

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Của

**Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - Trách nhiệm hữu hạn
một thành viên**

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

Kèm theo

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV

Địa chỉ: Số 41 Trương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Bảng cân đối kế toán tổng hợp (Mẫu số B01-DN)	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp (Mẫu số B02-DN)	09 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp (Mẫu số B03-DN)	11
Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp (Mẫu số B09-DN)	12 - 43



TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV

Địa chỉ: Số 41 Sương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành
Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo của Ban Giám đốc

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - Trách nhiệm hữu hạn một thành viên (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") trình bày báo cáo này cùng báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 đã được kiểm toán.

Khái quát về Tổng Công ty

Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - Trách nhiệm hữu hạn một thành viên được chuyển đổi từ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301479844-1 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 09/10/2010, đăng ký thay đổi lần 05 ngày 19/07/2016.

- Trụ sở chính : Số 41 Sương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh.
- Vốn Điều lệ : 3.203.108.000.000 đồng (Ba nghìn hai trăm lẻ ba tỷ một trăm lẻ tám triệu đồng).
- Chủ sở hữu : Ủy Ban Nhân Dân thành phố Hồ Chí Minh

Ngành nghề hoạt động kinh doanh chính

Ngành nghề kinh doanh chủ yếu của Tổng Công ty là kinh doanh địa ốc.

Ban điều hành, quản lý và kiểm soát viên

Các thành viên Ban điều hành, quản lý và kiểm soát viên của Tổng Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng thành viên

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm
Ông Nguyễn Phước Ngọc	Chủ tịch Hội đồng thành viên	QĐ 134/QĐ-UBND-TC từ ngày 06/07/2016
Ông Nguyễn Đình Phú	Thành viên	QĐ 305/QĐ-UBND-TC từ ngày 24/08/2016
Ông Võ Hữu Hải	Thành viên	QĐ 331/QĐ-UBND-TC từ ngày 08/10/2016

Kiểm soát viên

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm
Ông Nguyễn An Trường	Kiểm Soát viên	QĐ 326/QĐ UBND-TC từ ngày 23/09/2016

Ban điều hành, quản lý

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm
Ông Nguyễn Đình Phú	Tổng Giám đốc	QĐ 135/QĐ-HĐTV từ ngày 06/07/2016
Ông Trần Văn Hùng	Phó Tổng Giám đốc	QĐ 10/QĐ-HĐTV từ ngày 30/01/2016
Bà Nguyễn Thị Phương Nga	Phó Tổng Giám đốc	QĐ 838/QĐ-HĐTV từ ngày 20/06/2016
Ông Hoàng Hải Đăng	Phó Tổng Giám đốc	QĐ 839/QĐ-HĐTV từ ngày 20/06/2016

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV

Địa chỉ: Số 41 Trương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành
Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo của Ban Giám đốc

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

Bà Huỳnh Thị Hải Yến

Trưởng phòng Tài chính Kế
toán

QĐ 108/QĐ-VP từ ngày
20/01/2017

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Nguyễn Đình Phú - Tổng Giám đốc.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán Hùng Vương, thành viên hãng kiểm toán Eura Audit International đã thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 của Tổng Công ty.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Giám đốc phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính tổng hợp;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Ban Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Tổng Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Tổng Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp

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

Thay mặt Ban Giám đốc,



Nguyễn Đình Phú
Tổng Giám đốc

Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2017

Y
JU HAN
IN
ONG
TP. HA



HVAC

THÀNH VIÊN CỦA TẬP ĐOÀN KIỂM TOÁN QUỐC TẾ EURA AUDIT INTERNATIONAL



EuraAuditInternational

Số: 93/2017/HVAC-BCKiT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Ban Giám đốc
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - Trách nhiệm hữu hạn một thành viên**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của **Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - Trách nhiệm hữu hạn một thành viên**, được lập ngày 28/03/2017, từ trang 06 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN HÙNG VƯƠNG

Trụ sở chính: P808, Tòa nhà CT5 - DN2, Khu đô thị Mỹ Đình 2, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

Tel: (84-4) 3787 1421 / 3787 1780 * Fax: (84-4) 3787 1422 * Hotline: 0914 375 380

E-mail: tuanqnhvac2012@gmail.com * Website: www.hvac.com.vn

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chúng tôi chưa nhận được các thư xác nhận về số dư các khoản đầu tư tài chính và các thông tin tài chính liên quan đến khoản đầu tư của Tổng Công ty từ các đơn vị nhận đầu tư đến thời điểm 31/12/2016, và thư xác nhận về số dư khoản phải thu dài hạn khác. Do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về số dư của khoản phải thu dài hạn khác cũng như số dư của khoản đầu tư tài chính, khoản lợi nhuận cần phải ghi nhận và số dự phòng cần phải trích lập của các khoản đầu tư trên tính đến ngày 31/12/2016 cũng như ảnh hưởng của chúng (nếu có) đến các chỉ tiêu khác trên báo cáo tài chính năm 2016 của Tổng Công ty.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - Trách nhiệm hữu hạn một thành viên** tại ngày 31/12/2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp.



Đậu Thị Hồng Hải
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0678-2013-098-1

Thay mặt và đại diện
Công ty TNHH Kiểm toán Hùng Vương
Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2017

Ngô Quốc Hùng
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
1285-2013-098-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.806.721.636.002	2.797.354.295.438
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	1.100.091.101.044	496.256.030.928
1. Tiền	111		175.430.859.875	67.288.813.659
2. Các khoản tương đương tiền	112		924.660.241.169	428.967.217.269
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	12.552.955.333	12.475.412.433
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		12.552.955.333	12.475.412.433
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.513.984.043.610	1.232.507.887.701
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	417.861.727.957	198.613.165.009
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	6.344.948.002	2.801.639.433
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	1.089.777.367.651	1.031.093.083.259
IV. Hàng tồn kho	140		1.099.242.175.699	987.333.998.149
1. Hàng tồn kho	141	V.06	1.099.242.175.699	987.333.998.149
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		80.851.360.316	68.780.966.227
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.07	38.971.791.835	37.229.649.717
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.682.169.188	4.810.486.583
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.11	29.197.399.293	26.740.829.927

