

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2017

Kèm theo

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	6 - 34
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP	9
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	10 - 34

01019
CÔ
HÁCH N
KIẾ
HỦN
TAM FU

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 31/12/2017 đã được kiểm toán.

KHÁI QUÁT CHUNG VỀ 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 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 09/10/2010, đăng ký thay đổi lần 06 ngày 07/06/2017.

- 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

HOẠT ĐỘNG CHÍNH

Hoạt động chính của Tổng Công ty là kinh doanh địa ốc

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN, BAN GIÁM ĐỐC VÀ KIỂM SOÁT VIÊN

Các thành viên trong Hội đồng thành viên, Ban Giám đốc, Kiểm soát viên và Kế toán trưởng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 và đến ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp này gồm:

Hội đồng thành viên

Họ tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Nguyễn Phước Ngọc	Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm 06/07/2016
Ông Nguyễn Đức Trọng	Thành viên	Bổ nhiệm 02/06/2017
Ông Võ Hữu Hải	Thành viên	Bổ nhiệm 08/10/2016
Bà Phan Thị Hoài Hương	Thành viên	Bổ nhiệm 27/04/2017
Ông Nguyễn Đình Phú	Thành viên	Miễn nhiệm 02/06/2017

Ban Giám đốc

Họ tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Nguyễn Đức Trọng	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm 02/06/2017
Ông Nguyễn Đình Phú	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm 02/06/2017
Ông Trần Văn Hùng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm 30/01/2016
Bà Nguyễn Thị Phương Nga	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm 20/06/2016
Ông Hoàng Hải Đăng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm 20/06/2016
Ông Lê Văn Phăng	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm 20/10/2017
Bà Huỳnh Thị Hải Yến	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm 20/10/2017

Kiểm soát viên

Họ tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Nguyễn An Trường	Kiểm soát viên	Bổ nhiệm 23/09/2016

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty cho năm tài chính và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Nguyễn Đức Trọng chức vụ Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán Hùng Vương, thành viên hãng Eura Audit International đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2017 của Tổng Công ty.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó 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 và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong 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 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 đã 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 31/12/2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp 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,



Ông Nguyễn Đức Trọng
Tổng Giám đốc

Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2018



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



EuraAuditInternational

Số: 088 /2018/BCKT-HVAC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Ban Giám đốc
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH 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** (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 20/03/2018, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2017, 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 Việt Nam, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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.

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 các khoản đầu tư của Tổng Công ty từ các đơn vị nhận đầu tư đến thời điểm 31/12/2017. Do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về số dư của các 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 tài chính trên tính đến ngày 31/12/2017 cũng như ảnh hưởng của chúng (nếu có) đến các chỉ tiêu khác trên báo cáo tài chính tổng hợp năm 2017 của Tổng Công ty;

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: (84-24) 3787 1421 / 3787 1780 * Fax: (84-24) 3787 1422 * Hotline: 0914 375 380

E-mail: tuanhqnhvac2012@gmail.com * Website: www.hvac.com.vn

Tại ngày 31/12/2017, các khoản công nợ phải thu, nợ phải trả chưa được đối chiếu xác nhận đầy đủ. Chúng tôi đã tiến hành gửi thư xác nhận cho các khoản công nợ này, tuy nhiên đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa nhận được đầy đủ thư xác nhận, các thủ tục kiểm toán thay thế khác không thực hiện được. Vì vậy chúng tôi không đưa ý kiến về tính hiện hữu và đúng đắn của các khoản mục này cũng như ảnh hưởng (nếu có) của chúng tới các khoản mục khác được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2017.

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 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 31/12/2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp 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.



Nguyễn Quốc Tuấn

Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:

1087-2018-098-1

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Kiểm toán Hùng Vương

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2018

Đâu Thị Hồng Hải

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:

0678-2018-098-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.100.944.895.605	3.806.721.636.002
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	248.884.858.998	1.100.091.101.044
1. Tiền	111		111.233.497.007	175.430.859.875
2. Các khoản tương đương tiền	112		137.651.361.991	924.660.241.169
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	1.667.133.412	12.552.955.333
3. Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	123		1.667.133.412	12.552.955.333
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.541.986.868.401	1.513.984.043.610
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	316.341.904.712	417.861.727.957
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	14.140.906.146	6.344.948.002
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	1.211.504.057.543	1.089.777.367.651
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	1.232.520.695.906	1.099.242.175.699
1. Hàng tồn kho	141		1.232.520.695.906	1.099.242.175.699
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		75.885.338.888	80.851.360.316
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		40.903.427.130	38.971.791.835
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.681.685.995	12.682.169.188
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.13	27.300.225.763	29.197.399.293
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.723.177.882.267	2.437.354.253.437
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		199.162.337.880	54.142.421.203
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	1.010.536.045	484.230.218
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		273.094.633	273.094.633
4. Phải thu dài hạn nội bộ	214		-	635.721.289
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	198.452.958.147	53.233.605.281
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		(574.250.945)	(484.230.218)
II. Tài sản cố định	220		744.082.767	1.088.491.459
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	624.474.443	888.784.787
- Nguyên giá	222		7.828.331.774	7.876.748.150
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(7.203.857.331)	(6.987.963.363)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	119.608.324	199.706.672
- Nguyên giá	228		696.514.060	696.514.060
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(576.905.736)	(496.807.388)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.9	195.659.791.885	197.845.342.242
- Nguyên giá	231		268.709.631.690	263.361.190.610
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(73.049.839.805)	(65.515.848.368)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		70.743.890.384	65.691.092.791
2. Chi phí xây dựng cơ bản	242	V.10	70.743.890.384	65.691.092.791
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	2.240.229.607.090	2.101.079.177.976
1. Đầu tư vào công ty con	251		486.776.376.972	486.776.376.972
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		920.404.819.739	922.509.603.739
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		843.254.689.874	744.886.661.411
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(10.206.279.495)	(53.093.464.146)
V. Tài sản dài hạn khác	260		16.638.172.261	17.507.727.766
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		15.136.579.648	15.774.721.611
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.501.592.613	1.733.006.155
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		5.824.122.777.872	6.244.075.889.439

