KPMG

Công ty Cổ phần Địa ốc
Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo tài chính riêng cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
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	Chủ tịch
	Huỳnh Bích Ngọc	Phó Chủ tịch
	Huỳnh Phú Kiệt	Phó Chủ tịch
	Nguyễn Thế Vinh	Thành viên
	Phạm Điền Trung	Thành viên
Ban Tổng Giám đốc	Phạm Điền Trung	Tổng Giám đốc
	Nguyễn Thị Đã	Phó Tổng Giám đốc
	Bùi Tiến Thắng	Phó Tổng Giám đốc
	Nguyễn Sinh Mỹ	Phó Tổng Giám đốc
	Hồ Hữu Nhân	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 31 tháng 8 năm 2016)
	Nguyễn Ngọc Thục	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 9 tháng 4 năm 2016)
Ban Kiểm soát	Lâm Minh Châu	Trưởng Ban Kiểm soát
	Đoàn Thanh Việt	Thành viên
	Trần Mỹ Phân	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
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 riêng của Công ty 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 riêng 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 riêng được trình bày từ trang 5 đến trang 57 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh trước hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất của Công ty 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 Công ty 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 riêng này.

Thay mặt Hội đồng Quản trị

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty"), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng 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 57.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

KPMG Limited, a Vietnamese limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved.

KPMG

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh trước hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ trước 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

CHI NHÁNH CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KPMG

Lâm Thị Ngọc Hảo
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
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mẫu B 01 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/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**		**4.980.131.637.730**	**3.314.902.574.549**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**438.573.747.736**	**122.761.009.012**
Tiền	111		342.226.673.987	15.453.534.920
Các khoản tương đương tiền	112		96.347.073.749	107.307.474.092
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**5(a)**	**80.437.267.108**	**53.129.213.049**
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.926.250.114.028**	**1.105.831.453.793**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	384.049.648.320	158.896.671.037
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		617.110.354.336	211.449.188.087
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7(a)	810.064.204.282	545.576.145.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	8(a)	201.245.497.090	276.129.039.669
Dự phòng phải thu khó đòi	137	9	(86.219.590.000)	(86.219.590.000)
Hàng tồn kho	**140**	**10**	**2.523.238.831.052**	**2.021.680.657.753**
Hàng tồn kho	141		2.523.238.831.052	2.024.981.251.503
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(3.300.593.750)
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**11.631.677.806**	**11.500.240.942**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		375.732.996	1.228.813.307
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		984.517.175	
Thuế phải thu Nhà nước	153	18(b)	10.271.427.635	10.271.427.635
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	**200**		**1.402.292.578.024**	**1.289.227.202.083**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**252.572.528.258**	**230.949.146.290**
Phải thu về cho vay dài hạn	215	7(b)	30.000.000.000	11.212.097.032
Phải thu dài hạn khác	216	8(b)	222.572.528.258	219.737.049.258
Tài sản cố định	**220**		**8.017.093.086**	**5.219.353.611**
Tài sản cố định hữu hình	221	11	4.967.295.998	1.562.761.621
Nguyên giá	222		17.157.265.286	12.946.754.635
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.189.969.288)	(11.383.993.014)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	12	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	13	2.191.115.139	2.636.907.181
Nguyên giá	228		6.062.838.880	6.062.838.880
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.871.723.741)	(3.425.931.699)

Mẫu B 01 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/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**	**14**	**95.127.962.988**	**97.598.256.096**
Nguyên giá	231		107.476.157.117	107.476.157.117
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12.348.194.129)	(9.877.901.021)
Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**8.970.589.505**	**-**
Xây dựng cơ bản dở dang	242	15	8.970.589.505	-
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**5(b)**	**960.349.635.607**	**911.109.434.745**
Đầu tư vào công ty con	251		690.167.304.823	619.806.481.114
Đầu tư vào các công ty liên kết	252		82.601.612.659	24.761.500.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		293.981.162.758	364.149.003.156
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(106.400.444.633)	(97.607.549.525)
Tài sản dài hạn khác	**260**		**77.254.768.580**	**44.351.011.341**
Chi phí trả trước dài hạn	261	16	4.265.119.436	1.980.213.912
Tài sản dài hạn khác	268		72.989.649.144	42.370.797.429
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**6.382.424.215.754**	**4.604.129.776.632**

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/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**		**3.209.131.090.577**	**1.514.217.130.039**
Nợ ngắn hạn	**310**		**2.739.977.209.170**	**1.182.615.460.374**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	86.822.861.526	147.915.358.910
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.646.533.063.278	665.997.803.477
Thuế phải nộp Nhà nước	313	18(a)	7.153.080.051	10.596.378.611
Phải trả người lao động	314		3.309.614.607	991.728.615
Chi phí phải trả	315	19	176.077.839.893	80.969.184.309
Phải trả ngắn hạn khác	319	20	201.930.582.021	132.984.898.994
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21(a)	607.879.617.527	128.428.144.316
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	22	10.270.550.267	14.731.963.142
Nợ dài hạn	**330**		**469.153.881.407**	**331.601.669.665**
Phải trả dài hạn khác	337		55.614.165.960	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21(b)	413.539.715.447	331.601.669.665
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	**400**		**3.173.293.125.177**	**3.089.912.646.593**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**23**	**3.173.293.125.177**	**3.089.912.646.593**
Vốn cổ phần	411	24	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	24	(11.890.000)	(11.890.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	418	25	97.168.783.844	91.016.324.402
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	25	20.411.145.621	17.334.915.900
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		443.077.701.611	368.875.912.190
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước	*421a*		*353.494.763.585*	*307.351.317.774*
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	*421b*		*89.582.938.026*	*61.524.594.416*
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**6.382.424.215.754**	**4.604.129.776.632**

