

# MỤC LỤC

----- oOo -----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-02
2. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	03-06
3. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	07-08
4. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09-10
5. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11-39

---



## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Quý 4 năm 2017

### 1. Thông tin chung:

#### Thành lập:

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23/4/1999 của Thủ Tướng Chính phủ trên cơ sở cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 056652 ngày 06/12/1999 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 12 ngày 10 tháng 07 năm 2017 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM.

**Hình thức sở hữu vốn:** Cổ phần.

**Hoạt động kinh doanh của Công ty:** xây dựng và kinh doanh bất động sản.

**Tên tiếng anh:** SAIGON REAL - ESTATE JOINT STOCK COMPANY

**Trụ sở chính:** Số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM.

### 2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

### 3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc:

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

#### Hội đồng Quản trị

Ông	Phạm Thu	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà	Nguyễn Thị Mai Thanh	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông	Phạm Quốc Thắng	Thành viên
Ông	Phạm Đình Thành	Thành viên
Bà	Trần Thị Ga	Thành viên
Ông	Đặng Văn Phúc	Thành viên

#### Ban Kiểm soát

Ông	Nguyễn Hồng Phát	Trưởng Ban	
Bà	Hồ Trần Diệu Linh	Thành viên	
Ông	Thái Quốc Dương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 03/04/2017
Bà	Đinh Thị Nguyệt	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 03/04/2017

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông	Phạm Thu	Tổng Giám đốc
Ông	Đặng Văn Phúc	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Trần Thị Ga	Phó Tổng Giám đốc

**Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:**

Ông	Phạm Thu	Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc
-----	----------	---

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Quý 4 năm 2017

### 4. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ tài chính Quý 4 năm 2017. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

### 5. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ tài chính Quý 4 năm 2017.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Tp. HCM, ngày 19 tháng 01 năm 2018

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Phạm Thu

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>TM</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>722,607,646,277</b>	<b>630,382,827,998</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>73,436,702,893</b>	<b>32,186,722,163</b>
1. Tiền	111		13,436,702,893	32,186,722,163
2. Các khoản tương đương tiền	112		60,000,000,000	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>-</b>	<b>100,000,000,000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	100,000,000,000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>238,308,473,011</b>	<b>68,497,248,434</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	88,210,117,792	22,574,310,834
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	40,426,196,742	20,493,024,119
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	14,800,000,000	19,620,717,056
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	100,512,084,584	11,449,122,532
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4,6	(5,639,926,107)	(5,639,926,107)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>410,726,469,552</b>	<b>428,538,323,351</b>
1. Hàng tồn kho	141		410,726,469,552	428,538,323,351
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>136,000,821</b>	<b>1,160,534,050</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		136,000,821	1,160,534,050
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>TM</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>788,500,250,182</b>	<b>115,864,756,647</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>7,225,873,715</b>	<b>8,193,238,565</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	5,278,220,215	6,245,585,065
- Nguyên giá	222		21,296,243,938	21,320,053,903
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16,018,023,723)	(15,074,468,838)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	1,947,653,500	1,947,653,500
- Nguyên giá	228		1,947,653,500	1,947,653,500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	<b>14,846,238,573</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	-	14,846,238,573
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>780,789,114,229</b>	<b>92,825,279,509</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		541,133,633,649	91,488,217,948
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		238,494,000,000	994,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3,224,793,200	2,054,793,200
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2,063,312,620)	(1,711,731,639)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>485,262,238</b>	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	485,262,238	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1,511,107,896,459</b>	<b>746,247,584,645</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	31/12/2017	01/01/2017
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>949,946,175,284</b>	<b>261,907,591,725</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>333,544,555,284</b>	<b>245,607,591,725</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	25,819,381,819	10,841,129,726
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	7,785,364,507	51,725,504,967
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	20,182,529,863	1,071,649,925
4. Phải trả người lao động	314		2,531,238,954	2,877,022,465
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	86,632,597,299	73,628,329,155
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	25,767,558,410	87,481,481,964
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	158,339,883,000	17,564,548,000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6,486,001,432	417,925,523
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>616,401,620,000</b>	<b>16,300,000,000</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	480,101,620,000	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	136,300,000,000	16,300,000,000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

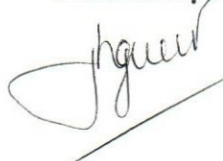
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

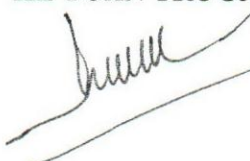
NGUỒN VỐN	Mã số	TM	31/12/2017	01/01/2017
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>561,161,721,175</b>	<b>484,339,992,920</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>560,984,961,660</b>	<b>484,163,233,405</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		395,999,890,000	198,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		395,999,890,000	198,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1,940,000	1,940,000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(110,000)	(110,000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		164,983,241,660	286,161,403,405
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		40,644,695,353	19,759,658,582
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		124,338,546,307	266,401,744,823
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>176,759,515</b>	<b>176,759,515</b>
1. Nguồn kinh phí	431		176,759,515	176,759,515
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1,511,107,896,459</b>	<b>746,247,584,645</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