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND


NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
A. Nợ phải trả	300		1.044.826.620.337	1.509.955.355.269
I. Nợ ngắn hạn	310		460.709.255.209	1.162.680.334.044
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	44.480.971.381	29.895.546.663
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	3.299.630.504	6.901.093.904
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	213.438.374.370	930.053.156.721
4. Phải trả người lao động	314		9.706.702.467	8.478.544.549
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	3.983.815.224	5.140.797.600
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	181.032.306.491	177.447.532.235
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.767.454.772	4.763.662.372
II. Nợ dài hạn	330		584.117.365.128	347.275.021.225
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		32.418.578.000	40.142.537.742
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.15	551.698.787.128	305.544.190.400
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	1.588.293.083
B. Vốn chủ sở hữu	400		4.779.296.157.535	4.734.120.534.170
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	4.773.832.542.698	4.728.400.540.455
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		3.508.967.795.561	3.509.118.579.561
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.508.967.795.561	3.509.118.579.561
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.881.285.765	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		887.643.991.003	404.705.862.231
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		164.866.249.265	159.974.802.641
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		210.473.221.104	654.601.296.022
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		94.999.446.055	98.653.432.611
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		115.473.775.049	555.947.863.411
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		5.463.614.837	5.719.993.715
1. Nguồn kinh phí	431		148.258.636	148.258.636
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		5.315.356.201	5.571.735.079
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		5.824.122.777.872	6.244.075.889.439

Ngày 20 tháng 03 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc









Đoàn Thùy Hiền

Lê Văn Phăng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP
Năm 2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	253.748.818.829	411.852.567.036
Trong đó: - Doanh thu nội bộ			13.209.612.364	431.840.727
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ đã loại trừ doanh thu nội bộ			240.539.206.465	411.420.726.309
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.1	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	253.748.818.829	411.852.567.036
Trong đó: - Doanh thu nội bộ			13.209.612.364	431.840.727
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ đã loại trừ doanh thu nội bộ			240.539.206.465	411.420.726.309
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	115.137.256.657	346.854.228.130
Trong đó: - Giá vốn hàng bán nội bộ			12.980.463.044	426.666.859
- Giá vốn hàng bán đã loại trừ giá vốn nội bộ			102.156.793.613	346.427.561.271
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		138.611.562.172	64.998.338.906
Trong đó: - Lợi nhuận gộp nội bộ			229.149.320	5.173.868
- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch			138.382.412.852	64.993.165.038
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	282.229.233.615	1.919.132.059.315
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(42.808.414.352)	(28.145.114.792)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	45.498.573
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	178.947.885	69.667.274
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	39.177.168.302	37.232.757.366
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		424.293.093.952	1.974.973.088.373
Trong đó: - Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh nội bộ			229.149.320	5.173.868
- Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh đã loại trừ lợi nhuận thuần nội bộ			424.063.944.632	1.974.967.914.505
11. Thu nhập khác	31	VI.6	12.516.268.462	9.087.396.225
12. Chi phí khác	32	VI.7	7.730.594.644	5.761.940.504
13. Lợi nhuận khác	40		4.785.673.818	3.325.455.721
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		429.078.767.770	1.978.298.544.094
Trong đó: - Lợi nhuận nội bộ			229.149.320	5.173.868
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế đã loại trừ lợi nhuận nội bộ			428.849.618.450	1.978.293.370.226
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	28.701.691.776	354.679.488.280
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		231.413.542	(3.136.915)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		399.916.513.132	1.623.617.018.861

Ngày 20 tháng 03 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng





Đoàn Thúy Hiền

Lê Văn Phăng

Tổng Giám đốc
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
TỔNG CÔNG TY
ĐỊA ỐC SÀI GÒN
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN
MỘT THÀNH VIÊN
QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH
Hoàng Hải Đăng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

Năm 2017

(Theo phương pháp trực tiếp)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		439.979.395.639	283.944.031.228
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(244.106.347.610)	(82.297.956.225)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(28.399.350.938)	(26.293.424.998)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		-	(45.498.573)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(47.703.269.608)	(621)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		178.278.678.231	1.866.562.207.660
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(1.299.159.377.222)	(1.539.848.740.120)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1.001.110.271.508)	502.020.618.351
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(12.755.000)	(1.142.445.796)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		(126.883.520)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		10.973.275.371	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(2.117.070.000)	(73.459.909.395)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		176.225.054	11.120.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		141.011.237.557	195.546.801.207
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		149.904.029.462	132.064.446.016
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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	(30.249.994.251)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(851.206.242.046)	603.835.070.116
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.100.091.101.044	496.256.030.928
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	248.884.858.998	1.100.091.101.044

Người lập biểu



Đoàn Thúy Hiền

Kế toán trưởng



Lê Văn Phăng

Ngày 20 tháng 03 năm 2018

TU&. Tổng Giám đốc



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Hoàng Hải Dũng

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

tại ngày 31/12/2017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**Mẫu B09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**1. 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 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 09/10/2010, đăng ký thay đổi lần 06 ngày 07/06/2017.