Ngày 27 tháng 3 năm 2017

Người lập:		Người duyệt:
Võ Khánh Kiên		Phan Điền Trung
Kế toán trưởng		*Tổng Giám đốc*

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mẫu B 02 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/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**	**27**	**345.531.417.818**	**154.156.014.590**
Các khoản giảm trừ doanh thu	**02**	**27**	**119.782.726**	**-**
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 – 02)	**10**	**27**	**345.411.635.092**	**154.156.014.590**
Giá vốn hàng bán	**11**	**28**	**216.390.368.491**	**166.472.085.441**
Lợi nhuận/(lỗ) gộp (20 = 10 - 11)	**20**		**129.021.266.601**	**(12.316.070.851)**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	125.737.418.512	180.350.670.006
Chi phí tài chính	22	30	50.636.946.476	299.191.883.006
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*38.842.167.386*	*27.938.171.434*
Chi phí bán hàng	25		5.990.666.187	11.569.356.182
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	98.191.323.032	71.410.772.711
Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 +26)}	**30**		**99.939.749.418**	**(214.137.412.744)**
Thu nhập khác	31	32	16.839.681.177	446.098.924.285
Chi phí khác	32	33	969.792.435	152.641.194.559
Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)	**40**		**15.869.888.742**	**293.457.729.726**
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**115.809.638.160**	**79.320.316.982**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**51**	**34**	**26.226.700.134**	**17.795.722.566**
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	**52**		**-**	**-**
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**89.582.938.026**	**61.524.594.416**

Ngày 27 tháng 3 năm 2017

Người lập	Người duyệt
Võ Khánh Kiên	Phạm Điền Trung
Kế toán trưởng	*Tổng Giám đốc*

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/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**		**115.809.638.160**	**79.320.316.982**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		3.883.064.284	3.808.115.285
Các khoản dự phòng	03		10.513.960.622	18.252.352.922
Lãi từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	05		-	1.175.882.803
(Lãi)/lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	05		(46.876.924.362)	120.513.806.601
Thu nhập lãi cho vay	05		(72.782.402.186)	(48.097.533.404)
Cổ tức	05		(5.767.894.913)	(269.193.000)
Chi phí lãi vay	06		38.842.167.386	27.938.171.434
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**43.621.608.991**	**202.641.919.623**
Biến động các khoản phải thu	09		(387.963.132.732)	(42.646.664.593)
Biến động hàng tồn kho	10		(496.650.541.689)	103.805.402.015
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		1.197.762.688.129	293.477.534.084
Biến động chi phí trả trước	12		(1.431.825.213)	5.660.730.172
			355.338.797.486	**562.938.921.301**
Tiền lãi vay đã trả	14		(64.717.478.721)	(94.202.010.385)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(28.607.454.826)	(16.185.510.226)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(10.613.872.317)	(4.678.699.218)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	**20**		**251.399.991.622**	**447.872.701.472**

Mẫu B 03 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định	21		(13.181.100.156)	(338.790.909)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22		-	3.967.087.671
Tiền chi cho tiền gửi có kỳ hạn	23		(59.944.569.854)	(12.450.463.049)
Tiền chi cho vay các đơn vị khác	23		(1.267.427.488.000)	(1.172.899.590.000)
Tiền thu hồi tiền gửi có kỳ hạn	24		32.636.515.795	-
Tiền thu hồi cho vay các đơn vị khác	24		984.017.968.265	1.104.543.156.180
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		(208.108.848.740)	(370.677.639.630)
Tiền thu hồi từ thanh lý các khoản đầu tư vào các đơn vị khác	26		61.634.070.372	770.405.999.815
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27		31.001.683.345	48.020.039.507
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	**30**		**(439.371.768.973)**	**370.569.799.585**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Thu từ phát hành cổ phiếu	31		-	500.169.025.778
Thu từ vay ngắn hạn và dài hạn	33		2.597.735.787.223	1.450.116.582.656
Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.093.689.181.476)	(2.678.310.313.163)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(262.089.672)	(262.089.672)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	**40**		**503.784.516.075**	**(728.286.794.401)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	**50**		**315.812.738.724**	**90.155.706.656**
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	**60**		**122.761.009.012**	**32.605.302.356**
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	**70**	**4**	**438.573.747.736**	**122.761.009.012**

Mẫu B 03 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

CÁC GIAO DỊCH ĐẦU TƯ VÀ TÀI CHÍNH PHI TIỀN TỆ

	2016 VND	2015 VND
Bán các khoản đầu tư tài chính vào các đơn vị khác chưa thu tiền	178.171.101.561	20.847.416.800
Mua các khoản đầu tư tài chính vào các đơn vị khác chưa thanh toán	-	57.528.017.600
Cấn trừ khoản phải thu với khoản phải trả do thanh lý và mua các khoản đầu tư tài chính vào các đơn vị khác	15.293.473.422	-
Cấn trừ khoản cho vay phải thu với phải trả do mua các khoản đầu tư tài chính vào các đơn vị khác	21.182.299.767	-
Cấn trừ lãi vay phải thu với phải trả liên quan đến mua các khoản đầu tư tài chính vào các đơn vị khác	2.574.823.862	-
Chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho	26.034.235.236	55.383.508.428
Chuyển lãi vay phải trả sang khoản vay gốc	76.985.318	34.273.543.763
Chuyển khoản phải trả do mua các khoản đầu tư tài chính vào các đơn vị khác sang khoản vay gốc	57.528.017.600	-
Chuyển lãi vay phải thu sang cho vay phải thu	21.048.742.282	-
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 1 năm 2017

Người lập:		Người duyệt:
Võ Khánh Kiên		Phạm Điền Trung
Kế toán trưởng		*Tổng Giám đốc*

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/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 riêng 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

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, cho thuê đất và nhà; đầu tư và xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; cho thuê kho bãi, nhà xưởng và văn phòng; cung cấp dịch vụ tài chính; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; nghiên cứu thị trường, thăm dò dư luận; sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới, đấu giá; hoạt động kiến trúc và tư vấn 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 trong vòng 12 tháng.