Đinh Thị Nguyệt

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Quý

Tp. HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2018

TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Thu

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2017	Quý 4/2016	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm 2017)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý trước (năm 2016)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	63,611,166,601	1,973,846,194	217,872,234,670	69,091,131,476
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	(1,254,608,870)
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		63,611,166,601	1,973,846,194	217,872,234,670	67,836,522,606
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	29,132,320,176	(13,844,683,837)	119,219,878,339	22,685,774,383
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> (20 = 10 - 11)	<b>20</b>		<b>34,478,846,425</b>	<b>15,818,530,031</b>	<b>98,652,356,331</b>	<b>45,150,748,223</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3,133,641,131	180,914,905,520	58,834,787,196	264,677,950,777
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3,109,078,215	309,488,408	7,769,426,858	2,719,617,911
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>3,109,078,215</i>	<i>374,647,594</i>	<i>7,417,845,877</i>	<i>2,752,453,536</i>
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	11,569,098,903	26,871,610,228	25,635,335,740	38,369,869,891
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	<b>30</b>		<b>22,934,310,438</b>	<b>169,552,336,915</b>	<b>124,082,380,929</b>	<b>268,739,211,198</b>
11. Thu nhập khác	31		18,511,951,955	18,011	18,511,951,955	194,069,831
12. Chi phí khác	32		-	-	70,000,000	145,600,000
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>18,511,951,955</b>	<b>18,011</b>	<b>18,441,951,955</b>	<b>48,469,831</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b> (50 = 30 + 40)	<b>50</b>		<b>41,446,262,393</b>	<b>169,552,354,926</b>	<b>142,524,332,884</b>	<b>268,787,681,029</b>



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

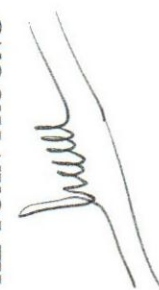
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2017	Quý 4/2016	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm 2017)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý trước (năm 2016)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	8,102,052,479	(778,602,915)	18,185,786,577	2,385,936,206
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> <b>(60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>33,344,209,914</b>	<b>170,330,957,841</b>	<b>124,338,546,307</b>	<b>266,401,744,823</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



Đinh Thị Nguyệt

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Quý

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2018



Phạm Thu

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		142,524,332,884	268,787,681,029
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9-10	1,217,101,583	625,503,975
- Các khoản dự phòng	03		351,580,981	238,199,070
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(60,291,232,209)	(7,819,950,777)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	7,417,845,877	2,752,453,536
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		91,219,629,116	264,583,886,833
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(159,055,408,404)	(224,540,079,674)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		24,010,212,372	(18,205,895,003)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		449,583,999,540	(99,565,131,405)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(485,262,238)	-
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(7,398,907,877)	(2,296,866,555)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(9,703,232,923)	(7,239,596,212)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>388,171,029,586</b>	<b>(87,263,682,016)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(502,000,000)	(2,924,245,454)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(10,200,000,000)	(102,500,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		468,717,056	310,347,500
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(717,639,902,052)	(3,279,587,945)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		100,000,000,000	50,025,700,000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		58,833,861,827	183,030,436,878
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(569,039,323,169)</b>	<b>124,662,650,979</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	960,960,000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(110,000)
3. Tiền thu từ đi vay	33		463,950,000,000	17,669,229,000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(203,193,603,000)	(15,600,000,000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(38,638,122,688)	(17,497,556,300)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>222,118,274,312</b>	<b>(14,467,477,300)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>41,249,980,730</b>	<b>22,931,491,663</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>32,186,722,163</b>	<b>9,255,230,500</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>73,436,702,893</b>	<b>32,186,722,163</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



Đinh Thị Nguyệt

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Quý

Tp. HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2018

TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Thu

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23/4/1999 của Thủ Tướng Chính phủ trên cơ sở cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 056652 ngày 06/12/1999 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 12 ngày 10 tháng 07 năm 2017 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM.

**2. Lĩnh vực kinh doanh:**

Xây dựng và kinh doanh bất động sản.

**3. Ngành nghề kinh doanh:**

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp và tư vấn bất động sản.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

**5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: không có.****6. Cấu trúc doanh nghiệp****6.1. Danh sách các công ty con**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có sáu (06) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	89.27%	89.27%	89.27%
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100.00%	100.00%	100.00%
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Sản xuất hàng trang trí nội thất	80.00%	80.00%	80.00%
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100.00%	100.00%	100.00%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	74.51%	74.51%	74.51%
Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100.00%	100.00%	100.00%

Tỷ lệ quyền biểu quyết được xác định căn cứ vào số cổ phần phổ thông đã phát hành của các công ty con.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6.2. Danh sách các công ty liên kết**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có hai (02) công ty liên kết như sau:

<i>Tên Công ty và địa chỉ</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Tỷ lệ vốn góp</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị	Tư vấn, thiết kế, giám sát	49.70%	49.70%	49.70%
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	25.00%	25.00%	25.00%

**6.3. Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc**

- Chi nhánh Sàn giao dịch bất động sản - trụ sở tại 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM.
- Chi nhánh Hà Nội - trụ sở tại 12A tổ 53, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội.