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

2. Lĩnh vực kinh doanh: Tổng Công ty kinh doanh nhiều lĩnh vực**3. Ngành nghề kinh doanh chính**

Hoạt động chính của Tổng Công ty là kinh doanh địa ốc

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính tổng hợp

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

6. Cấu trúc doanh nghiệp gồm

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, quận Bình Thạnh

Công ty con có vốn góp trên 50%

1. Công ty Cổ phần Địa ốc 10

178-180-182 Ngô Gia Tự, quận 10

2. Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình

205-207-209 Lý Thường Kiệt, quận Tân Bình

3. Công ty CP ĐTXD KD Nhà Sài Gòn

78 Hai Bà Trưng, P.Bến Nghé, quận 1

4. Công ty CP phát triển Địa Ốc Sài Gòn 5

2A Lý Thường Kiệt, quận 5

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

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
tại ngày 31/12/2017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**Mẫu B09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

- | | |
|--|----------------------------|
| 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 CP Xây dựng và KD Địa ốc III | 181 Võ Thị Sáu, quận 3 |

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. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam “VND”, hạch toán theo phương pháp giá gốc, phù hợp với các quy định của Luật Kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003 và chuẩn mực kế toán số 01 - Chuẩn mực chung.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 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.

2. 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 được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

Mẫu B09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. 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 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.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 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.

3. Nguyên tắc ghi nhận 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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)**Mẫu B09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo***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.

4. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày 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 Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng 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 theo Thông tư 228.

Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

5. Nguyên tắc ghi nhận 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)**Mẫu B09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: là chi phí của các công trình chưa hoàn thành.

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 đích danh 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.

6. Nguyên tắc ghi nhận 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.

7. Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác (nếu có).

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 của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian sử dụng hữu ích ước tính của các tài sản cố định cụ thể như sau:

Nhóm tài sản cố định**Thời gian sử dụng
(năm)**

Nhà cửa, vật kiến trúc

05 - 50

Máy móc, thiết bị

05 - 20

Phương tiện vận tải; truyền dẫn

05 - 30

Tài sản cố định khác

03 - 25

8. Nguyên tắc ghi nhận 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

Mẫu B09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo 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

9 Nguyên tắc ghi nhận 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 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.

10. Nguyên tắc ghi nhận nợ 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 Công ty.
- 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

Mẫu B09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

- 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.

11. Nguyên tắc ghi nhận 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.

12. Nguyên tắc 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 Công ty cũng như các qui định của pháp luật.

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 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.

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu 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 căn cứ vào kết quả phần 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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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 qui 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 Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)**Mẫu B09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

• Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng 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.

14. Nguyên tắc 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.

15. Nguyên tắc ghi nhận 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,...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)**Mẫu B09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

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, thuế 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...).

16. Nguyên tắc ghi nhận 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 kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

17. Nguyên tắc 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.

18. Nguyên tắc ghi nhận thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

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.

Các loại thuế khác

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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
tại ngày 31/12/2017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

Mẫu B09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

19. 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.

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

18-C.1
TY
HỮU HẠ
ẤN
ĐNG
= TẬP: 1/17

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
tại ngày 31/12/2017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

Mẫu B09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	57.881.959	18.266.994
<i>Văn phòng Công ty</i>	<i>34.195.920</i>	<i>8.907.682</i>
<i>Công ty Kho bãi Tp Hồ Chí Minh</i>	<i>23.686.039</i>	<i>9.359.312</i>
Tiền gửi ngân hàng	111.175.615.048	175.412.592.881
<i>Kho bạc quận Ba Đình</i>	<i>-</i>	<i>175.412.592.881</i>
<i>Ngân hàng Công thương Việt Nam CN 1</i>	<i>109.287.331.631</i>	<i>-</i>
<i>Công ty Cổ phần chứng khoán HSC</i>	<i>3.918.505</i>	<i>-</i>
<i>Ngân hàng Bưu điện Liên Việt</i>	<i>394.508.157</i>	<i>-</i>
<i>Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn</i>	<i>112.885.229</i>	<i>-</i>
<i>Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn</i>	<i>1.405.079</i>	<i>-</i>
<i>Ngân hàng Ngoại Thương</i>	<i>47.676.815</i>	<i>-</i>
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu</i>	<i>672.689.632</i>	<i>-</i>
<i>Ngân hàng Đông Á</i>	<i>655.200.000</i>	<i>-</i>
Các khoản tương đương tiền	137.651.361.991	924.660.241.169
<i>Ngân hàng Công thương Việt Nam CN 1</i>	<i>137.651.361.991</i>	<i>924.660.241.169</i>
Cộng	248.884.858.998	1.100.091.101.044

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

tại ngày 31/12/2017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)**Mẫu B09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