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTVĐịa chỉ: Số 41 Sương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành
Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính tổng hợp**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (Tiếp)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
1	2	3	4	5
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.437.354.253.437	1.595.440.000.872
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		54.142.421.203	53.597.060.935
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.03	484.230.218	1.087.166.336
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		273.094.633	69.749.078
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		635.721.289	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.05	53.233.605.281	53.455.977.407
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		(484.230.218)	(1.015.831.886)
II. Tài sản cố định	220		1.088.491.459	1.117.410.285
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	888.784.787	820.938.613
- Nguyên giá	222		7.876.748.150	7.574.748.150
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(6.987.963.363)	(6.753.809.537)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.09	199.706.672	296.471.672
- Nguyên giá	228		696.514.060	696.514.060
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(496.807.388)	(400.042.388)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	197.845.342.242	203.393.527.791
- Nguyên giá	231		263.451.190.610	264.467.514.270
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(65.605.848.368)	(61.073.986.479)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		65.691.092.791	54.339.950.220
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	65.691.092.791	54.339.950.220
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.02	1.418.547.697.975	633.927.327.855
1. Đầu tư vào công ty con	251		486.776.376.972	415.203.297.411
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		922.509.603.739	244.725.437.072
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		62.355.181.410	56.233.222.693
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(53.093.464.146)	(82.234.629.321)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		700.039.207.767	649.064.723.786
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.07	15.774.721.611	16.432.085.023
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		1.733.006.155	1.509.109.440
4. Tài sản dài hạn khác	268	V.02	682.531.480.001	631.123.529.323
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		6.244.075.889.439	4.392.794.296.310

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTVĐịa chỉ: Số 41 Sương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành
Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính tổng hợp**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (Tiếp)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
1	2	3	4	5
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.509.955.355.269	679.848.937.049
I. Nợ ngắn hạn	310		1.162.680.334.044	336.812.430.935
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	29.895.546.663	23.554.497.136
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	6.901.093.904	3.377.789.904
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	930.053.156.721	86.591.605.593
4. Phải trả người lao động	314		8.478.544.549	10.541.113.932
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	5.140.797.600	4.961.604.621
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	177.447.532.235	187.243.800.220
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.763.662.372	20.542.019.529
II. Nợ dài hạn	330		347.275.021.225	343.036.506.114
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16	40.142.537.742	16.334.278.062
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	305.544.190.400	294.963.940.718
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	-	30.249.994.251
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		1.588.293.083	1.488.293.083
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.734.120.534.170	3.712.945.359.261
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	4.728.400.540.455	3.707.225.365.546
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.509.118.579.561	2.745.768.000.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		404.705.862.231	374.878.142.465
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		159.974.802.641	194.524.367.186
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		654.601.296.022	392.054.855.895
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		98.653.432.611	19.282.603.074
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		555.947.863.411	372.772.252.821
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		5.719.993.715	5.719.993.715
1. Nguồn kinh phí	431		148.258.636	148.258.636
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		5.571.735.079	5.571.735.079
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		6.244.075.889.439	4.392.794.296.310

Người lập biểu

KT. Kế toán trưởng

Ngày 28 tháng 03 năm 2017

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Huệ

Huỳnh Thị Hải Yến



Nguyễn Đình Phú

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP
Năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	411.852.567.036	185.885.556.113
Trong đó: - Doanh thu nội bộ			431.840.727	494.670.939
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ đã loại trừ doanh thu nội bộ			411.420.726.309	185.390.885.174
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		411.852.567.036	185.885.556.113
Trong đó: - Doanh thu thuần nội bộ			431.840.727	494.670.939
- Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ đã loại trừ doanh thu nội bộ			411.420.726.309	185.390.885.174
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	346.854.228.130	129.630.581.837
Trong đó: - Giá vốn hàng bán nội bộ			426.666.859	562.290.521
- Giá vốn hàng bán đã loại trừ giá vốn nội bộ			346.427.561.271	129.068.291.316
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		64.998.338.906	56.254.974.276
Trong đó: - Lợi nhuận gộp nội bộ			5.173.868	(67.619.582)
- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ đã loại trừ lợi nhuận gộp nội bộ			64.993.165.038	56.322.593.858
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	1.919.132.059.315	498.111.129.448
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	(28.145.114.792)	952.376.260
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		45.498.573	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.05	69.667.274	101.989.455
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.05	37.232.757.366	33.505.908.391

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP (Tiếp)
Năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
1	2	3	4	5
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		1.974.973.088.373	519.805.829.618
Trong đó: - Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh nội bộ			5.173.868	(67.619.582)
- Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh đã loại từ lợi nhuận thuần nội bộ			1.974.967.914.505	519.873.449.200
11. Thu nhập khác	31	VI.06	9.087.396.225	4.870.402.868
12. Chi phí khác	32	VI.07	5.761.940.504	2.477.163.069
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		3.325.455.721	2.393.239.799
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1.978.298.544.094	522.199.069.417
Trong đó: - Lợi nhuận nội bộ			5.173.868	(67.619.582)
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế đã loại trừ lợi nhuận nội bộ			1.978.293.370.226	522.266.688.999
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.08	354.679.488.280	14.004.223.843
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(3.136.915)	160.384.743
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		1.623.617.018.861	508.102.080.413
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		-	-

Người lập biểu

Kế toán trưởng


Ngày 28 tháng 03 năm 2017

Tổng Giám đốc


Nguyễn Thị Huệ


Huỳnh Thị Hải Yến




Nguyễn Đình Phú

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

Năm 2016

(Theo phương pháp trực tiếp)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		283.944.031.228	200.179.663.991
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(82.297.956.225)	(243.250.171.772)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(26.293.424.998)	(22.040.079.338)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(45.498.573)	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(621)	(21.424.400.730)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		1.866.562.207.660	414.407.634.102
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(1.539.848.740.120)	(394.475.686.587)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		502.020.618.351	(66.603.040.334)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.142.445.796)	(305.918.235)
3. Tiền chi cho vay, mua bán công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(21.616.570.036)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	10.600.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(73.459.909.395)	(8.875.041.283)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		11.120.000.000	1.983.858.900
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		195.546.801.207	176.954.396.966
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		132.064.446.016	158.740.726.312
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		90.997.145.827	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(121.247.140.078)	(3.003.283.538)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(30.249.994.251)	(3.003.283.538)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		603.835.070.116	89.134.402.440
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		496.256.030.928	407.121.628.488
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	V.01	1.100.091.101.044	496.256.030.928

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Ngày 28 tháng 03 năm 2017

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Huệ

Nguyễn Thị Hải Yến



Nguyễn Đình Phú

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV

Địa chỉ: Số 41 Sương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành
Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính tổng hợp

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****01. Hình thức sở hữu vốn**

Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - Trách nhiệm hữu hạn một thành viên là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước trực thuộc UBND Thành phố Hồ Chí Minh, được chuyển đổi từ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301479844-1 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 09/10/2010, đăng ký thay đổi lần 05 ngày 19/07/2016.

