã trình bày trong năm trước và sau khi được phân loại lại như sau:

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

	1/1/2016 VND (phân loại lại)	1/1/2016 VND (theo báo cáo trước đây)
Hàng tồn kho	2.784.772.491.573	2.738.476.475.440
Tài sản dài hạn khác	20.163.679.917	66.459.696.050

Ngày 27 tháng 3 năm 2017

Người lập: 
Võ Khánh Kiên
Kế toán trưởng

Người duyệt: 
Phạm Điền Trung
Tổng Giám đốc