2. Đầu tư tài chính

		Tại ngày 31/12/2017				Tại ngày 01/01/2017		
	(% vốn)	Giá gốc (VND)	Giá trị hợp lý	Dự phòng	(% vốn)	Giá gốc (VND)	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a. Chứng khoán kinh doanh								
-								
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn								
		1.667.133.412	1.667.133.412	-		12.552.955.333	12.552.955.333	-
- Tiền gửi có kỳ hạn		1.667.133.412	1.667.133.412	-		12.552.955.333	12.552.955.333	-
c. Đầu tư tài chính dài hạn								
		2.250.435.886.585	2.240.229.607.090	10.206.279.495		2.154.172.642.122	2.101.079.177.975	53.093.464.146
Đầu tư vào công ty con		486.776.376.972	486.776.376.972	-		486.776.376.972	486.776.376.972	-
Công ty TNHH MTV PT nhà Bình Thạnh	100%	52.703.000.000	52.703.000.000	-	100,0%	52.703.000.000	52.703.000.000	-
Công ty TNHH MTV XD TM Sài Gòn 5	99,78%	362.153.876.972	362.153.876.972	-	99,78%	362.153.876.972	362.153.876.972	-
Công ty CP ĐT XD & KD Nhà Sài Gòn	51,71%	15.513.500.000	15.513.500.000	-	51,71%	15.513.500.000	15.513.500.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	51,00%	15.300.000.000	15.300.000.000	-	51,00%	15.300.000.000	15.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình	51,00%	41.106.000.000	41.106.000.000	-	51,00%	41.106.000.000	41.106.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		920.404.819.739	910.198.540.244	10.206.279.495		922.509.603.739	909.058.780.982	13.450.822.757
Công ty CP PT và Kinh doanh Nhà	30,00%	672.570.000.000	672.570.000.000	-	30,00%	672.570.000.000	672.570.000.000	-
Công ty CP Địa ốc III	25,00%	3.500.000.000	3.500.000.000	-	25,00%	3.500.000.000	3.500.000.000	-
Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	46,03%	10.587.500.000	10.587.500.000	-	46,03%	10.587.500.000	10.587.500.000	-
Công ty LD Đại Dương	30,00%	91.736.738.739	91.736.738.739	-	30,00%	91.736.738.739	91.736.738.739	-
Công ty LD SAIGON SKY GARDEN	30,00%	45.938.124.000	45.938.124.000	-	30,00%	45.938.124.000	45.938.124.000	-
Công ty LD Cao ốc INDOCHINE	30,00%	16.983.241.000	7.255.708.955	9.727.532.045	30,00%	16.983.241.000	3.925.941.608	13.057.299.392
Công ty LD SAIGON MAINSON	30,00%	7.851.316.000	7.851.316.000	-	30,00%	9.956.100.000	9.956.100.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thủ Thiêm	20,00%	12.000.000.000	12.000.000.000	-	20,00%	12.000.000.000	12.000.000.000	-
Công ty CP Kinh Doanh Nhà Quận 11	20,00%	6.000.000.000	6.000.000.000	-	20,00%	6.000.000.000	6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn	20,00%	7.500.000.000	7.500.000.000	-	20,00%	7.500.000.000	7.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc 6	20,00%	2.400.000.000	2.400.000.000	-	20,00%	2.400.000.000	2.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc 7	20,00%	2.880.000.000	2.880.000.000	-	20,00%	2.880.000.000	2.880.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc 8	25,00%	4.500.000.000	4.500.000.000	-	25,00%	4.500.000.000	4.500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Gia định	45,10%	34.460.000.000	34.460.000.000	-	45,10%	34.460.000.000	34.460.000.000	-
Công ty CP Tư vấn KD Địa ốc Sài Gòn	34,00%	747.900.000	653.964.588	93.935.412	34,00%	747.900.000	653.569.682	94.330.318
Công ty CP Xây dựng - Địa ốc Nam Việt	20,00%	750.000.000	365.187.962	384.812.038	20,00%	750.000.000	450.806.953	299.193.047
Đầu tư vào đơn vị khác		843.254.689.874	843.254.689.874	-		744.886.661.411	705.244.020.021	39.642.641.389
Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.HCM	0,37%	29.997.000.000	29.997.000.000	-	0,37%	29.997.000.000	29.997.000.000	-
Công ty CP ĐTKD Điện lực Tp.HCM	3,24%	7.650.000.000	7.650.000.000	-	3,24%	7.650.000.000	7.650.000.000	-
Công ty CP ĐT Kinh doanh nhà	16,15%	153.431.242.000	153.431.242.000	-	16,15%	153.431.242.000	113.788.600.610	39.642.641.389
Công ty CP Địa ốc Bình Chánh	17,14%	12.000.000.000	12.000.000.000	-	17,14%	12.000.000.000	12.000.000.000	-
Công ty CP PT Nhà Bắc Trung Nam	8,00%	4.000.000.000	4.000.000.000	-	8,00%	4.000.000.000	4.000.000.000	-
Công ty CP Kiểm định XD Sài Gòn	6,67%	1.942.000.000	1.942.000.000	-	6,67%	1.942.000.000	1.942.000.000	-
Sai Gon Center	16,00%	347.948.728.038	347.948.728.038	-	16,00%	347.948.728.038	347.948.728.038	-
Habour View	4,00%	2.237.045.127	2.237.045.127	-	4,00%	2.237.045.127	2.237.045.127	-
Công ty CP ĐTXD Phát triển Sài Gòn	2,81%	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2,81%	2.000.000.000	2.000.000.000	-
Dự án Phú Mỹ (Công ty CP ĐT XD Kinh doanh nhà Sài Gòn)		257.030.556.787	257.030.556.787	-		158.486.303.270	158.486.303.270	-
DA Khu lưu trú CN (Công ty CP Dịch vụ Địa ốc SG)		309.936.512	309.936.512	-		486.161.566	486.161.566	-
Công ty CP ĐT Kinh doanh nhà		24.708.181.410	24.708.181.410	-		24.708.181.410	24.708.181.410	-

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 tại ngày 31/12/2017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)**Mẫu B09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

3. Phải thu ngắn hạn, dài hạn khách hàng

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
a, Phải thu ngắn hạn khách hàng	316.341.904.712	417.861.727.957
Ban Quản lý dự án Đầu tư XD Số 2	1.879.007.000	-
Công ty CP Tư vấn KD Địa ốc Sài Gòn	1.300.854.531	1.300.854.531
Công ty CP Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	97.085.422.692	112.085.422.692
Công ty CP Địa ốc 10	9.920.802.254	178.574.440.570
Công ty CP Địa ốc 7	1.665.898.298	1.665.898.298
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn	580.650.000	580.650.000
Hoàng Hồng Quân	910.745.536	910.745.536
Lâm Mỹ Sương	502.471.057	502.471.057
Lý Thị Dũng	349.693.173	349.693.173
Nguyễn Trịnh Thu Trang	322.746.063	322.746.063
Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh	119.485.349.098	119.485.349.098
Biện Thị Minh Thủy	613.189.091	-
Bùi Nguyễn Hoàng An	2.065.429.818	-
Bùi Ngọc Châu	770.262.545	-
Bùi Thị Thúy Diễm	611.144.727	-
Công ty CP Đầu tư Bình Phú	6.581.485.818	-
Dương Thị Hạnh Phúc	2.334.324.655	-
Dương Tiến Đạt	676.394.182	-
Huỳnh Thị Hải Yến	456.880.000	-
Huỳnh Thị Hồng Nga	681.382.545	-
Huỳnh Thị Thơ	464.952.000	-
Huỳnh Thị Xuân	674.157.818	-
Huỳnh Thị ánh Tuyết	670.448.000	-
Hà Hoàng Kim Luyến	1.230.660.800	-
Hà Long Hải	1.234.644.364	-
Hà Văn Sắc	1.447.931.636	-
Hứa Văn Hà	632.605.818	-
Lê Bảo Phong	670.076.364	-
Lê Hà Phong	627.632.727	-
Lê Hữu Nhật	1.548.329.455	-
Lê Thành Phúc	2.049.425.455	-
Lê Thị Minh Hiền	753.952.727	-
Lê Thị Trinh	628.335.273	-
Lê Đình Dục	779.707.500	-
Nguyễn Anh Thoa	716.894.545	-
Nguyễn Duy Ngọc	458.472.000	-
Nguyễn Gia Ân	703.092.500	-
Nguyễn Khánh Nhật	776.365.818	-