Trụ sở chính: Số 41 Sương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.
Vốn điều lệ của Tổng Công ty: 3.203.108.000.000 đồng (Ba nghìn hai trăm lẻ ba tỷ một trăm lẻ tám triệu đồng chẵn).

Chủ sở hữu: Ủy Ban Nhân Dân thành phố Hồ Chí Minh

02. Lĩnh vực kinh doanh

Tổng Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

03. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tổng Công ty là: Kinh doanh địa ốc.

04. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tổng Công ty không quá 12 tháng.

05. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính tổng hợp

Trong năm không có sự kiện nào trọng yếu nào xảy ra đòi hỏi phải trình bày hay công bố trên báo cáo tài chính tổng hợp.

06. Cấu trúc Doanh nghiệp

Tổng Công ty có các đơn vị thành viên, công ty con, công ty liên kết:

Tên đơn vị**Địa chỉ****Công ty thành viên có vốn góp 100%**

1. Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh

66 Nguyễn Ngọc Phương, Q. Bình Thạnh

Công ty con có vốn góp trên 50%

1. Công ty Cổ phần Xây dựng và KD Địa ốc III

181 Võ Thị Sáu, quận 3

2. Công ty Cổ phần Địa ốc 10

178-180-182 Ngô Gia Tự, quận 10

3. Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình

205-207-209 Lý Thường Kiệt, Q. Tân Bình

4. Công ty CP ĐTXD Kinh doanh Nhà Sài Gòn

78 Hai Bà Trưng, P. Bến Nghé, quận 1

5. Công ty Cổ phần phát triển Địa Ốc Sài Gòn 5

2A Lý Thường Kiệt, quận 5

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV

Địa chỉ: Số 41 Trương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành
Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính tổng hợp

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Công ty liên kết có vốn góp từ 20% đến 50%**

1. Công ty Cổ phần Địa ốc 6	13-15 Nguyễn Văn Nghi, quận Gò Vấp
2. Công ty Cổ phần Địa ốc 7	211 Điện Biên Phủ, quận 3
3. Công ty Cổ phần Địa ốc 8	849 Tạ Quang Bửu, quận 8
4. Công ty Cổ phần Địa ốc 9	Km11+300 Hà Nội, quận 9
5. Công ty Cổ phần Tư vấn địa ốc Sài Gòn	62 Võ Văn Tần, quận 3
6. Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt	185 Bến Bình Đông, quận 8
7. Công ty Cổ phần Địa ốc 11	205 Lạc Long Quân, quận 11
8. Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn	118 Hưng Phú, quận 8
9. Công ty CP Phát triển và KD nhà	36 Bùi Thị Xuân, quận 1
10. Công ty Cổ phần Đầu tư PT Thủ Thiêm	852 Xô Viết Nghệ Tĩnh, quận Bình Thạnh
11. Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định	280 Nguyễn Văn Nghi, quận Gò Vấp

Công ty liên doanh

1. LD Ocean Place	88 Đông Du, quận 1
2. LD Sài Gòn Mainson	3 Võ Văn Tần, quận 3
3. LD Indochine	1 Lê Quý Đôn, quận 1
4. LD Sài Gòn Sky Garden	20 Lê Thánh Tôn, quận 1
5. Thuận Kiều Plaza	Hồng Bàng, quận 5

Các đơn vị hạch toán phụ thuộc

1. Công ty Kho bãi Thành phố Hồ Chí Minh

Các đơn vị thành viên có vốn góp 100%, các công ty con, công ty liên doanh, liên kết:
Thực hiện hạch toán kinh tế độc lập, có tư cách pháp nhân, chịu trách nhiệm hoạt động kinh doanh theo quy định của pháp luật.

Các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc: Được quyền tự chủ kinh doanh theo phân cấp quản lý của Tổng Công ty, chịu sự ràng buộc về quyền và nghĩa vụ đối với Tổng Công ty. Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty được hợp cộng từ các Báo cáo tài chính của Văn phòng Tổng Công ty và các đơn vị hạch toán phụ thuộc. Thuế thu nhập doanh nghiệp được kê khai và nộp tại Văn phòng Tổng Công ty sau khi hợp cộng kết quả kinh của các đơn vị hạch toán phụ thuộc.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**01. Năm tài chính**

Năm tài chính của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

02. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

01. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

01. Cơ sở lập báo cáo tài chính tổng hợp

Báo cáo tài chính tổng hợp được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Các đơn vị trực thuộc có tổ chức công tác kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính tổng hợp của toàn Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính tổng hợp của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

02. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

03. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tổng Công ty có ý định và khả năng 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi 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 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 khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tổng Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV

Địa chỉ: Số 41 Trương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành
Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính tổng hợp

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định 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 dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên doanh

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Tổng Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của Tổng Công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng 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.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Tổng Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính tổng hợp hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính tổng hợp hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV

Địa chỉ: Số 41 Sương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành
Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính tổng hợp

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

04. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Tổng Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Tổng Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra. (hoặc Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7/12/2009).

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

05. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính và các chi phí khác có liên quan.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (nếu có) được lập vào thời điểm cuối năm theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính, là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV

Địa chỉ: Số 41 Sương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành
Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính tổng hợp
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**06. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tổng Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 02 năm.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Tổng Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

07. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty 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. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chi 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	06 - 20 năm
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 30 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08 năm
Các tài sản khác	04 - 25 năm

08. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV

Địa chỉ: Số 41 Sương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành
Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính tổng hợp

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Tổng Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tổng Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian giao đất, quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

09. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tổng Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản cố định**Số năm**

Quyền sử dụng đất

05 - 50 năm

Nhà

02 - 20 năm

Cơ sở hạ tầng

04 - 25 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

11. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tổng Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

12. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các chủ sở hữu.