**7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

**II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư sửa đổi, bổ sung.

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính 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. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

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

**Các khoản tương đương tiền** bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và ghi giảm giá trị đầu tư.

**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay**

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng kế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết**

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Công ty đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

+ Khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

+ Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

**3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:**

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu:** theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

**Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi:** dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

**4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:** Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

**Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:**

- Nguyên liệu, vật liệu: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thực hiện xây lắp các dự án, công trình xây dựng cơ bản dở dang.

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:**

- Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ: theo giá bình quân gia quyền.

**Hạch toán hàng tồn kho:** Phương pháp kê khai thường xuyên.

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):****5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

**5.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:**

**Tài sản cố định vô hình** được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

*Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất*

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ..., (hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh).

**5.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

**Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:**

<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	<i>10 - 25 năm</i>
<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>03 - 05 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>06 - 08 năm</i>
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>03 - 05 năm</i>

*Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.*



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang:**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**7. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán và phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

**8. Nguyên tắc ghi nhận vay**

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

**9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí đi vay:**

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay:** lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

**10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:**

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi tiền vay; chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận,...

**11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:** Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

**Thặng dư vốn cổ phần:** Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

**12. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

**13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng**

**Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm:** Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy; 2. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 3. Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy; 4. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

**Chi phí tài chính bao gồm:** Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho Công ty trong năm hiện hành là 20%.

**17. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**18. Công cụ tài chính:****Ghi nhận ban đầu:****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**18. Công cụ tài chính (tiếp theo)**

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính.

**Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay và các công cụ tài chính.

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**19. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2017	01/01/2017
<b>Tiền</b>	<b>13,436,702,893</b>	<b>32,186,722,163</b>
Tiền mặt	86,329,858	464,201,869
Tiền gửi ngân hàng	13,350,373,035	31,722,520,294
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>60,000,000,000</b>	-
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	60,000,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>73,436,702,893</b>	<b>32,186,722,163</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 33-35)**



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Phải thu khác**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Ký cược, ký quỹ	30,731,658,761	-	5,491,732,442	-
Phải thu về hợp tác đầu tư	50,000,000,000	-	-	-
Tạm ứng nhân viên	6,337,875,127	-	1,430,987,627	-
Công ty Sông Cầu	630,000,000	(630,000,000)	630,000,000	(630,000,000)
Bà Lê Sơn Ca	300,000,000	(300,000,000)	300,000,000	(300,000,000)
Phải thu các bên liên quan (*)	9,100,000,000	-	-	-
Phải thu khác	3,412,550,696	(286,290,000)	3,596,402,463	(286,290,000)
<b>Cộng</b>	<b>100,512,084,584</b>	<b>(1,216,290,000)</b>	<b>11,449,122,532</b>	<b>(1,216,290,000)</b>
<b>(*) Phải thu khác là các bên liên quan</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhơn Trạch	9,100,000,000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>9,100,000,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**7. Nợ xấu (xem trang 36)****8. Hàng tồn kho**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	389,809,510	-	9,207,528,000	-
Chi phí SX, KD dở dang (*)	410,336,660,042	-	419,330,795,351	-
<b>Cộng</b>	<b>410,726,469,552</b>	<b>-</b>	<b>428,538,323,351</b>	<b>-</b>

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

	31/12/2017	01/01/2017
Dự án Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức	301,908,306,043	328,675,890,563
Dự án An Phú Đông, Quận 12	24,141,000,661	17,624,314,473
Công trình xây dựng trụ sở Ngân hàng TMCP Bản Việt	-	13,975,602,409
Dự án chung cư An Bình	-	357,388,952
Dự án khu dân cư Phường 13, Quận Bình Thạnh	1,846,320,993	8,170,325,632
Dự án An Phú 1, 2 Quận Thủ Đức	27,061,165,009	24,042,086,010
Dự án Văn Lâm-Bình Thuận	16,576,131,468	-
Nhà 64 Tân Canh, P1, Q.Tân Bình	16,589,377,273	-
Các công trình, dự án khác	22,214,358,595	26,485,187,312
<b>Cộng</b>	<b>410,336,660,042</b>	<b>419,330,795,351</b>