(d) Cấu trúc Tập đoàn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 6 công ty con và 2 công ty liên kết (1/1/2016: 6 công ty con và 1 công ty liên kết) được liệt kê trong Thuyết minh 5(b).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 181 nhân viên (1/1/2016: 160 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính riêng 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. Công ty cũng lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất. Để có thông tin đầy đủ về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty, báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

(b) Cơ sở đo lường

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

(c) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty 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 Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng này.

(a) 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 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 tỷ giá bán chuyển khoản tương ứng của ngân hàng thương mại nơi Công ty 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.

(b) 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.

(c) 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 Giám đốc của Công ty 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 vào công ty con, công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát

Cho mục đích của báo cáo tài chính riêng này, các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát 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 Công ty 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 chúng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(iii) 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 Công ty 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 chúng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(d) 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 phải thu khó đòi.

(e) Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của dự án bất động sản được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối của 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.

(f) 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	6 năm
▪ máy móc và thiết bị	2 – 3 năm
▪ phương tiện vận chuyển	5 – 10 năm
▪ thiết bị văn phòng	3 – 5 năm

(g) 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, Công ty 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 tại 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(f).

(h) Tài sản cố định vô hình

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

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

(i) Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Nguyên giá

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

Khấu hao

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

- nhà cửa 6 – 47 năm

(j) Xây dựng cơ bản dở dang

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

(k) Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

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

(l) Các khoản phải trả người bán và phải trả khác

Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác được phản ánh theo nguyên giá.

(m) Dự phòng

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty 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 cho Công ty.

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 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 chi trả trợ cấp thôi việc, và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước ngày kết thúc kỳ kế toán.

(n) Trái phiếu phát hành

Trái phiếu thường

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

(o) 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 của cổ phiếu quỹ được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được ghi nhận trong thặng dư vốn cổ phần.

(p) 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 hàng năm.

(q) 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.

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.

(r) 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 phần trăm 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.

(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.

(s) 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.

(t) Chi phí vay

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

(u) Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty 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 Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân hoặc cá thể doanh nghiệp, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Tiền mặt	220.119.653	297.438.535
Tiền gửi ngân hàng	342.006.554.334	15.156.096.385
Các khoản tương đương tiền	96.347.073.749	107.307.474.092
Tiền và các khoản tương đương tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	438.573.747.736	122.761.009.012

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 Công ty (Thuyết minh 21(a)).

5. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2016		1/1/2016	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
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, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có giá trị ghi sổ là 75 tỷ VND (1/1/2016: Không) đã được dùng để thế chấp ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21(a)).

Biến động 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	(32.636.515.795)	-
Số dư cuối năm	80.437.267.108	53.129.213.049

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Địa chỉ	Số lượng	% lợi ích kinh tế	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng giảm giá giá trị đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:							
▪ Công ty con							
• Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài gòn Thương Tín	97 Nguyễn Văn Trỗi, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	-	100,00%	100,00%	70.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín (a)	278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	1.810.494	52,00%	52,00%	18.104.940.000	(3.248.018.222)	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	21.352.500	94,90%	94,90%	219.163.852.083	(103.066.754.012)	(*)
• Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc (trước đây là Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc) (b)	16/9 Bùi Văn Ba, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	27.305.397	92,20%	92,20%	300.003.974.000	-	(*)
• Công ty TNHH MTV Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài gòn Thương Tín (c)	97 Nguyễn Văn Trỗi, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	-	100,00%	100,00%	1.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Mai Lan (d)	129 Âu Cơ, Phường 14, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	3.413.809	54,98%	54,98%	81.894.538.740	-	(*)
					690.167.304.823	(106.346.337.550)	

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/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 gốc VND	Dự phòng giảm giá giá trị đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:							
▪ **Công ty liên kết**							
• Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây (e)	621 Phạm Văn Chí, Phường 7, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh	6.885.820	49,18%	49,18%	79.601.612.659	-	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành (f)	62 Trần Huy Liệu, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	300.000	(f)	(f)	3.000.000.000	(54.107.083)	(*)
					82.601.612.659	(54.107.083)	
▪ **Các công ty khác**							
• Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	220 Nguyễn Biểu, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	29.179	12,69%	12,69%	3.367.140.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thành Thành Công	62 Trần Huy Liệu, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	160.000	0,08%	0,08%	4.920.000.000	-	(*)
• Công ty TNHH SX-XD-DV Hoa Đồng (g)	Đất Mới, Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh	-	(g)	(g)	200.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần May Tiến Phát (h)	171A Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	1.715.500	7,00%	7,00%	31.897.275.497	-	(*)
• 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%	53.796.747.261	-	(*)
					293.981.162.758	-	
					1.066.750.080.240	(106.400.444.633)	