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 hợpcho năm tài chính kết thúc
tại ngày 31/12/2017**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)****Mẫu B09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

3. Phải thu ngắn hạn, dài hạn khách hàng (tiếp)

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Nguyễn Phạm Tú Uyên	623.189.091	-
Nguyễn Quốc Thắng	613.189.091	-
Nguyễn Quốc Tuấn	1.407.336.436	-
Nguyễn Thái Nhật Tiên	619.366.545	-
Nguyễn Thị Hải Yến	1.900.302.545	-
Nguyễn Thị Hằng	1.392.407.273	-
Nguyễn Thị Hồng Cẩm	1.411.046.545	-
Nguyễn Thị Hồng Hạnh	451.400.000	-
Nguyễn Thị Hồng Yến	459.768.000	-
Nguyễn Thị Nguyên	758.354.909	-
Nguyễn Thị Ngọc Nhung	715.376.727	-
Nguyễn Thị Ngọc Oanh	450.104.000	-
Nguyễn Thị Thanh Xuân	452.992.000	-
Nguyễn Thị Thu Hồng	568.012.500	-
Nguyễn Thị Tứ	725.483.636	-
Nguyễn Trọng Bằng và Nguyễn Thị Hồng Điệp	2.045.367.564	-
Nguyễn Văn Quyền	706.787.636	-
Nguyễn Đức Thắng	1.327.672.000	-
Ngô Bình Anh Tú	1.631.394.182	-
Ngô Ngọc Yến	450.104.000	-
Ngô Trường Giang	626.588.364	-
Phạm Minh Hải	702.752.000	-
Phạm Thị Bích Đào	2.568.207.273	-
Phạm Thị Loan	766.860.364	-
Phạm Thị Tuyết Minh	916.352.000	-
Trang Thị Ngọc Tú	456.880.000	-
Trương Minh Tiến	608.056.000	-
Trần Thảo Nguyên	685.041.455	-
Trần Thị Diệu Hiền	462.360.000	-
Trần Thị Kiều Hạnh	753.952.727	-
Trần Thị Thanh Huyền	2.290.772.836	-
Trần Thị Thùy Tiên	761.757.091	-
Trần Thị Tân	771.963.636	-
Trình Văn Hào	715.376.727	-
Tô Nguyễn Trang Đài	1.164.924.500	-
Võ Ngọc Phú	706.787.636	-
Võ Thanh Phong	1.230.660.750	-
Võ Văn Hoài và Nguyễn Thị Lành	2.290.846.836	-
Võ Văn Khanh	2.740.132.364	-

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
tại ngày 31/12/2017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

Mẫu B09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

3. Phải thu ngắn hạn, dài hạn khách hàng (tiếp)

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Võ Vương Thanh Lâm	758.354.909	-
Võ Đức Thường	761.532.091	-
Võ Đức Toàn	725.483.636	-
Vũ Thanh Hà	749.880.381	-
Vũ Vương Trần Minh Huy	689.002.909	-
Đinh Thị Kim Giao	1.285.498.909	-
Đào Thanh Long	2.045.367.564	-
Đào Thị Thúy Ngân	1.228.588.364	-
Đồng Hải Nam	678.723.636	-
Đặng Bá Hiệp	616.043.636	-
Đặng Hữu Tín	605.410.000	-
Đỗ Công Thanh	609.927.273	-
Các khách hàng khác	796.346.282	2.083.456.939
b, Phải thu dài hạn khách hàng	1.010.536.045	484.230.218
Công ty TNHH TM DVQC Trần Mai Nguyên	63.776.962	63.776.962
Công ty in bao bì & XNK Tổng hợp	74.854.550	74.854.550
Công ty CP Hoá chất vật liệu điện TP	24.000.000	207.485.241
Công ty CP Rạng Đông	4.372.733	4.372.733
Công ty TNHH MTV Phùng Dũng	744.877.000	-
Ông Lưu Mộc Triều	98.654.800	98.654.800
Hợp tác xã Đồ gỗ 24/6	-	35.085.932
Cộng	317.352.440.757	418.345.958.175

4. Trả trước người bán ngắn hạn, dài hạn

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
a, Trả trước cho người bán ngắn hạn	14.140.906.146	6.344.948.002
Công ty CP Tư vấn KD Địa ốc Sài Gòn	244.661.700	403.661.700
Công ty CP Địa ốc 6	275.387.344	1.300.000.000
Công ty Kho bãi TP Hồ Chí Minh	-	3.631.250.000
Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A & C	204.099.151	140.821.086
Công ty CP Công nghệ MT Giải pháp Xanh	1.539.860.000	-
Công ty CP Xây dựng số 5	3.198.411.000	-
Công ty TNHH MTV XD Bình Minh	6.500.000.000	-
Công ty TNHH Thế Giới Kỹ Thuật	217.730.000	-
Công ty TNHH Xây lắp điện Hưng Thịnh Phát	613.280.320	-
Các khách hàng khác	1.347.476.631	869.215.216
b, Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Cộng	14.140.906.146	6.344.948.002