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

13. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Tổng Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Hội đồng thành viên phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả lợi nhuận như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi được Hội đồng thành viên phê duyệt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Tổng Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Tổng Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Tổng Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

thực hiện, 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 và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tổng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

15. Ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Giá vốn bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ.

Đối với hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản, khi chưa tập hợp được đầy đủ hồ sơ, chứng từ về các khoản chi phí liên quan trực tiếp tới việc đầu tư, xây dựng bất động sản nhưng đã phát sinh doanh thu nhượng bán bất động sản, thì giá vốn được tạm trích trước tương ứng với doanh thu đã ghi nhận. Khi tập hợp đủ hồ sơ, chứng từ hoặc khi bất động sản hoàn thành toàn bộ, phần chênh lệch giữa số chi phí đã trích trước và số chi phí thực tế phát sinh được điều chỉnh vào giá vốn hàng bán của kỳ thực hiện quyết toán.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho mà được tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

16. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng bao gồm các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp là các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

17. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

18. Ghi nhận chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại.

01019
CÔ
RÁCH N
KIÊ
HÙN
AM TỪ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính tổng hợp và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Tổng 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 này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Tổng Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Việc xác định thuế thu nhập của Tổng Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

20. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV

Địa chỉ: Số 41 Sương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành
Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính tổng hợp

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**01. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	18.266.994	18.712.217
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	175.412.592.881	67.270.101.442
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền	924.660.241.169	428.967.217.269
<i>TGNH có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>	<i>924.660.241.169</i>	<i>428.967.217.269</i>
Cộng	1.100.091.101.044	496.256.030.928

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV

Địa chỉ: Số 41 Đường Nguyễn Anh, phường Bến Thành
Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính tổng hợp
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

02. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2016			01/01/2016		
	Giá gốc (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Dư phòng (VND)	Giá gốc (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Dư phòng (VND)
a. Chứng khoán kinh doanh						
b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	2.154.172.642.122	2.101.079.177.975	53.093.464.147	1.347.285.486.499	1.265.050.857.178	82.234.629.321
Đầu tư vào công ty con	486.776.376.972	486.776.376.972	-	415.203.297.411	415.203.297.411	-
Công ty TNHH MTV Phát triển KD nhà						
Công ty TNHH MTV PT nhà Bình Thạnh	52.703.000.000	52.703.000.000	-	52.027.297.411	52.027.297.411	-
Công ty TNHH MTV XD TM Sài Gòn 5	362.153.876.972	362.153.876.972	-	52.703.000.000	52.703.000.000	-
Công ty CP ĐT XD & KD Nhà Sài Gòn	15.513.500.000	15.513.500.000	-	219.346.000.000	219.346.000.000	-
Công ty CP ĐT & Địa ốc SG Chợ Lớn	-	-	-	15.513.500.000	15.513.500.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	15.300.000.000	15.300.000.000	-	12.067.500.000	12.067.500.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc III	-	-	-	15.300.000.000	15.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình	41.106.000.000	41.106.000.000	-	7.140.000.000	7.140.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	922.509.603.739	909.058.780.982	13.450.822.757	41.106.000.000	41.106.000.000	-
Công ty CP Địa ốc PT KD Nhà	672.570.000.000	672.570.000.000	-	244.725.437.072	229.303.703.961	15.421.733.111
Công ty CP Địa ốc III	3.500.000.000	3.500.000.000	-	-	-	-
Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	10.587.500.000	10.587.500.000	-	-	-	-
Công ty LD Đại Dương	91.736.738.739	91.736.738.739	-	-	-	-
Công ty LD SAIGON SKY GARDEN	45.938.124.000	45.938.124.000	-	91.736.738.739	91.736.738.739	-
Công ty LD Cao ốc INDOCHINE	16.983.241.000	3.925.941.608	13.057.299.392	45.938.124.000	45.938.124.000	-
Công ty LD SAIGON MAINSON	9.956.100.000	9.956.100.000	-	16.983.241.000	1.729.843.113	15.253.397.887
Công ty Cổ phần Địa ốc Thủ Thiêm	12.000.000.000	12.000.000.000	-	9.956.100.000	9.956.100.000	-
Công ty CP Kinh Doanh Nhà Quận 11	6.000.000.000	6.000.000.000	-	12.000.000.000	12.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn	7.500.000.000	7.500.000.000	-	6.000.000.000	6.000.000.000	-
				7.500.000.000	7.500.000.000	-

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV
Địa chỉ: Số 41 Đường Nguyễn Anh, phường Bến Thành
Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính tổng hợp
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp)

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (tiếp)					
Công ty Cổ phần Địa ốc 6	2.400.000.000	2.400.000.000	-	2.400.000.000	2.400.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc 7	2.880.000.000	2.880.000.000	-	2.880.000.000	2.880.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc 8	4.500.000.000	4.500.000.000	-	7.373.333.333	7.373.333.333
Công ty Cổ phần Địa ốc 9	-	-	-	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Gia đình	34.460.000.000	34.460.000.000	-	34.460.000.000	34.460.000.000
Công ty CP Tư vấn Địa ốc Sài Gòn	747.900.000	653.569.682	94.330.318	747.900.000	747.900.000
Công ty CP Địa ốc Nam Việt	750.000.000	450.806.953	299.193.047	750.000.000	581.664.776
Đầu tư vào đơn vị khác	744.886.661.411	705.244.020.021	39.642.641.390	687.356.752.016	620.543.855.806
Ngân hàng TMCP PT Nhà Tp.HCM	29.997.000.000	29.997.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty CP ĐTKD Điện lực Tp.HCM	7.650.000.000	7.650.000.000	-	7.650.000.000	7.650.000.000
Công ty CP ĐT Kinh doanh nhà	24.708.181.410	24.708.181.410	-	24.708.181.410	24.708.181.410
Sai Gon Center	347.948.728.038	347.948.728.038	-	347.948.728.038	347.948.728.038
Habour View	2.237.045.127	2.237.045.127	-	2.237.045.127	2.237.045.127
Công ty CP Xây dựng điện Sài Gòn	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty CP PT Nhà Bắc Trung Nam	4.000.000.000	4.000.000.000	-	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty CP ĐT Kinh doanh nhà	153.431.242.000	113.788.600.610	39.642.641.390	153.431.242.000	86.618.345.790
Công ty CP Địa ốc Bình Chánh	12.000.000.000	12.000.000.000	-	12.000.000.000	12.000.000.000
Công ty CP Kiểm định XD Sài Gòn	1.942.000.000	1.942.000.000	-	1.942.000.000	1.942.000.000
Công ty CP Địa ốc Sài Gòn	-	-	-	15.927.000.000	15.927.000.000
Dự án Phú Mỹ (Công ty CP ĐT XD Kin.	-	-	-	85.026.393.875	85.026.393.875
DA Khu lưu trú CN (Công ty CP Dịch vụ	158.486.303.270	158.486.303.270	-	486.161.566	486.161.566
Các khoản khác	486.161.566	486.161.566	-	-	-
					66.812.896.210