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/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 gốc VND	Dự phòng giảm giá giá trị đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:							
▪ **Công ty con**							
• Công ty TNHH MTV Tư Vấn Sài Gòn Thương Tín (i)	278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	-	100,00%	100,00%	3.000.000.000	(1.746.527.589)	(*)
• Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài gòn Thương Tín	97 Nguyễn Văn Trỗi, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	-	100,00%	100,00%	70.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín (a)	278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	1.810.494	52,00%	52,00%	18.104.940.000	(3.247.092.435)	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	21.352.500	94,90%	94,90%	219.163.852.083	(90.232.854.651)	(*)
• Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây (e)	621 Phạm Văn Chí, Phường 7, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh	4.591.893	80,18%	80,18%	63.433.715.031	-	(*)
• Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc (b)	16/9 Bùi Văn Ba, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	24.610.397	83,10%	83,10%	246.103.974.000	-	(*)
					619.806.481.114	(95.226.474.675)	
▪ **Công ty liên kết**							
• Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh (j)	278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	2.476.150	25,00%	25,00%	24.761.500.000	(2.381.074.850)	(*)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/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 gốc VND	Dự phòng giảm giá giá trị đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:							
• **Các công ty khác**							
• Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	220 Nguyễn Biểu, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	29.179	12,69%	12,69%	3.367.140.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	62 Trần Huy Liệu, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	160.000	0,08%	0,08%	4.920.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Tàu Cuốc (k)	16/9 Bùi Văn Ba, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	76.400	3,06%	3,06%	2.292.000.000	-	(*)
• Công ty TNHH SX-XD-DV Hoa Đồng	Đất Mới, Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh	-	(g)	(g)	200.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần May Tiến Phát	171A Hoàng Hoa Thám, Phường 12, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	5.366.000	15,33%	20,52%	99.773.115.895	-	(*)
• 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%	53.796.747.261	-	(*)
					364.149.003.156	-	
					1.008.716.984.270	(97.607.549.525)	

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

(a) 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.

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

(c) Trong năm, Công ty 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 quyền sở hữu hoàn toàn bởi Công ty, được thành lập trong năm 2016.

(d) Trong năm, Công ty đã mua 54,98% khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Mai Lan từ các bên thứ ba.

(e) Trong năm, Công ty đã mua thêm 6.633.931 cổ phiếu được phát hành bởi Công ty Cổ phần Bao bì - Kho bãi Bình Tây. Sau đó, Công ty 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 đã ghi nhận một khoản lãi từ thanh lý là 45.947.064.811 VND.

(f) Trong năm, Công ty đã mua thêm 300.000 cổ phiếu được phát hành bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành, một công ty mới được thành lập năm 2016 và đã 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, Công ty đã phân loại khoản đầu tư này là đầu tư vào công ty liên kết trong báo cáo tài chính riêng của mình.

(g) 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, 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 một khoản đầu tư dài hạn khác trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

(h) Trong năm, Công ty đã thanh lý 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 đã ghi nhận một khoản lãi từ thanh lý là 1.556.602 VND.

(i) Trong năm, Công ty đã thanh lý hết 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.

(j) Trong năm, Công ty 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 đã ghi nhận một khoản lãi từ thanh lý là 1.238.500.000 VND.

(k) Trong năm, Công ty đã thanh lý hết khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Tàu Cuốc cho một cá nhân đã ghi nhận một khoản lỗ từ thanh lý là 305.600.000 VND.

Ngày 31 tháng 12 năm 2016, các khoản đầu tư góp vốn với giá trị ghi sổ là 12,4 tỷ VND (1/1/2016: 12,4 tỷ VND) được thế chấp cho một công ty con và một bên liên quan để đảm bảo cho các khoản vay cấp cho Công ty (Thuyết minh 21(a)).

Biến động đầu tư góp vốn trong năm như sau:

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	1.008.716.984.270	1.521.339.063.988
Tăng trong năm	247.159.445.791	428.205.657.230
Chuyển từ các khoản phải thu	-	19.400.000.000
Thanh lý	(189.126.349.821)	(960.227.736.948)
Số dư cuối năm	1.066.750.080.240	1.008.716.984.270

Biến động dự phòng đầu tư tài chính dài hạn trong năm như sau:

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	97.607.549.525	142.815.710.335
Tăng trong năm	12.931.366.327	12.227.920.132
Hoàn nhập trong năm	(2.386.425.591)	(8.975.567.210)
Sử dụng trong năm	(1.752.045.628)	(48.460.513.732)
Số dư cuối năm	106.400.444.633	97.607.549.525

6. 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	104.478.996.762	-
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 Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	-	24.765.491.133
Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4	23.911.670.729	23.911.670.729
Các khách hàng khác	129.215.405.846	93.871.808.375
	384.049.648.320	158.896.671.037

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

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Công ty con		
Công ty TNHH MTV Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	684.750.000	-
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	239.443.432	-
Công ty Cổ phần Mai Lan	12.900.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	-	24.765.491.133
Các bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	104.478.996.762	-
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 Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	26.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh Nam	25.727.526.578	-
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Thuận Thiên	592.639.108	2.482.511.399
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	452.281.782	-
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	127.511.849	-
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	-	4.499.716.000

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

7. Khoản vay phải thu

(a) Khoản phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
▪ Cho các bên liên quan vay		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	410.228.509.837	308.400.000.000
- Công ty Cổ phần May Tiến Phát	199.560.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	106.100.000.000	21.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	22.000.000.000	57.984.145.000
- Công ty Cổ phần Mai Lan	15.650.000.000	-
- 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 Nam	-	68.100.000.000
- Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc	-	34.642.000.000
▪ Cho vay khác		
- 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
	810.064.204.282	545.576.145.000

(b) Khoản phải thu về cho vay dài hạn

	31/12/2016 VND	1/1/2016 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 đảm bảo và hưởng lãi từ 8% đến 11% một năm (năm kết thúc ngày 31/12/2015: 8% - 12% một năm).