**9. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 36)****10. Tài sản cố định vô hình**

Quyền sử dụng đất lâu dài tại địa chỉ số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 386 m<sup>2</sup>.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>			<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
Dự án nước khoáng Văn Lâm, tỉnh Bình Thuận			-	14,846,238,573
<b>Cộng</b>			<b>-</b>	<b>14,846,238,573</b>
<b>12. Chi phí phải trả dài hạn:</b>			<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
Chi phí sửa chữa văn phòng công ty			485,262,238	-
<b>Cộng</b>			<b>485,262,238</b>	<b>-</b>
<b>13. Phải trả người bán ngắn hạn</b>			<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
Xí nghiệp Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn	2,241,182,166	2,241,182,166	2,110,582,166	2,110,582,166
Ông Đinh Ngọc Hưng	6,389,706,831	6,389,706,831	3,183,975,193	3,183,975,193
Các đối tượng khác	17,188,492,822	17,188,492,822	5,546,572,367	5,546,572,367
<b>Cộng</b>	<b>25,819,381,819</b>	<b>25,819,381,819</b>	<b>10,841,129,726</b>	<b>10,841,129,726</b>
<b>14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>			<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
- Ngân hàng TMCP Bản Việt			-	17,514,119,228
- Các khách hàng khác			7,785,364,507	34,211,385,739
<b>Cộng</b>			<b>7,785,364,507</b>	<b>51,725,504,967</b>
<b>15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>			<b>Số đã thực nộp, đã khấu trừ trong kỳ</b>	
	<b>01/01/2017</b>	<b>Số phải nộp trong kỳ</b>	<b>trong kỳ</b>	<b>31/12/2017</b>
Thuế giá trị gia tăng	-	16,010,153,766	5,353,065,152	10,657,088,614
Thuế thu nhập doanh nghiệp	392,265,726	18,185,786,576	9,703,232,932	8,874,819,370
Thuế thu nhập cá nhân	388,731,489	3,945,751,148	3,974,513,468	359,969,169
Các loại thuế khác	290,652,710	67,034,240	67,034,240	290,652,710
<b>Cộng</b>	<b>1,071,649,925</b>	<b>38,208,725,730</b>	<b>19,097,845,792</b>	<b>20,182,529,863</b>
<b>16. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>			<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
Chi phí dự án Chung cư Saigonres Tower - Vũng Tàu			3,000,000,000	3,000,000,000
Chi phí dự án Khu dân cư phường 13 - quận Bình Thạnh			6,307,023,872	6,351,523,872
Chi phí dự án Cao ốc An Bình - quận Tân Phú			38,346,509,576	34,817,012,886
Chi phí dự án Chung cư An Lạc - quận Bình Tân			1,254,005,789	1,254,005,789
Công trình nhà lưu trú			1,313,286,010	1,313,286,010
Chi phí khu 250 Nguyễn Trọng Tuyển			2,464,185,849	3,378,463,449
Chi phí Khu dân cư phường 7 - quận 8			1,996,868,453	1,996,868,453
Chi phí dự án Hiệp Bình Chánh-Thủ Đức			27,018,623,925	-
Các khoản trích trước khác			4,932,093,825	21,517,168,696
<b>Cộng</b>			<b>86,632,597,299</b>	<b>73,628,329,155</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Phải trả khác	31/12/2017		01/01/2017	
<b>a. Ngắn hạn</b>				
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	15,761,074,436		42,561,576,009	
Phải trả mượn khác	-		1,068,771,492	
Phải trả về công trình chợ Bà Chiểu	1,000,000,000		1,000,000,000	
Phải trả cổ tức cho cổ đông	1,860,309,161		3,004,798,000	
Phải trả về góp vốn liên doanh dự án P.13 - Công an Q. Bình Thạnh	232,544,825		232,544,825	
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	72,393,000		72,393,000	
Phải trả tiền mượn của các tổ chức	-		32,400,000,000	
Khoản thu hộ, chi hộ	-		1,485,725,000	
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6,841,236,988		5,655,673,638	
<b>Cộng</b>	<b>25,767,558,410</b>		<b>87,481,481,964</b>	
<b>b. Dài hạn</b>				
Phải trả tiền mượn dài hạn Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	178,101,620,000		-	
Phải trả tiền mượn dài hạn Công ty TNHH ĐT XD DL Phước Lộc	202,000,000,000		-	
Nhận đặt cọc Công ty CP Địa ốc Đất xanh	100,000,000,000		-	
<b>Cộng</b>	<b>480,101,620,000</b>		<b>-</b>	
<b>18. Vay và nợ thuê tài chính</b>	<b>31/12/2017</b>		<b>01/01/2017</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>158,339,883,000</b>	<b>158,339,883,000</b>	<b>17,564,548,000</b>	<b>17,564,548,000</b>
Vay cá nhân (3)	20,839,883,000	20,839,883,000	17,564,548,000	17,564,548,000
Vay Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside (4)	137,500,000,000	137,500,000,000	-	-
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>136,300,000,000</b>	<b>136,300,000,000</b>	<b>16,300,000,000</b>	<b>16,300,000,000</b>
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - CN Nguyễn Đình Chiểu (1)	16,300,000,000	16,300,000,000	16,300,000,000	16,300,000,000
Vay ngân hàng Agribank- CN Đông Sài Gòn (2)	120,000,000,000	120,000,000,000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>294,639,883,000</b>	<b>294,639,883,000</b>	<b>33,864,548,000</b>	<b>33,864,548,000</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)****Thuyết minh các khoản vay ngân hàng:**