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTVĐịa chỉ: Số 41 Sương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành
Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính tổng hợp**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Các khoản đầu tư tài chính (tiếp)**

	31/12/2016		01/01/2016	
	<i>Giá gốc (VND)</i>	<i>Giá trị ghi sổ (VND)</i>	<i>Giá gốc (VND)</i>	<i>Giá trị ghi sổ (VND)</i>
c. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	12.552.955.333	12.552.955.333	12.475.412.433	12.475.412.433
c.1. Ngắn hạn	12.552.955.333	12.552.955.333	12.475.412.433	12.475.412.433
- Tiền gửi có kỳ hạn	12.552.955.333	12.552.955.333	12.475.412.433	12.475.412.433
c.2. Dài hạn	-	-	-	-

03. Phải thu của khách hàng

	31/12/2016	01/01/2016
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	417.861.727.957	198.613.165.009
Công ty CP Tư vấn KD Địa ốc Sài Gòn	1.300.854.531	22.063.832.987
Công ty CP XD Địa ốc Nam Việt	-	20.011.503.813
Công ty CP Địa ốc 7	1.665.898.298	29.852.469.236
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn	580.650.000	2.322.600.000
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	112.085.422.692	-
Công ty Cổ Phần Địa ốc 10	178.574.440.570	-
Hoàng Hồng Quân	910.745.536	910.745.536
Lâm Mỹ Sương	502.471.057	502.471.057
Quỹ phát triển nhà ở Thành Phố Hồ Chí Minh	119.485.349.098	119.485.349.098
Các khoản phải thu khách hàng khác	2.755.896.175	3.464.193.282
Khách hàng của Tổng Công ty	1.205.997.864	2.102.710.402
Khách hàng của Công ty Kho bãi	1.549.898.311	1.361.482.880
b. Phải thu của khách hàng dài hạn	484.230.218	1.087.166.336
Khách hàng của Công ty Kho bãi	484.230.218	1.087.166.336
c. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	-	-
Cộng	418.345.958.175	199.700.331.345

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTVĐịa chỉ: Số 41 Trưng Nguyệt Ánh, phường Bến Thành
Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính tổng hợp**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**04. Trả trước cho người bán**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a. Trả trước người bán ngắn hạn	6.344.948.002	2.801.639.433
Công ty CP Tư vấn KD Địa ốc Sài Gòn	309.000.000	286.500.000
Công ty CP Địa ốc 6	1.300.000.000	1.300.000.000
Công ty Kho bãi TP Hồ Chí Minh	3.634.260.000	-
Các khoản trả trước người bán khác	1.101.688.002	1.215.139.433
<i>Khách hàng của Tổng Công ty</i>	<i>920.037.662</i>	<i>1.205.589.084</i>
<i>Khách hàng của Công ty Kho bãi</i>	<i>181.650.340</i>	<i>9.550.349</i>
b. Trả trước người bán dài hạn	-	-
Cộng	6.344.948.002	2.801.639.433

05. Phải thu khác

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)
a. Ngắn hạn	1.089.777.367.651	-	1.031.093.083.259	-
Tạm ứng	28.651.589	-	10.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	503.786.000	-	503.786.000	-
Bảo hiểm xã hội	81.493.004	-	61.943.130	-
Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 10	107.649.935.373	-	102.867.560.373	-
Ban Bồi Thường Giải Phóng Mặt Bằng Quận 8	639.662.077.154	-	494.311.366.576	-
Công ty CP TM & Địa ốc Bình Chánh	7.451.058.776	-	7.451.058.776	-
Công ty CP Đầu tư XD & KD Nhà Sài Gòn	-	-	9.948.576.592	-
Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp	6.628.314.614	-	-	-
Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	1.223.718.713	-	1.223.718.713	-
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	117.544.903.200	-	224.500.796.053	-
Công ty TNHH MTV PT và Kinh Doanh Nhà	-	-	8.294.178.186	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	57.790.778.714	-	53.388.117.891	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	5.484.487.045	-	12.494.083.943	-
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.HCM	1.953.608.403	-	1.941.166.071	-
Ngân hàng No& PTNT VN - CN Quận 5	2.218.424.983	-	610.479.639	-
NH TMCP Bưu Điện Liên Việt - CN Tp.HCM	1.053.083.333	-	132.925.000	-
Sai Gon Sky Garden Company Limited	14.646.250.320	-	-	-
Tổng Công ty chi tạm cư cho DA Nguyễn Kim	124.392.682.522	-	112.107.682.522	-
Phải thu khác	1.464.113.908	-	1.245.643.794	-
b. Dài hạn	53.233.605.281	-	53.455.977.407	-
Ký cược, ký quỹ	5.000.000	-	147.372.126	-
Cty CP Xây Dựng và Kinh Doanh Địa ốc III	40.142.463.677	-	40.142.463.677	-
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn	1.679.232.706	-	1.679.232.706	-
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	11.406.908.898	-	11.406.908.898	-
Cộng	1.143.010.972.932	-	1.084.549.060.666	-

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV

Địa chỉ: Số 41 Sương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành
Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính tổng hợp

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**06. Hàng tồn kho**

	31/12/2016		01/01/2016	
	<i>Giá gốc (VND)</i>	<i>Dự phòng (VND)</i>	<i>Giá gốc (VND)</i>	<i>Dự phòng (VND)</i>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	690.274.991.026	-	582.608.120.694	-
Hàng hóa	408.967.184.673	-	404.725.877.455	-
Cộng	1.099.242.175.699	-	987.333.998.149	-