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

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	2016 VND	2015 VND	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	545.576.145.000	488.242.644.476	11.212.097.032	189.163.736
Các khoản vay cấp cho các đơn vị khác	1.258.476.230.282	832.899.590.000	30.000.000.000	340.000.000.000
Thu hồi các khoản vay phải thu cấp cho các đơn vị khác	(993.988.171.000)	(775.566.089.476)	(11.212.097.032)	(328.977.066.704)
Số dư cuối năm	810.064.204.282	545.576.145.000	30.000.000.000	11.212.097.032

8. Phải thu khác

(a) Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Phải thu từ hợp tác kinh doanh (i)	143.650.584.165	124.150.138.566
Bồi thường phải thu (ii)	3.903.145.732	78.903.145.732
Phải thu từ cổ tức và lãi cho vay	52.275.983.045	28.350.935.435
Phải thu từ các công ty con	-	1.751.253.852
Phải thu khác	1.415.784.148	42.973.566.084
	201.245.497.090	276.129.039.669

(i) Khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh thể hiện khoản tạm ứng cho nhà thầu cho 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. Công ty 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 VND	1/1/2016 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
Phải thu khác	2.984.976.000	149.497.000
	222.572.528.258	219.737.049.258

(*) 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.

9. Dự phòng phải thu khó đòi

		31/12/2016 and 1/1/2016		
	Số ngày quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Nợ quá hạn				
- Công ty TNHH Xây dựng Á Đông	Hơn 4 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 4 năm	50.000.000.000	50.000.000.000	-
		86.219.590.000	86.219.590.000	-

Trong đó:

Dự phòng phải thu khó đòi – ngắn hạn	86.219.590.000

10. 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 (*)	2.517.527.376.508	-	2.010.720.654.121	-
Đất thổ cư để bán	5.711.454.544	-	14.260.597.382	(3.300.593.750)
	2.523.238.831.052	-	2.024.981.251.503	(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	1.836.960.577.064
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 Ung Văn Khiêm	16.407.330.566	-
Dự án Long Phước	-	36.000.000.000
Dự án Phú Mỹ – Belleza	-	27.431.907.877
Khác	29.924.108.544	15.315.133.843
	2.517.527.376.508	2.010.720.654.121

(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 dưới tên thương mại là Jamona City với tổng diện tích sàn thương phẩm là 105.953 m2 (tương đương 2.002 căn hộ). 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 giải phóng mặt bằng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là 2.120 tỷ VND (1/1/2016: 661 tỷ VND) được thế chấp với ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21(a) và 21(b)).

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

	2016 VND	2015 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

11. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	249.090.909	1.023.943.943	4.903.158.033	6.770.561.750	12.946.754.635
Tăng trong năm	-	-	3.524.181.818	686.328.833	4.210.510.651
Số dư cuối năm	249.090.909	1.023.943.943	8.427.339.851	7.456.890.583	17.157.265.286
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	20.757.576	1.023.943.943	4.903.158.033	5.436.133.462	11.383.993.014
Khấu hao trong năm	41.515.152	-	238.736.936	525.724.186	805.976.274
Số dư cuối năm	62.272.728	1.023.943.943	5.141.894.969	5.961.857.648	12.189.969.288
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	228.333.333	-	-	1.334.428.288	1.562.761.621
Số dư cuối năm	186.818.181	-	3.285.444.882	1.495.032.935	4.967.295.998

Trong tài sản cố định hữu hình có các tài sản với nguyên giá 10.790 triệu VND đã được khấu hao hết đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 (1/1/2016: 10.790 triệu 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 3,5 tỷ VND (1/1/2016: Không) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21(b)).

12. 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
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	268.338.100
Khấu hao trong năm	161.002.860
Số dư cuối năm	429.340.960
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	1.019.684.809
Số dư cuối năm	858.681.949

Công ty thuê phương tiện vận chuyển theo một hợp đồng thuê tài chính. Khi kết thúc hợp đồng thuê, Công ty 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 21(b)).

14. Bất động sản đầu tư

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Bất động sản đầu tư nắm giữ cho thuê (*)	95.127.962.988	97.598.256.096

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

	Nhà cửa VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm và số dư cuối năm	107.476.157.117
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	9.877.901.021
Khấu hao trong năm	2.470.293.108
Số dư cuối năm	12.348.194.129
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	97.598.256.096
Số dư cuối năm	95.127.962.988

Giá trị hợp lý bất động sản đầu tư không được xác định bởi vì thị trường giao dịch không có bất động sản tương đồng và tương tự vị trí với các bất động sản đầu tư của Công ty.

15. 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.

16. Chi phí trả trước dài hạn

	Công cụ và dụng cụ VND
Số dư đầu năm	1.980.213.912
Tăng trong năm	3.051.156.996
Phân bổ trong năm	(766.251.472)
Số dư cuối năm	4.265.119.436

17. Các khoản phải trả người bán

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

	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 TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	11.089.891.406	11.089.891.406	39.242.340.849	39.242.340.849
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	10.069.057.714	10.069.057.714	552.774.198	552.774.198
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	435.553.415	435.553.415	57.528.017.600	57.528.017.600
Nhà cung cấp khác	33.328.358.991	33.328.358.991	18.692.226.263	18.692.226.263
	86.822.861.526	86.822.861.526	147.915.358.910	147.915.358.910

(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
Các công ty con				
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	11.089.891.406	11.089.891.406	39.242.340.849	39.242.340.849
Công ty TNHH MTV Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	456.053.880	456.053.880	-	-
Các bên liên quan khác				
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Thành Thành Công	10.069.057.714	10.069.057.714	552.774.198	552.774.198
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	435.553.415	435.553.415	57.528.017.600	57.528.017.600

18. Thuế phải nộp Nhà nước

(a) Thuế phải nộp Nhà nước

	1/1/2016 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	Cấn trừ VND	31/12/2016 VND
Thuế giá trị gia tăng	677.784.591	74.135.530.383	(20.802.607.918)	(54.010.707.056)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.176.284.202	26.226.700.134	(28.607.454.826)	-	5.795.529.510
Thuế thu nhập cá nhân	1.742.309.818	10.228.995.397	(10.613.754.674)	-	1.357.550.541
Thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
	10.596.378.611	110.594.225.914	(60.026.817.418)	(54.010.707.056)	7.153.080.051

(b) Thuế phải thu Nhà nước

Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước phản ánh thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp khi nhận ký quỹ từ khách hàng để bán bất động sản.