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

tại ngày 31/12/2017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)**Mẫu B09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

5. Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác

	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a. Phải thu ngắn hạn khác	1.211.504.057.543	-	1.089.777.367.651	-
<i>Phải thu khác</i>	<i>1.210.972.768.543</i>	-	<i>1.089.244.930.062</i>	-
Công ty Kho bãi Tp Hồ Chí Minh	384.325.428	-	201.635.756	-
Bảo hiểm xã hội	127.437.067	-	81.493.004	-
Ban Bồi thường GP mặt bằng Quận 10	114.098.052.051	-	107.649.935.373	-
Ban bồi thường GP mặt bằng Quận 8	640.012.077.154	-	639.662.077.154	-
Công ty CP TM & Địa ốc Bình Chánh	3.480.640.848	-	7.451.058.776	-
Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp	70.480.792.105	-	6.628.314.614	-
Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	1.093.097.610	-	1.223.718.713	-
Công ty CP Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	78.596.750.305	-	117.544.903.200	-
Công ty TNHH MTV PT và KD Nhà	3.905.507.550	-	-	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	69.748.679.352	-	63.275.265.759	-
Công ty Đầu tư TC Nhà nước TP.HCM	1.953.608.403	-	1.953.608.403	-
Ngân hàng No& PTNT VN - CN Quận 5	645.091.650	-	2.218.424.983	-
NH TMCP BD Liên Việt - CN Tp.HCM	-	-	1.053.083.333	-
Sai Gon Sky Garden Company Limited	-	-	14.646.250.320	-
TCT chi tạm cư DA Nguyễn Kim	132.886.432.522	-	124.392.682.522	-
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn	907.200.000	-	-	-
Công ty Liên doanh Đại Dương	81.768.746.004	-	-	-
Công đoàn TCTy Địa ốc Sài Gòn	190.461.000	-	-	-
VPĐH Cty Kings Harmony International L	2.980.417.032	-	-	-
Các khoản thu khác	7.713.452.462	-	1.262.478.152	-
Tạm ứng	27.503.000	-	28.651.589	-
Văn phòng Công ty	3.303.000	-	12.651.589	-
Công ty Kho bãi Tp Hồ Chí Minh	24.200.000	-	16.000.000	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	503.786.000	-	503.786.000	-
Văn phòng Công ty	503.786.000	-	503.786.000	-
Công ty Kho bãi Tp Hồ Chí Minh	-	-	-	-
b. Phải thu dài hạn khác	198.452.958.147	-	53.233.605.281	-
Ký cược, ký quỹ	5.000.000	-	5.000.000	-
Công ty CP XD và KD 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	-
Công ty CP PT Địa Ốc Sài Gòn 5	29.043.870.572	-	-	-
Công ty CP Hùng Vương	116.175.482.294	-	-	-
Cộng	1.409.957.015.690	-	1.143.010.972.932	-

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
tại ngày 31/12/2017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

Mẫu B09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công cụ, dụng cụ	86.674.714	-	38.738.350	-
Văn phòng Công ty	38.136.364	-	38.738.350	-
Công ty Kho bãi Tp Hồ Chí Minh	48.538.350	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	894.912.352.458	-	690.236.252.676	-
Văn phòng Công ty	890.558.538.681	-	688.242.080.308	-
Công ty Kho bãi Tp Hồ Chí Minh	4.353.813.777	-	1.994.172.368	-
Hàng hóa	337.521.668.734	-	408.967.184.673	-
Văn phòng Công ty	337.521.668.734	-	408.967.184.673	-
Công ty Kho bãi Tp Hồ Chí Minh	-	-	-	-
Cộng	1.232.520.695.906	-	1.099.242.175.699	-

7. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ, quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2017	2.227.489.448	30.136.364	3.879.581.951	1.592.750.387	146.790.000	7.876.748.150
Giảm khác	-	-	-	(48.416.376)	-	(48.416.376)
Tại ngày 31/12/2017	2.227.489.448	30.136.364	3.879.581.951	1.544.334.011	146.790.000	7.828.331.774
HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2017	1.958.880.513	30.136.364	3.602.919.672	1.292.528.314	103.498.500	6.987.963.363
Trích khấu hao	53.864.640	-	116.612.760	77.074.944	16.758.000	264.310.344
Giảm khác	-	-	-	(48.416.376)	-	(48.416.376)
Tại ngày 31/12/2017	2.012.745.153	30.136.364	3.719.532.432	1.321.186.882	120.256.500	7.203.857.331
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2017	268.608.935	-	276.662.279	300.222.073	43.291.500	888.784.787
Tại ngày 31/12/2017	214.744.295	-	160.049.519	223.147.129	26.533.500	624.474.443

8. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm máy tính VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2017	564.186.760	132.327.300	696.514.060
Tại ngày 31/12/2017	564.186.760	132.327.300	696.514.060
HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2017	364.480.088	132.327.300	496.807.388
Trích khấu hao	80.098.348	-	80.098.348
Tại ngày 31/12/2017	444.578.436	132.327.300	576.905.736
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2017	199.706.672	-	199.706.672
Tại ngày 31/12/2017	119.608.324	-	119.608.324

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
tại ngày 31/12/2017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

Mẫu B09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

9. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2017	263.361.190.610	263.361.190.610
Tăng khác	6.082.424.593	6.082.424.593
Giảm khác	(733.983.513)	(733.983.513)
Tại ngày 31/12/2017	268.709.631.690	268.709.631.690
HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2017	65.515.848.368	65.515.848.368
Trích khấu hao	8.011.596.072	8.011.596.072
Giảm khác	(477.604.635)	(477.604.635)
Tại ngày 31/12/2017	73.049.839.805	73.049.839.805
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2017	197.845.342.242	197.845.342.242
Tại ngày 31/12/2017	195.659.791.885	195.659.791.885