07. Chi phí trả trước

	31/12/2016	01/01/2016
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
a. Ngắn hạn	38.971.791.835	37.229.649.717
Chi phí Chung cư 157/R8 Tô Hiến Thành Q10	1.233.100.142	966.922.914
Chi phí chung cư 481 Bến Ba Đình:	2.249.525.508	1.649.855.002
Chi phí cấp GCN 360 căn LôB chung cư Bàu Cát II	199.326.669	199.326.665
Chi phí lãi vay Rạch Ụ cây năm 2010 - 2013	33.730.863.080	33.730.863.080
Chi phí Công ty CP Địa ốc Tân Bình	248.681.818	248.681.818
Thuế trước bạ khu đất CC07-2	305.164.000	-
Các khoản khác	1.005.130.618	434.000.238
b. Dài hạn	15.774.721.611	16.432.085.023
Lệ phí trước bạ 123 Nguyễn Đình Chiểu	112.407.384	202.333.368
CP sử dụng cơ sở hạ tầng kho Bình Dương	87.510.691	137.510.691
Tiền thuê đất Kho Bình Dương	15.564.353.536	16.075.040.964
Các khoản khác	10.450.000	17.200.000
Cộng	54.746.513.446	53.661.734.740



TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV

Địa chỉ: Số 41 Sương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính tổng hợp
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

08. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2016	2.227.489.448	30.136.364	3.879.581.951	1.290.750.387	146.790.000	7.574.748.150
Tăng trong năm	-	-	-	302.000.000	-	302.000.000
- Mua trong năm	-	-	-	302.000.000	-	302.000.000
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2016	2.227.489.448	30.136.364	3.879.581.951	1.592.750.387	146.790.000	7.876.748.150
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2016	1.905.015.873	26.683.200	3.486.306.912	1.249.063.052	86.740.500	6.753.809.537
Tăng trong năm	53.864.640	3.453.164	116.612.760	43.465.262	16.758.000	234.153.826
- Số khấu hao trong năm	53.864.640	3.453.164	116.612.760	43.465.262	16.758.000	234.153.826
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2016	1.958.880.513	30.136.364	3.602.919.672	1.292.528.314	103.498.500	6.987.963.363
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2016	322.473.575	3.453.164	393.275.039	41.687.335	60.049.500	820.938.613
Tại ngày 31/12/2016	268.608.935	-	276.662.279	300.222.073	43.291.500	888.784.787

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV

Địa chỉ: Số 41 Sương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính tổng hợp
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

09. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tài sản cố định vô hình khác VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2016	-	564.186.760	132.327.300	696.514.060
Tăng trong năm	850.837.795	-	-	850.837.795
- Mua trong năm	850.837.795	-	-	850.837.795
Giảm trong năm	850.837.795	-	-	850.837.795
- Thanh lý, nhượng bán	850.837.795	-	-	850.837.795
Tại ngày 31/12/2016	-	564.186.760	132.327.300	696.514.060
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUY KẾ				
Tại ngày 01/01/2016	-	376.120.720	23.921.668	400.042.388
Tăng trong năm	-	24.999.996	71.765.004	96.765.000
- Số khấu hao trong năm	-	24.999.996	71.765.004	96.765.000
Giảm trong năm	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2016	-	401.120.716	95.686.672	496.807.388
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2016	-	188.066.040	108.405.632	296.471.672
Tại ngày 31/12/2016	-	163.066.044	36.640.628	199.706.672

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV

Địa chỉ: Số 41 Đường Nguyệt Anh, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính tổng hợp
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

10. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	264.467.514.270	1.141.280.177	2.157.603.837	263.451.190.610
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà	264.467.514.270	1.141.280.177	2.157.603.837	263.451.190.610
Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	61.073.986.479	6.486.120.171	1.954.258.282	65.605.848.368
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà	61.073.986.479	6.486.120.171	1.954.258.282	65.605.848.368
Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại	203.393.527.791	(5.344.839.994)	203.345.555	197.845.342.242
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà	203.393.527.791	(5.344.839.994)	203.345.555	197.845.342.242
Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính



TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV

Địa chỉ: Số 41 Đường Nguyễn Ảnh, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính tổng hợp
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số Đầu năm		Số phải nộp trong năm (VND)	Số đã thực nộp trong năm (VND)	Số Cuối năm	
	Phải nộp (VND)	Phải thu (VND)			Phải nộp (VND)	Phải thu (VND)
Thuế GTGT đầu ra phải nộp	224.020.738	25.855.616.437	4.049.182.583	4.147.528.062	125.584.123	25.855.616.437
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.243.180.144	-	355.048.674.255	343.731.587.938	17.560.266.461	-
Thuế thu nhập cá nhân	14.855.277	99.867.474	1.672.144.842	1.490.972.813	96.159.832	-
Thuế tài nguyên	-	-	-	-	-	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	4.301.409.858	785.346.016	107.164.852.215	100.872.041.540	10.652.138.525	843.264.008
Các loại thuế phải nộp khác	-	-	309.164.000	309.164.000	-	-
Phí lệ phí và các khoản phải nộp khác	75.808.139.576	-	1.786.965.333.622	963.652.984.266	901.619.007.780	2.498.518.848
Cộng	86.591.605.593	26.740.829.927	2.255.209.351.517	1.414.204.278.619	930.053.156.721	29.197.399.293

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTVĐịa chỉ: Số 41 Suông Nguyệt Ánh, phường Bến Thành
Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính tổng hợp**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Cao ốc VP 123 Nguyễn Đình Chiểu Q.3	7.000.000	4.493.719.723
Cao ốc VP 257 Điện Biên Phủ Q.3	65.504.238.982	49.651.722.143
Dự án XD chung cư 481 Bến Ba Đình	104.968.000	104.968.000
Dự án XD nhà ở 35/21C Trần Đình Xu	19.790.909	19.790.909
CP QLDA 109 Nguyễn Biểu, 481 Bến Ba Đình	55.094.900	55.094.900
Cộng	65.691.092.791	54.339.950.220