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Chi phí xây dựng thuộc dự án Phú Mỹ - Belleza	163.677.755.192	68.437.927.348
Chi phí lãi vay phải trả	12.400.084.701	12.318.146.118
Chi phí hoạt động	-	213.110.843
	176.077.839.893	80.969.184.309

20. Phải trả ngắn hạn khác

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Thu hộ cho các chủ đầu tư dự án theo các hợp đồng phân phối bất động sản	174.127.893.040	103.210.891.461
Tiền đặt cọc đã nhận	15.810.862.560	-
Cổ tức phải trả	7.563.223.579	7.563.223.579
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	2.592.327.395	256.857.838
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	1.836.275.447	3.440.310.116
	201.930.582.021	132.984.898.994

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

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	116.406.651.912	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	2.344.634.441	61.812.275.906

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

21. Vay và nợ thuê tài chính

(a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	1/1/2016		Biến động trong năm		31/12/2016	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	90.523.554.642	90.523.554.642	2.131.587.470.141	(1.823.548.942.839)	398.562.081.944	398.562.081.944
Vay dài hạn đến hạn trả	37.642.500.002	37.642.500.002	284.668.545.911	(113.255.600.002)	209.055.445.911	209.055.445.911
Nợ gốc thuê tài chính đến hạn trả trong vòng 12 tháng	262.089.672	262.089.672	262.089.672	(262.089.672)	262.089.672	262.089.672
	128.428.144.316	128.428.144.316	2.416.518.105.724	(1.937.066.632.513)	607.879.617.527	607.879.617.527

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 Thương Tín Tàu Cuốc (i)	VND	10,50%	29.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín (i)	VND	Không chịu lãi	12.749.700.000	12.749.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh Nam (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 21(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 Cổ phần Công Thương Việt Nam (vi)	VND	8,50%	30.000.000.000	-
Ngân Cổ phần Thương mại 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	4.500.000.000
			398.562.081.944	90.523.554.642

(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 sử dụng để tài trợ cho 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 bởi quyền sử dụng đất thuộc dự án này với giá trị ghi sổ là 155 tỷ VND (Thuyết minh 10).

(iii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 30 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động và được đảm bảo bởi các khoản tiền gửi có giá trị ghi sổ là 30 tỷ VND. (Thuyết minh 4).

(iv) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 36 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động và được đảm bảo bởi các khoản tiền gửi có giá trị ghi sổ là 45 tỷ VND (Thuyết minh 5(a)).

(v) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 22,5 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động và được đảm bảo bởi các khoản tiền gửi có giá trị ghi sổ là 30 tỷ VND (Thuyết minh 5(a)).

(vi) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 30 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bởi quyền sử dụng đất nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn theo hợp đồng cho vay ngày 24 tháng 5 năm 2016.

(vii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 26 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động Khoản vay này được đảm bảo bằng 3 khoản tiền gửi 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 sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng các căn hộ nắm giữ Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín, theo thư đảm bảo ngày 5 tháng 11 năm 2015.

(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 5(b)) với giá trị ghi sổ 12,4 tỷ VND) 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 VND	1/1/2016 VND
Vay dài hạn (i)	427.423.867.652	368.610.786.289
Trái phiếu phát hành (ii)	194.800.000.000	-
Nợ thuê tài chính (iii)	633.383.378	895.473.050
	622.857.251.030	369.506.259.339
Hoàn trả trong vòng 12 tháng	(209.317.535.583)	(37.904.589.674)
Hoàn trả sau 12 tháng	413.539.715.447	331.601.669.665

(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 TMCP 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 TMCP Á Châu (e)	VND	8,70%	2024	59.950.000.000	60.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Tiên Phong (f)	VND	7,50%	2017	2.211.241.363	-
				427.423.867.652	368.610.786.289
Hoàn trả trong vòng 12 tháng				(209.055.445.911)	(37.642.500.002)
Hoàn trả sau 12 tháng				218.368.421.741	330.968.286.287

(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 TMCP Phương Đông (Thuyết minh 21(a)) và khoản vay dài hạn này có tổng hạn mức là 400 tỷ VND, được dùng để tài trợ dự án Bắc Rạch Bà Bướm, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất thuộc dự án này có giá trị ghi sổ là 660 tỷ VND (Thuyết minh 10). Số dư còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 được hoàn trả trong 10 đợt bằng nhau hàng quý với số tiền là 17,7 tỷ VND mỗi đợt 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 dự án Bắc Rạch Bà Bướm, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất thuộc dự án này có giá trị ghi sổ là 671 tỷ VND (Thuyết minh 10). Số dư còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 được hoàn trả trong 6 đợt bằng nhau hàng quý với số tiền là 16,7 tỷ VND mỗi đợt 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 dự án Bắc Rạch Bà Bướm, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất thuộc dự án này có giá trị ghi sổ là 634 tỷ VND (Thuyết minh 10). Số dư còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 được hoàn trả trong 6 đợt bằng nhau hàng quý với số tiền là 8,5 tỷ VND mỗi đợt bắt đầu từ ngày 20 tháng 1 năm 2017.