(1) Khoản vay ngân hàng TMCP Phát triển Tp. HCM - Chi nhánh Nguyễn Đình Chiểu gồm hợp đồng vay:

- Khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. HCM - CN Nguyễn Đình Chiểu theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 4345/HĐTDTDH\_DN/168 ngày 29/9/2016. Hạn mức: 27 tỷ đồng. Thời hạn vay 30 tháng. Lãi suất: 10,5%. Mục đích vay thanh toán bù đắp tiền sử dụng đất thuộc dự án chung cư An Phú 1 Và An Phú 2 tại khu phố 9, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là : Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng hình thành trong tương lai là toàn bộ dự án Chung cư An Phú 1 tại khối phố 9, phường Hiệp Bình Chánh ,quận Thủ Đức với giá trị tài sản đảm bảo là: 265,662,000,000 đồng; Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng hình thành trong tương lai là toàn bộ dự án Chung cư An Phú 2 tại khối phố 9, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức với giá trị tài sản đảm bảo là : 288,967,000,000 đồng; Tiền người mua căn hộ đã thanh toán được phong tỏa trên tài khoản của Chủ đầu tư tại HDBank; Khoản phải thu hình thành trong tương lai từ các hợp đồng mua bán căn hộ đã giải chấp có Bảo lãnh thanh toán /cam kết thanh toán của TCTD khác; Toàn bộ quyền khai thác và lợi ích phát sinh từ dự án Chung cư An Phú 1 và An Phú 2; Toàn bộ khoản phải thu hình thành trong tương lai từ các Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư An Phú 1 và An Phú 2.

(2) Khoản vay của ngân hàng Agribank-CN Đông Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 6280LA201701414 ngày 29/09/2017. Số tiền vay 120,000,000,000 VND. Thời hạn vay: 6 tháng. Lãi suất: 9,5%/năm. Bổ sung vốn đầu tư dài hạn.

(3) Khoản vay của các cá nhân nhằm bổ sung vốn lưu động với lãi suất dao động từ 8% đến 11%/năm. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

(4) Khoản vay của Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside theo hợp đồng vay số 02/2017/HĐVV/SGR ngày 03/05/2017. Số tiền vay 137,500,000,000 VND. Lãi suất: 2%/năm. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động. Không có tài sản đảm bảo.

**19. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: (xem trang 38)****b. Cổ phiếu**

	31/12/2017	01/01/2017
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	39,600,000	19,800,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	39,600,000	19,800,000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	39,600,000	19,800,000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	11	11
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	11	11
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	39,599,989	19,799,989
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	39,599,989	19,799,989
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10,000	10,000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Quý 4/2017</b>	<b>Quý 4/2016</b>
<b>a. Doanh thu</b>		
Doanh thu bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ	63,611,166,601	1,973,846,194
<b>Cộng</b>	<b>63,611,166,601</b>	<b>1,973,846,194</b>
<b>b. Doanh thu đối với các bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	202,718,843	314,829,778
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	10,250,583	33,901,725
Công ty CP ĐT XD KD Nhà Gia Định	448,515	-
Công ty TNHH ĐT XD DL Phước Lộc	1,754,471	-
Công ty CP Đầu tư & PT Nhơn Trạch	37,614,007	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị	16,217,248	35,948,156
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	143,010,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>143,279,003,667</b>	<b>384,679,659</b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Quý 4/2017</b>	<b>Quý 4/2016</b>
Giá vốn của hàng hóa đã bán và dịch vụ cung cấp	29,132,320,176	(13,844,683,837)
<b>Cộng</b>	<b>29,132,320,176</b>	<b>(13,844,683,837)</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Quý 4/2017</b>	<b>Quý 4/2016</b>
Lãi tiền gửi	2,197,641,131	40,168,020
Lãi cho vay và lãi chậm thanh toán	-	10,437,500
Cổ tức, lợi nhuận được chia	936,000,000	173,390,000,000
Doanh thu tài chính khác		7,474,300,000
<b>Cộng</b>	<b>3,133,641,131</b>	<b>180,914,905,520</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>	<b>Quý 4/2017</b>	<b>Quý 4/2016</b>
Lãi tiền vay	3,109,078,215	374,647,594
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính		135,500,592
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	-	(200,659,778)
<b>Cộng</b>	<b>3,109,078,215</b>	<b>309,488,408</b>
<b>5. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Quý 4/2017</b>	<b>Quý 4/2016</b>
Chi phí nhân viên	5,066,621,792	24,672,442,152
Chi phí khấu hao TSCĐ	309,504,571	470,592,915
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác	6,192,972,540	1,728,575,161
<b>Cộng</b>	<b>11,569,098,903</b>	<b>26,871,610,228</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Quý 4/2017</b>	<b>Quý 4/2016</b>
<b>1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>41,446,262,393</b>	<b>169,552,354,926</b>
<b>2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:</b>		
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(936,000,000)	(173,445,369,501)
+ Cổ tức nhận được	(936,000,000)	(173,390,000,000)
+ Các khoản khác		(55,369,501)
<b>3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)</b>	<b>40,510,262,393</b>	<b>(3,893,014,575)</b>
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	8,102,052,479	(778,602,915)
<b>5. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành</b>	<b>8,102,052,479</b>	<b>(778,602,915)</b>

**7 Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính**

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

**7.1 Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản Tiền, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay, phải thu khác, phải trả khách hàng, các khoản vay và nợ phải trả khác.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016.