13. Phải trả người bán

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị (VND)	Số có khả năng trả nợ (VND)	Giá trị (VND)	Số có khả năng trả nợ (VND)
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	29.895.546.663	29.895.546.663	23.554.497.136	23.554.497.136
Công ty CP Phát triển Nhà Bắc Trung Nam	3.180.438.456	3.180.438.456	107.650.741	107.650.741
Công ty CP XD và KD Địa ốc Hòa Bình	10.165.488.846	10.165.488.846	12.306.043.917	12.306.043.917
Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	580.650.000	580.650.000	580.650.000	580.650.000
Công ty Cổ Phần Địa ốc 10	4.809.193.451	4.809.193.451	4.809.193.451	4.809.193.451
Công ty TNHH MTV PT và KD Nhà	4.581.509.652	4.581.509.652	4.562.781.186	4.562.781.186
Công ty TNHH Xây dựng An Phong	5.914.485.432	5.914.485.432	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	663.780.826	663.780.826	1.188.177.841	1.188.177.841
b. Các khoản phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Cộng	29.895.546.663	29.895.546.663	23.554.497.136	23.554.497.136

14. Người mua trả tiền trước

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	6.901.093.904	3.377.789.904
Huỳnh Dũng Sáng	478.984.902	478.984.902
Lê Thị Ngọc Thanh	512.901.965	512.901.965
Lê Văn Minh - Lê Ngọc Nhung	782.867.925	782.867.925
Nguyễn Minh Hoàng	342.297.962	342.297.962
Nguyễn Song Phượng	395.248.795	395.248.795
Nông Thông	379.154.175	379.154.175
Quách Tấn Phú	373.378.180	373.378.180
Các khoản người mua trả trước khác	3.636.260.000	112.956.000
Khách hàng của Tổng Công ty	2.000.000	2.000.000
Khách hàng của Công ty Kho bãi	3.634.260.000	110.956.000
b. Người mua trả tiền trước dài hạn	-	-
Cộng	6.901.093.904	3.377.789.904

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

15. Chi phí phải trả

	31/12/2016	01/01/2016
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
a. Ngắn hạn	5.140.797.600	4.961.604.621
Lệ phí trước bạ phải trả Lô B Bàu Cát	257.972.480	257.972.480
Giá vốn 3 căn hộ Thuận Kiều	1.692.990.441	1.692.990.441
Chi phí bảo hành công trình Thuận Kiều	1.824.160.322	1.824.160.322
Thù lao người ĐDV 2016 chờ quyết toán	322.496.667	-
20% quỹ lương VCQL chờ quyết toán	725.600.000	577.000.000
Chi phí Lô B Bàu Cát II	59.214.000	355.671.578
Các khoản trích trước khác	258.363.690	253.809.800
b. Dài hạn	-	-
Cộng	5.140.797.600	4.961.604.621

16. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2016	01/01/2016
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
a. Ngắn hạn	-	-
b. Dài hạn	40.142.537.742	16.334.278.062
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn	21.980.679.666	-
Công ty CP Địa ốc 7	395.426.037	-
Các cá nhân khác	17.766.432.039	16.334.278.062
Cộng	40.142.537.742	16.334.278.062

17. Phải trả khác

	31/12/2016	01/01/2016
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
a. Ngắn hạn	177.447.532.235	187.243.800.220
Kinh phí công đoàn	5.864.355	27.162.998
Bảo hiểm y tế	1.214.586	4.849.374
Bảo hiểm thất nghiệp	10.509.572	11.545.609
Các khoản phải trả, phải nộp khác	177.429.943.722	187.200.242.239
Công trình hợp tác Thuận Kiều	41.406.748.398	41.450.127.598
Công ty CP Đầu tư An Đông	596.542.240	596.542.240
Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN 1	649.586.816	256.478.678
Ngân Sách Nhà Nước	86.538.047.178	86.538.047.178
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	11.629.284.044	11.629.284.044
VPĐH Công ty Kings Harmony International Ltd	36.025.614.273	46.549.595.543
Các khoản khác	584.120.773	180.166.958

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV

Địa chỉ: Số 41 Sương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành
Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính tổng hợp

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Phải trả khác (tiếp)**

b. Dài hạn	305.544.190.400	294.963.940.718
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.528.393.682	9.731.823.219
Phải trả về cổ phần hóa	51.717.344.650	51.717.344.650
Các khoản phải trả, phải nộp khác	244.298.452.068	233.514.772.849
Cty CP Địa ốc Ngân Hiệp	167.000.220.000	167.000.220.000
Công Ty CP Địa ốc 6	7.837.755.000	8.959.755.000
Công ty CP đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim	68.053.134.695	56.147.455.476
JINWEN INVESTMENT LTD	1.407.342.373	1.407.342.373
c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-
Cộng	482.991.722.635	482.207.740.938

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV

Địa chỉ: Số 41 Đường Nguyễn Ảnh, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính tổng hợp
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****18. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2016		Trong năm		01/01/2016	
	Giá trị (VND)	Số có khả năng trả nợ (VND)	Tăng (VND)	Giảm (VND)	Giá trị (VND)	Số có khả năng trả nợ (VND)
a. Vay ngắn hạn	-	-	-	-	-	-
b. Vay dài hạn	-	-	90.997.145.827	121.247.140.078	30.249.994.251	30.249.994.251
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.HCM	-	-	-	27.702.412.547	27.702.412.547	27.702.412.547
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT	-	-	90.997.145.827	93.544.727.531	2.547.581.704	2.547.581.704
Việt Nam - Chi nhánh quận 5	-	-	-	-	-	-
Tổng	-	-	90.997.145.827	121.247.140.078	30.249.994.251	30.249.994.251

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV

Địa chỉ: Số 41 Sương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính tổng hợp
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

19. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu						Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
	1	2	3	4	5	6					
Số dư đầu năm trước	2.775.722.000.000	1.430.940	134.141.655.640	62.319.778.295	346.041.242.653	3.318.226.107.528					
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	508.102.080.413	508.102.080.413					
Tăng do bán phần vốn NN tại các công ty con và lãi tiền gửi	-	-	-	132.204.588.891	-	132.204.588.891					
Phân phối lợi nhuận	-	-	240.736.486.825	-	(253.365.475.264)	(12.628.988.439)					
Tăng khác	-	-	-	-	351.000.000	351.000.000					
Giảm vốn trong năm trước (29.954.000.000)	-	-	-	-	-	(29.954.000.000)					
Nộp ngân sách Nhà nước	-	-	-	-	(208.533.670.401)	(208.533.670.401)					
Giảm khác	-	(1.430.940)	-	-	(540.321.506)	(541.752.446)					
Số dư cuối năm trước	2.745.768.000.000	-	374.878.142.465	194.524.367.186	392.054.855.895	3.707.225.365.546					
Số dư đầu năm nay	763.350.579.561	-	30.168.402.731	1.589.132.910.079	-	2.382.651.892.371					
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	1.623.617.018.861	1.623.617.018.861					
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	-					
Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi và quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	(1.623.682.474.624)	(36.685.494.920)	(1.660.367.969.544)					
Nộp lợi nhuận về Nhà nước	-	-	-	-	(1.321.691.333.076)	(1.321.691.333.076)					
Giảm khác	-	-	(340.682.965)	-	(2.693.750.738)	(3.034.433.703)					
Số dư cuối năm nay	3.509.118.579.561	-	404.705.862.231	159.974.802.641	654.601.296.022	4.728.400.540.455					

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2016	01/01/2016
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Vốn góp của Nhà nước	3.509.118.579.561	2.745.768.000.000
Cộng	3.509.118.579.561	2.745.768.000.000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2016	Năm 2015
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	2.745.768.000.000	2.775.722.000.000
Vốn góp tăng trong năm	763.350.579.561	-
Vốn góp giảm trong năm	-	29.954.000.000
Vốn góp cuối năm	3.509.118.579.561	2.745.768.000.000

d. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2016	01/01/2016
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Quỹ đầu tư phát triển	404.705.862.231	374.878.142.465
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	159.974.802.641	194.524.367.186
Cộng	564.680.664.872	569.402.509.651

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

01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2016	Năm 2015
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
a. Doanh thu		
Doanh thu hàng hóa bất động sản	326.762.336.789	115.295.729.376
Doanh thu từ cho thuê văn phòng, kho bãi	85.090.230.247	69.815.991.141
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	494.670.939
Doanh thu hoạt động xây dựng	-	279.164.657
Cộng	411.852.567.036	185.885.556.113
b. Doanh thu đối với các bên liên quan		
Cộng	-	-

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV

Địa chỉ: Số 41 Trương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành
Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính tổng hợp

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**02. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Giá vốn của hoạt động bất động sản	310.836.773.515	109.029.975.738
Giá vốn của hoạt động cho thuê văn phòng, kho bãi	36.017.454.615	19.962.820.176
Giá vốn về cung cấp dịch vụ	-	637.785.923
Cộng	346.854.228.130	129.630.581.837

03. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	42.015.035.786	10.794.860.926
Lãi bán các khoản đầu tư	57.729.840.667	41.087.378.478
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.819.387.182.862	446.227.459.104
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	1.430.940
Cộng	1.919.132.059.315	498.111.129.448

04. Chi phí tài chính

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lãi tiền vay	45.498.573	-
Giá vốn chứng khoán	830.000.944	611.681.818
Chi phí liên quan hoạt động đầu tư chứng khoán	(29.356.131.668)	169.876.518
Chi phí tài chính khác	335.517.359	170.817.924
Cộng	(28.145.114.792)	952.376.260

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTVĐịa chỉ: Số 41 Sương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành
Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính tổng hợp**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**05. Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân viên quản lý	27.042.807.985	24.818.558.441
Chi phí vật liệu quản lý	1.204.489.672	1.170.309.284
Chi phí đồ dùng văn phòng	187.245.406	207.691.037
Chi phí khấu hao TSCĐ	330.918.826	317.344.548
Thuế, phí và lệ phí	3.541.353.693	1.660.044.837
Chi phí dự phòng	(531.601.668)	153.686.633
Chi phí dịch vụ mua ngoài	870.996.519	722.685.585
Chi phí bằng tiền khác	4.586.546.933	4.455.588.026
Cộng	37.232.757.366	33.505.908.391
b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	69.667.274	98.245.637
Chi phí bằng tiền khác	-	3.743.818
Cộng	69.667.274	101.989.455

06. Thu nhập khác

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Được thưởng, bồi thường	6.628.314.614	-
Các khoản khác	2.459.081.611	4.870.402.868
Cộng	9.087.396.225	4.870.402.868

07. Chi phí khác

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Các khoản khác	5.761.940.504	2.477.163.069
Cộng	5.761.940.504	2.477.163.069



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

08. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.978.298.544.094	522.199.069.417
Các khoản điều chỉnh tăng	5.105.896.502	1.615.238.586
Các khoản chi phí trích trước	209.214.054	40.618.090
Trích trước thù lao người đại diện vốn	322.496.667	183.191.710
Tiền nộp chậm thuế và các khoản nộp NSNN	235.782.599	102.036.059
Giảm quỹ lương năm 2014	-	351.000.000
Thuế GTGT và TNDN công trình Thuận Kiều	-	862.897.325
Trích trước 20% Quỹ lương VCQL 2016 chờ quyết toán	725.600.000	-
Chi phí tiền thuê đất, giá trị còn lại, CP thẩm định giá 123 Nguyễn Đình Chiểu	3.435.439.546	-
Chi phí không được trừ khác	177.363.636	75.495.402
Các khoản điều chỉnh giảm	210.006.999.195	460.158.745.080
Cổ tức, lợi nhuận được chia	195.704.708.238	442.699.083.690
Tiền thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước	13.501.481.157	16.506.830.031
Chi phí trích trước đã kê khai các năm trước	800.809.800	952.831.359
Thu nhập không chịu thuế	-	-
Lỗi từ các năm trước chuyển sang	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	1.773.397.441.401	63.655.562.923
Thuế suất thuế TNDN	20%	22%
Thuế TNDN hiện hành trong năm	354.679.488.280	14.004.223.843
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	354.679.488.280	14.004.223.843

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV

Địa chỉ: Số 41 Trương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành
Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính tổng hợp

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

01. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

02. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Hùng Vương.

03. Thông tin về số thuế phải nộp

Quyết toán thuế của Tổng Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng Luật và các quy định về thuế với việc áp dụng các quy định và chuẩn mực kế toán cho các giao dịch tại Tổng Công ty có thể được giải thích theo cách khác nhau, vì vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp có thể thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

Ngày 28 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu

K.T. Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Nguyễn Thị Huệ


Huỳnh Thị Hải Yến




Nguyễn Đình Phú