(e) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 60 tỷ VND được đảm bảo bằng quyền phát sinh theo hợp đồng của một bên thứ ba theo thỏa thuận số LVS.BĐDN.02.251114 ngày 28 tháng 11 năm 2014.

(f) Khoản vay này được dùng để tài trợ mua tài sản cố định và được đảm bảo bằng chính những tài sản cố định này với giá trị ghi sổ là 3,5 tỷ VND (Thuyết minh 11). Số dư còn lại, bao gồm ba khoản vay, tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, được hoàn trả lần lượt theo 48, 53 và 56 đợt hàng quý với số tiền tương ứng là 11,5 triệu VND, 16,5 triệu VND và 14 triệu VND mỗi đợt bắt đầu từ ngày 26 tháng 7 năm 2016.

(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 TMCP Quốc Tế Việt Nam	VND	12%	2020	194.800.000.000

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

(iii) Nợ thuê tài chính

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

	31/12/2016			1/1/2016		
	Tổng khoản thanh toán thuê tài chính VND	Tiền lãi thuê VND	Nợ gốc VND	Tổng khoản thanh toán thuê tài chính VND	Tiền lãi thuê VND	Nợ gốc VND
Trong vòng 1 năm	279.832.784	17.743.112	262.089.672	368.833.171	106.743.499	262.089.672
Trong vòng 2 đến 5 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

22. 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 theo chính sách khen thưởng và phúc lợi của Công ty. Biến động của quỹ khen thưởng và phúc lợi trong năm như sau:

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	14.731.963.142	13.873.289.172
Trích lập trong năm	6.152.459.442	5.537.373.188
Sử dụng trong năm	(10.613.872.317)	(4.678.699.218)
Số dư cuối năm	10.270.550.267	14.731.963.142

Mẫu B 09 – DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

23. 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	Tổng vốn chủ sở hữu VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	1.576.563.360.000	535.964.998.323	-	85.478.951.214	14.566.229.306	321.194.750.744	2.533.768.289.587
Vốn cổ phần đã phát hành	500.306.450.000	(137.424.222)	-	-	-	-	500.169.025.778
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	61.524.594.416	61.524.594.416
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(11.890.000)	-	-	-	(11.890.000)
Phát hành cổ phiếu thưởng	93.822.220.000	(93.822.220.000)	-	-	-	-	-
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	5.537.373.188	2.768.686.594	(8.306.059.782)	-
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	(5.537.373.188)	(5.537.373.188)
Điều chỉnh	(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)	91.016.324.402	17.334.915.900	368.875.912.190	3.089.912.646.593
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	89.582.938.026	89.582.938.026
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	6.152.459.442	3.076.229.721	(9.228.689.163)	-
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	(6.152.459.442)	(6.152.459.442)
Điều chỉnh	-	(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)	97.168.783.844	20.411.145.621	443.077.701.611	3.173.293.125.177

24. 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 trong năm	-	-	50.030.645	500.306.450.000
Phát hành cổ phiếu thưởng			9.382.222	93.822.220.000
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(1.189)	(11.890.000)
Điều chỉnh	-	-	(69)	(690.000)
Số dư cuối năm	217.067.945	2.170.679.450.000	217.067.945	2.170.679.450.000

25. 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 chưa phân phối 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.

26. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

(a) Cam kết chi tiêu vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty 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	1.817.848.266.755	353.764.973.998

(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

27. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Tổng doanh thu 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	328.965.572.527	137.902.407.520
▪ Cho thuê văn phòng	6.160.031.512	5.570.561.174
▪ Bán vật liệu xây dựng	-	3.167.144.898
▪ Dịch vụ khác	10.405.813.779	7.515.900.998
Doanh thu gộp	345.531.417.818	154.156.014.590
Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Hàng bán bị trả lại	(119.782.726)	-
Doanh thu thuần	345.411.635.092	154.156.014.590

28. Giá vốn hàng bán

	2016 VND	2015 VND
Tổng giá vốn hàng bán gồm:		
▪ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	212.440.172.653	157.553.541.643
▪ Cho thuê văn phòng	1.975.482.142	4.009.732.928
▪ Bán vật liệu xây dựng	-	3.167.144.898
▪ Dịch vụ khác	1.974.713.696	1.741.665.972
	216.390.368.491	166.472.085.441

29. Doanh thu hoạt động tài chính

	2016 VND	2015 VND
Thu nhập lãi cho vay	60.296.232.255	44.539.926.033
Thu nhập lãi tiền gửi	12.486.169.931	3.557.607.371
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	47.187.121.413	131.983.943.602
Cổ tức	5.767.894.913	269.193.000
	125.737.418.512	180.350.670.006

30. Chi phí tài chính

	2016 VND	2015 VND
Chi phí lãi vay	38.842.167.386	27.938.171.434
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	310.197.051	252.497.750.203
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	12.931.366.327	12.227.920.132
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	(2.386.425.591)	(8.975.567.210)
Dự phòng các khoản cho vay phải thu	-	15.000.000.000
Chi phí tài chính khác	939.641.303	503.608.447
	50.636.946.476	299.191.883.006

31. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2016 VND	2015 VND
Chi phí nhân viên	58.204.119.547	49.894.602.928
Chi phí thiết bị văn phòng	1.081.844.952	1.171.491.081
Khấu hao tài sản cố định	1.491.708.551	1.337.822.177
Thuế, phí và lệ phí	60.654.546	47.450.728
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.782.741.525	14.756.657.229
Chi phí quản lý khác	11.570.253.911	4.202.748.568
	98.191.323.032	71.410.772.711