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền, các khoản cho vay và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

**Độ nhạy đối với lãi suất**

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Rủi ro lãi suất (tiếp theo)**

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế (VND)
<b>Năm chính kết thúc ngày 31/12/2017</b>		
VND	+200	(4,128,063,602)
VND	-200	4,128,063,602
<b>Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016</b>		
VND	+100	1,179,428,912
VND	-100	(1,179,428,912)

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động không trọng yếu so với tổng thể báo cáo tài chính kỳ này.

**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

**Độ nhạy đối với ngoại tệ**

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể

**7.2 Rủi ro tín dụng**

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

**Phải thu khách hàng**

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

**Phải thu về cho vay**

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ cho các đơn vị thành viên và cán bộ công nhân viên vay tiền với hạn mức, thời gian cho vay và mục đích vay được quy định trong Quy chế tài chính và trong từng kế ước cụ thể. Công ty nhận thấy rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu về cho vay là thấp.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

*Tiền gửi ngân hàng*

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu quá hạn và/hoặc bị suy giảm được trình bày trong bảng sau đây:

	<u>Quá hạn bị suy giảm</u>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>	
>181 ngày	5,639,926,107
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	<b>5,639,926,107</b>
Dự phòng giảm giá trị	-
<b>Giá trị thuần</b>	<b>5,639,926,107</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>	
>181 ngày	5,639,926,107
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	<b>5,639,926,107</b>
Dự phòng giảm giá trị	-
<b>Giá trị thuần</b>	<b>5,639,926,107</b>

**7.3 Rủi ro thanh khoản**

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

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2017	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Các khoản vay và nợ	158,339,883,000	136,300,000,000	-	294,639,883,000
Phải trả người bán	25,819,381,819	-	-	25,819,381,819
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	110,467,453,548	480,101,620,000	-	590,569,073,548
<b>Cộng</b>	<b>294,626,718,367</b>	<b>616,401,620,000</b>	-	<b>911,028,338,367</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>				
Các khoản vay và nợ	17,564,548,000	16,300,000,000	-	33,864,548,000
Phải trả người bán	10,841,129,726	-	-	10,841,129,726
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	158,032,620,119	-	-	158,032,620,119
<b>Cộng</b>	<b>186,438,297,845</b>	<b>16,300,000,000</b>	-	<b>202,738,297,845</b>

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Tài sản đảm bảo**

Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất, phải thu khách hàng, hàng tồn kho làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số 18 - Vay và nợ thuê tài chính).

Công ty đang nắm giữ Quyền sử dụng đất của bên thứ ba tại ngày 31 tháng 12 năm 2017. (Thuyết minh số 5 - Phải thu về cho vay ngắn hạn).

**8. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính ( Xem trang 39)**

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và 31 tháng 12 năm 2016. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ	Năm 2017	Năm 2016
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	463,950,000,000	17,669,229,000
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ	Năm 2017	Năm 2016
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	203,193,603,000	15,600,000,000

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: Không có.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán: Không có

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Giao dịch với các bên liên quan**

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong kỳ như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong kỳ	Số dư cuối kỳ
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	202,718,873	-
		Doanh thu dịch vụ tư vấn	1,350,659,091	-
		Phải trả dài hạn khác	28,000,000,000	178,101,620,000
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	10,250,583	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	1,754,471	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhơn Trạch	Công ty con	Cho vay	9,500,000,000	9,500,000,000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	37,614,007	-
		Phải thu khác	-	9,100,000,000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ, hàng hóa	16,217,248	-
		Phải thu khách hàng	-	722,034,000
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	Công ty liên kết	Vay ngắn hạn	-	137,500,000,000
		Doanh thu hàng hóa	43,010,000,000	-
		Phải thu khách hàng	-	52,183,666,556
Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT	Lãi vay	416,246,575	-
		Trả vay	13,700,000,000	-
		Vay ngắn hạn	18,000,000,000	6,300,000,000
Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT	Lãi vay	94,615,069	-
		Vay ngắn hạn	-	3,450,000,000
Ông Phạm Tuấn	Bên liên quan	Lãi vay	49,863,013	-
		Vay ngắn hạn	-	2,000,000,000

**4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:**

Công ty chỉ hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và các hoạt động liên quan. Các chi nhánh của Công ty chủ yếu tọa lạc ở địa bàn thành phố Hồ Chí Minh và hạch toán phụ thuộc. Vì vậy, Công ty không trình bày thuyết minh báo cáo bộ phận.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