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Cao ốc VP 123 Nguyễn Đình Chiểu Q.3	7.000.000	7.000.000
Cao ốc VP 257 Điện Biên Phủ Q.3	70.557.036.575	65.504.238.982
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	55.094.900	55.094.900
Cộng	70.743.890.384	65.691.092.791

11. Phải trả người bán ngắn hạn, dài hạn

	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a. Phải trả người bán ngắn hạn	44.480.971.381	44.480.971.381	29.895.546.663	29.895.546.663
Công ty CP PT Nhà Bắc Trung Nam	2.384.933.620	2.384.933.620	3.180.438.456	3.180.438.456
Công ty CP Phát triển và KD Nhà	4.581.509.652	4.581.509.652	4.581.509.652	4.581.509.652
Công ty CP XD và KD Địa ốc Hòa Bình	2.467.493.846	2.467.493.846	10.165.488.846	10.165.488.846
Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	580.650.000	580.650.000	580.650.000	580.650.000
Công ty CP Địa ốc 10	4.809.193.451	4.809.193.451	4.902.203.451	4.902.203.451
Công ty TNHH Xây dựng An Phong	23.126.362.544	23.126.362.544	5.914.485.432	5.914.485.432
Cty CP XD Điện Hoàng Thái Dương	305.000.000	305.000.000	-	-
Công ty kho bãi Tp HCM	2.086.421.900	2.086.421.900	-	-
Công ty CP Tập đoàn XD Hòa Bình	3.239.154.326	3.239.154.326	-	-
Các khách hàng khác	900.252.042	900.252.042	570.770.826	570.770.826
b. Phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Cộng	44.480.971.381	44.480.971.381	29.895.546.663	29.895.546.663

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
tại ngày 31/12/2017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

Mẫu B09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn, dài hạn

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
a, Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.299.630.504	6.901.093.904
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 Phương	395.248.795	395.248.795
Nông Thông	379.154.175	379.154.175
Quách Tấn Phú	373.378.180	373.378.180
Ban Quản lý đầu tư xây dựng số 2	-	3.634.260.000
Các khách hàng khác	34.796.600	2.000.000
b, Người mua trả tiền trước dài hạn	-	-
Cộng	3.299.630.504	6.901.093.904

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 01/01/2017		Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Tại ngày 31/12/2017	
	Phải nộp (VND)	Phải thu (VND)			Phải nộp (VND)	Phải thu (VND)
Thuế GTGT đầu ra phải nộp	125.584.123	25.855.616.437	4.083.593.404	3.720.317.139	488.860.388	25.855.616.437
Thuế thu nhập doanh nghiệp	17.560.266.461	-	28.701.691.776	47.703.269.608	-	1.441.311.371
Thuế thu nhập cá nhân	96.159.832	-	1.174.081.919	1.258.356.906	15.182.800	3.297.955
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	10.652.138.525	843.264.008	22.557.830.912	21.089.260.289	11.277.445.140	-
Các loại thuế phải nộp khác	901.619.007.780	2.498.518.848	354.990.582.885	1.052.454.185.775	201.656.886.042	-
Cộng	930.053.156.721	29.197.399.293	411.507.780.896	1.126.225.389.717	213.438.374.370	27.300.225.763

14. Chi phí phải trả

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Lệ phí trước bạ phải trả lô B Bàu Cát	257.972.480	257.972.480
Giá vốn ba 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 chờ quyết toán	-	322.496.667
20% Quỹ lương chờ quyết toán	-	725.600.000
Chi phí lô B Bàu Cát II	-	59.214.000
Các khoản khác	208.691.981	258.363.690
Cộng	3.983.815.224	5.140.797.600

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 hợpcho năm tài chính kết thúc
tại ngày 31/12/2017**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)****Mẫu B09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

15. Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
a, Phải trả ngắn hạn khác	181.032.306.491	177.447.532.235
Kinh phí công đoàn	27.081.854	5.864.355
Bảo hiểm xã hội	31.243.513	1.214.586
Bảo hiểm thất nghiệp	22.510.579	10.509.572
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.500.000	-
Phải trả, phải nộp khác	180.943.970.545	177.429.943.722
Công trình hợp tác Thuận Kiều	41.666.701.762	41.406.748.398
Công ty CP Đầu tư An Đông	596.542.240	596.542.240
Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN 1	1.039.118.006	649.586.816
Ngân Sách Nhà Nước	86.538.047.178	86.538.047.178
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	717.830.441	11.629.284.044
VP Công ty Kings Harmony International Ltd	36.025.614.273	36.025.614.273
2% kinh phí bảo trì, sửa chữa chung cư	8.140.630.012	-
Công ty TNHH MTV ĐT Địa ốc Gia Định	350.691.176	-
Công ty CP ĐT XD & KD Nhà Sài Gòn	22.001.100	-
Công ty CP XD Địa ốc Nam Việt	24.307.470	-
Quỹ phát triển nhà ở Thành Phố Hồ Chí Minh	261.137.137	-
Ban thi đua khen thưởng	41.670.000	-
Thủ lao người đại diện vốn	544.143.850	-
Thuế thu nhập cá nhân	53.580.602	-
Các khoản khác	4.856.339.657	547.820.773
Công ty Kho bãi Tp Hồ Chí Minh	65.615.641	36.300.000
b, Phải trả dài hạn khác	551.698.787.128	305.544.190.400
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.875.867.995	9.528.393.682
Phải trả về cổ phần hóa	193.901.544.735	51.717.344.650
Các khoản phải trả, phải nộp khác	347.921.374.398	244.298.452.068
Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp	257.017.617.738	167.000.220.000
Công ty CP Địa ốc 6	7.837.755.000	7.837.755.000
Công ty CP đầu tư và PT Nguyễn Kim	81.658.659.287	68.053.134.695
Jinwen Investment Ltd	1.407.342.373	1.407.342.373
Cộng	732.731.093.619	482.991.722.635