32. Thu nhập khác

	2016 VND	2015 VND
Bồi thường đã nhận	15.815.586.367	2.294.550.405
Thu nhập từ một công ty liên doanh	-	436.318.482.022
Xóa sổ phải trả tiền đền bù đất liên quan đến dự án Tân Thắng	-	7.267.045.638
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	-	120.134.457
Thu nhập khác	1.024.094.810	98.711.763
	16.839.681.177	446.098.924.285

33. Chi phí khác

	2016 VND	2015 VND
Phạt hợp đồng	724.634.346	114.344.112.021
Xóa sổ phải thu bồi thường	-	17.516.019.361
Bồi thường do vi phạm hợp đồng	-	17.159.957.453
Chi phí khác	245.158.089	3.621.105.724
	969.792.435	152.641.194.559

34. Chi phí thuế thu nhập

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

	2016 VND	2015 VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	26.195.529.509	17.795.722.566
Dự phòng thừa trong năm trước	31.170.625	-
Chi phí thuế thu nhập	26.226.700.134	17.795.722.566

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2016 VND	2015 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	115.809.638.160	79.320.316.982
Thuế theo thuế suất của Công ty	23.161.927.632	17.450.469.736
Chi phí không được khấu trừ thuế	4.187.180.860	404.475.290
Thu nhập không tính thuế	(1.153.578.983)	(59.222.460)
Dự phòng thừa trong năm trước	31.170.625	-
	26.226.700.134	17.795.722.566

(c) Thuế suất áp dụng

Công ty có nghĩa vụ đóng thuế thu nhập cho Nhà nước 20% trên lợi nhuận chịu thuế cho năm 2016 (2015: 22%).

35. 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 này, trong năm Công ty cũng có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

	Giá trị giao dịch	
	2016	**2015**
	VND	**VND**
Các công ty con		
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc (trước đây là Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc)		
Góp vốn	-	49.000.000.000
Mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	3.000.000.000
Mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn	-	7.301.731.524
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn	-	7.252.003.500
Cho vay	90.111.488.000	34.642.000.000
Thu nhập lãi vay	3.846.009.956	539.988.000
Vay	61.500.000.000	-
Chi phí lãi vay	985.687.500	-
Chuyển từ thu nhập lãi vay phải thu sang cho vay phải thu	511.488.000	-
Bán dịch vụ	49.248.058.871	-
Công ty TNHH MTV Kinh doanh - Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín		
Mua hàng hóa và dịch vụ	52.624.038.839	64.928.991.798
Thu nhập cho thuê văn phòng	2.298.470.930	2.150.635.242
Thu nhập cổ tức	5.621.999.913	-
Mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn	-	7.717.500.000
Cho vay	-	8.200.000.000
Thu nhập lãi	-	65.380.556
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn		
Bán hàng hóa và dịch vụ	2.525.269.776	21.220.600.613
Mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt	-	89.092.758.106
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	-	21.000.000.000
Cho vay	17.328.050.000	89.986.000.000
Thu nhập lãi	4.705.056.642	3.356.105.249
Công ty Cổ phần Mai Lan		
Bán hàng hóa và dịch vụ	11.727.273	-
Cho vay	15.650.000.000	-
Thu nhập lãi	219.100.000	-
Vay	28.500.000.000	-
Chi phí lãi vay	436.975.001	-

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Giá trị giao dịch	
	2016	**2015**
	VND	**VND**
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây		
Góp vốn	66.339.310.000	41.108.000.000
Bán cổ phiếu của Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc	-	45.607.716.000
Vay	-	456.250.000
Chi phí lãi vay	457.500.000	-
Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín		
Góp vốn	1.000.000.000	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	4.513.384.847	-
Bán dịch vụ	684.750.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Thành		
Góp vốn	3.000.000.000	-
Các bên liên quan khác		
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
Công ty Cổ phần May Tiến Phát		
Bán hàng hóa và dịch vụ	249.842.934.976	-
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phầnThương Tín Tàu Cuốc	-	174.553.167.600
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 Đầu tư Xây dựng Hùng Anh		
Bán cổ phiếu 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

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Giá trị giao dịch	
	2016	**2015**
	VND	**VND**
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	234.843.100	-
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
Cho vay	779.000.000.000	486.000.000.000
Thu nhập lãi cho vay	16.044.894.443	6.592.911.110
Phạt	-	114.344.112.021
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kiến Trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát		
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	39.780.000.000
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	96.118.477.183	-
Mua cổ phiếu của Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc	53.900.000.000	54.492.336.000
Mua hàng hóa và dịch vụ	283.500.945.985	-
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	-
Thành viên Ban Giám đốc		
Thù lao	12.055.533.545	10.512.514.479
Thành viên Hội đồng Quản trị		
Thù lao	8.544.553.696	7.802.100.000
Chi phí lãi vay	-	3.600.676.796
Các bên liên quan khác		
Chi phí lãi vay	-	38.653.341.253

36. 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 cho trình bày năm nay. 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 riêng

	1/1/2016 VND (đã phân loại lại)	1/1/2016 VND (theo báo cáo trước đây)
Hàng tồn kho	2.024.981.251.503	2.003.823.667.763
Tài sản dài hạn khác	42.370.797.429	63.528.381.169

Ngày 27 tháng 3 năm 2017

Người lập:	Người duyệt:
Võ Khánh Kiên	Phạm Điền Trung
Kế toán trưởng	*Tổng Giám đốc*

-Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
-Ký ngày: 31/03/2017 20:51:20 (Asia/Bangkok)

-Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
-Ký ngày: 01/04/2017 09:04:13 (Asia/Bangkok)