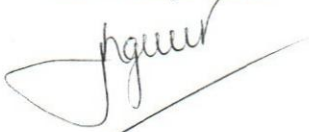
Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. Thông tin so sánh**

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã thay đổi phương pháp lập và trình bày các chi tiêu luồng tiền từ hoạt động kinh doanh trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ Quý 4/2017 theo phương pháp gián tiếp phù hợp với tình hình hoạt động của Công ty và xác định sẽ áp dụng nhất quán trong các kỳ sau. Các chi tiêu luồng tiền từ hoạt động kinh doanh Quý 4/2016 đã được trình bày lại cho phù hợp nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

NGƯỜI LẬP BIỂU



Đinh Thị Nguyệt

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Quý



Ngày 29 tháng 01 năm 2018

TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Thu

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính****a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	100,000,000,000	100,000,000,000
<b>Cộng</b>	-	-	<b>100,000,000,000</b>	<b>100,000,000,000</b>

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2017		01/01/2017			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>- Đầu tư vào công ty con</b>	<b>541,133,633,649</b>	<b>(2,063,312,620)</b>	<b>539,070,321,029</b>	<b>91,488,217,948</b>	<b>(1,711,731,639)</b>	<b>89,776,486,309</b>
+ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (1)	60,000,000,000	-	60,000,000,000	55,590,097,948	-	55,590,097,948
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Kinh doanh Nhà Gia Định (2)	15,071,633,649	(457,556,655)	14,614,076,994	7,362,000,000	(285,010,150)	7,076,989,850
+ Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang (3)	8,000,000,000	-	8,000,000,000	8,000,000,000	-	8,000,000,000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhơn Trạch (4)	44,636,000,000	(1,605,755,965)	43,030,244,035	20,536,120,000	(1,426,721,489)	19,109,398,511
+ Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn (5)	10,000,000,000	-	10,000,000,000	-	-	-
+ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc (6)	403,426,000,000	-	403,426,000,000	-	-	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc
- Đầu tư vào công ty liên kết	238,494,000,000	-	238,494,000,000	994,000,000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị (7)	994,000,000	-	994,000,000	994,000,000
+ Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside (8)	237,500,000,000	-	237,500,000,000	-
- Đầu tư vào đơn vị khác	3,224,793,200	-	3,224,793,200	2,054,793,200
Công ty CP Vicosimex	2,730,000,000	-	2,730,000,000	1,560,000,000
Công ty TNHH DV TM Minh Thành	494,793,200	-	494,793,200	494,793,200
<b>Cộng</b>	<b>782,852,426,849</b>	<b>(2,063,312,620)</b>	<b>780,789,114,229</b>	<b>94,537,011,148</b>
				<b>(1,711,731,639)</b>
				<b>92,825,279,509</b>

**- Tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên kết và các giao dịch trọng yếu giữa các bên liên quan trong kỳ:**

(1) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312528010 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 11 năm 2013 (đăng ký thay đổi lần thứ 5, ngày 27 tháng 12 năm 2017). Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Nam Đô là 60,000,000,000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 100%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã góp 60,000,000,000 VND đạt tỷ lệ 100% tổng vốn thực góp tại Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Nam Đô. Trong năm 2017, Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và có lãi.

(2) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4103004415 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh thay đổi lần 1 ngày 26/09/2017. Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định là 25,000,000,000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 70%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã góp 15,071,633,649 VND đạt tỷ lệ 74.51% tổng vốn thực góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định.

(3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312924007, do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 9 năm 2014 (đăng ký thay đổi lần thứ 1, ngày 29 tháng 9 năm 2014). Công ty chiếm tỷ lệ góp vốn là 80%. Trong năm 2017, Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và có lãi.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

- (4) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305696180 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 4 năm 2008 (đăng ký thay đổi lần thứ 2, ngày 13 tháng 10 năm 2016). Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch là 50,000,000,000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 79.29%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã góp 44,636,000,000 VND đạt tỷ lệ 89.27% tổng vốn thực góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch. Trong năm 2017, Công ty đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng cơ bản.
- (5) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314513330 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 07 năm 2017. Vốn điều lệ của Công ty TNHH Kinh doanh BDS Sài Gòn là 30,000,000,000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 100%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã góp 10,000,000,000 VND.
- (6) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Hai thành viên trở lên số 3501860481 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 28 tháng 6 năm 2011. Công ty đã mua lại toàn bộ vốn của Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc từ các chủ sở hữu và đã chuyển đổi hình thức sở hữu thành Công ty TNHH Một thành viên theo Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 25 tháng 5 năm 2017. Công ty tăng vốn điều lệ lên 280,000,000 VND theo giấy đăng ký kinh doanh thay đổi lần 5 ngày 31/10/2017. Công ty đang trong giai đoạn triển khai đầu tư xây dựng cơ bản và chưa đi vào hoạt động kinh doanh chính thức. Tính đến ngày 31/12/2017 Công ty đã góp đủ 280,000,000,000 đồng.
- (7) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304321943 ngày 03 tháng 4 năm 2006 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (thay đổi lần thứ 3, ngày 09 tháng 6 năm 2017). Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị là 2,000,000,000 VND. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty chiếm tỷ lệ góp vốn là 49.7%. Trong năm 2017, Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và có lãi.
- (8) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314315794 ngày 28 tháng 3 năm 2017 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside là 950,000,000,000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 25%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã góp đủ 237,500,000,000 VND. Công ty đang trong giai đoạn triển khai đầu tư xây dựng cơ bản.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.7. Nợ xấu**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc
- Tổng giá trị các khoản phải thu, trả trước người bán quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	5,639,926,107	-		5,639,926,107
Công ty Sông Cầu	630,000,000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm khó có khả năng thu hồi	630,000,000
Bà Lê Sơn Ca	300,000,000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm khó có khả năng thu hồi	300,000,000
Các đối tượng khác	4,709,926,107	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm khó có khả năng thu hồi	4,709,926,107

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.9. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu kỳ	5,163,701,918	9,071,263,679	6,669,345,898	415,742,408	21,320,053,903
<i>Mua trong kỳ</i>	-	502,000,000	-	-	502,000,000
<i>Giảm khác</i>	-	(504,526,533)	-	(21,283,432)	(525,809,965)
Số dư cuối kỳ	5,163,701,918	8,566,737,146	7,171,345,898	394,458,976	21,296,243,938
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu kỳ	2,874,545,070	8,192,767,088	3,591,414,272	415,742,408	15,074,468,838
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	206,548,076	282,084,062	728,469,445	-	1,217,101,583
<i>Giảm khác</i>	-	(252,263,266)	-	(21,283,432)	(273,546,698)
Số dư cuối kỳ	3,081,093,146	8,222,587,884	4,319,883,717	394,458,976	16,018,023,723
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu kỳ	2,289,156,848	878,496,591	3,077,931,626	-	6,245,585,065
Số dư cuối kỳ	2,082,608,772	344,149,262	2,851,462,181	-	5,278,220,215

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 11.759.684.441 VND.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.19. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	Cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016</b>							
<b>Vào ngày 01/01/2016</b>	132,000,000,000	50,086,270,000	(959,020,000)	8,500,000,000	20,427,239,199	6,746,149,383	216,800,638,582
Lợi nhuận	-	-	-	-	266,401,744,823	-	266,401,744,823
Chia cổ phiếu thưởng	66,000,000,000	(50,086,270,000)	-	(8,500,000,000)	(667,580,617)	(6,746,149,383)	-
Bán cổ phiếu quỹ	-	1,940,000	959,020,000	-	-	-	960,960,000
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(110,000)	-	-	-	(110,000)
<b>Vào ngày 31/12/2016</b>	198,000,000,000	1,940,000	(110,000)	-	286,161,403,405	-	484,163,233,405
<b>Quý 4 năm 2017</b>							
<b>Vào ngày 01/01/2017</b>	198,000,000,000	1,940,000	(110,000)	-	286,161,403,405	-	484,163,233,405
Tăng vốn	197,999,890,000	-	-	-	-	-	197,999,890,000
Lợi nhuận	-	-	-	-	124,338,546,307	-	124,338,546,307
Chia cổ tức	-	-	-	-	(237,516,708,052)	-	(237,516,708,052)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(8,000,000,000)	-	(8,000,000,000)
<b>Vào ngày 31/12/2017</b>	395,999,890,000	1,940,000	(110,000)	-	164,983,241,660	-	560,984,961,660

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI.9. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Tài sản tài chính</b>				
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	100,000,000,000	-
- Phải thu khách hàng	88,210,117,792	(271,034,695)	22,574,310,834	(271,034,695)
- Phải thu về cho vay	14,800,000,000	-	19,620,717,056	-
- Phải thu khác	44,174,209,457	(1,216,290,000)	10,018,134,905	(1,216,290,000)
- Tiền và các khoản tương đương tiền	73,436,702,893	-	32,186,722,163	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>220,621,030,142</b>	<b>(1,487,324,695)</b>	<b>184,399,884,958</b>	<b>(1,487,324,695)</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
- Vay và nợ	294,639,883,000	-	33,864,548,000	-
- Phải trả người bán	25,819,381,819	-	10,841,129,726	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	590,569,073,548	-	158,032,620,119	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>911,028,338,367</b>	<b>-</b>	<b>202,738,297,845</b>	<b>-</b>
			<b>911,028,338,367</b>	<b>202,738,297,845</b>
			<b>219,133,705,447</b>	<b>182,912,560,263</b>
			<b>294,639,883,000</b>	<b>33,864,548,000</b>
			<b>25,819,381,819</b>	<b>10,841,129,726</b>
			<b>590,569,073,548</b>	<b>158,032,620,119</b>