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

Mẫu B09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

16. Vốn chủ sở hữu

16a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Nội dung	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2016	2.745.768.000.000	-	374.878.142.465	194.524.367.186	392.054.855.895	3.707.225.365.546
Tăng vốn trong năm	763.350.579.561	-	30.168.402.731	1.589.132.910.079	-	2.382.651.892.371
Lãi/lỗ trong năm	-	-	-	-	1.623.617.018.861	1.623.617.018.861
Trích các quỹ	-	-	-	(1.623.682.474.624)	(36.685.494.920)	(1.660.367.969.544)
Nộp lợi nhuận về NN	-	-	-	-	(1.321.691.333.076)	(1.321.691.333.076)
Giảm khác	-	-	(340.682.965)	-	(2.693.750.738)	(3.034.433.703)
Tại ngày 31/12/2016	3.509.118.579.561	-	404.705.862.231	159.974.802.641	654.601.296.022	4.728.400.540.455
Tại ngày 01/01/2017	3.509.118.579.561	-	404.705.862.231	159.974.802.641	654.601.296.022	4.728.400.540.455
Tăng trong kỳ	1.954.000.000	1.881.285.765	482.938.128.772	6.845.446.624	-	493.618.861.161
Lãi/lỗ trong kỳ	-	-	-	-	399.916.513.132	399.916.513.132
Lợi nhuận nội bộ	-	-	-	-	229.149.320	229.149.320
Nộp lợi nhuận về NN	-	-	-	-	(354.815.333.466)	(354.815.333.466)
Trích các quỹ	-	-	-	-	(488.541.628.772)	(488.541.628.772)
Giảm trong kỳ	(2.104.784.000)	-	-	(1.954.000.000)	(916.775.132)	(4.975.559.132)
Số dư tại 31/12/2017	3.508.967.795.561	1.881.285.765	887.643.991.003	164.866.249.265	210.473.221.104	4.773.832.542.698

16b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Vốn góp của Nhà nước	3.508.967.795.561	3.509.118.579.561
Vốn góp của các đối tượng khác	-	-
Cộng	3.508.967.795.561	3.509.118.579.561

16c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	3.509.118.579.561	2.745.768.000.000
Vốn góp tăng trong năm	1.954.000.000	763.350.579.561
Vốn góp giảm trong năm	2.104.784.000	-
Vốn góp cuối năm	3.508.967.795.561	3.509.118.579.561

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
tại ngày 31/12/2017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

Mẫu B09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	253.748.818.829	411.852.567.036
Doanh thu hàng hóa bất động sản	151.235.747.306	326.762.336.789
Doanh thu từ cho thuê văn phòng, kho bãi	90.057.695.159	85.090.230.247
Doanh thu hoạt động xây dựng	12.455.376.364	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	253.748.818.829	411.852.567.036

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Giá vốn của hoạt động bất động sản	71.450.149.219	310.836.773.515
Giá vốn của hoạt động cho thuê văn phòng, kho bãi	31.460.527.572	36.017.454.615
Giá vốn về xây lắp	12.226.579.866	-
Cộng	115.137.256.657	346.854.228.130

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.811.563.420	42.015.035.786
Lãi bán các khoản đầu tư	-	57.729.840.667
Cổ tức, lợi nhuận được chia	274.417.670.195	1.819.387.182.862
Cộng	282.229.233.615	1.919.132.059.315

4. Chi phí tài chính

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền vay	-	45.498.573
Giá vốn chứng khoán	-	830.000.944
Chi phí liên quan hoạt động đầu tư chứng khoán	(42.962.609.922)	(29.356.131.668)
Chi phí tài chính khác	154.195.570	335.517.359
Cộng	(42.808.414.352)	(28.145.114.792)

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
tại ngày 31/12/2017**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)****Mẫu B09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**a. Chi phí bán hàng**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	17.530.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	161.417.885	69.667.274
Cộng	178.947.885	69.667.274

b. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nhân viên	27.991.977.854	27.042.807.985
Chi phí vật liệu quản lý	1.396.237.333	1.204.489.672
Chi phí đồ dùng văn phòng	375.840.973	187.245.406
Chi phí khấu hao TSCĐ	344.408.692	330.918.826
Thuế, phí và lệ phí	3.274.072.028	3.541.353.693
Chi phí dự phòng	125.106.659	(531.601.668)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	978.233.738	870.996.519
Chi phí bằng tiền khác	4.691.291.025	4.586.546.933
Cộng	39.177.168.302	37.232.757.366

6. Thu nhập khác

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Được thưởng, bồi thường	5.046.487.378	6.628.314.614
Hoàn nhập quỹ PTKHCN	1.588.293.083	-
Các khoản khác	5.881.488.001	2.459.081.611
Cộng	12.516.268.462	9.087.396.225

7. Chi phí khác

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tiền chậm nộp thuế	5.203.616.512	-
Chi phí khác	2.526.978.132	5.761.940.504
Cộng	7.730.594.644	5.761.940.504

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
tại ngày 31/12/2017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

Mẫu B09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

8. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	429.078.767.770	1.978.298.544.094
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	<i>5.344.148.273</i>	<i>5.105.896.502</i>
<i>Các khoản chi phí trích trước</i>	<i>140.531.761</i>	<i>209.214.054</i>
<i>Trích trước thù lao người đại diện vốn</i>	<i>-</i>	<i>322.496.667</i>
<i>Tiền nộp chậm thuế và các khoản nộp NSNN</i>	<i>5.203.616.512</i>	<i>235.782.599</i>
<i>Trích trước 20% Quỹ lương VCQL 2016 chờ quyết toán</i>	<i>-</i>	<i>725.600.000</i>
<i>Chi phí tiền thuê đất, giá trị còn lại, CP thẩm định giá 123 Nguyễn Đình Chiểu</i>	<i>-</i>	<i>3.435.439.546</i>
<i>Chi phí không được trừ khác</i>	<i>-</i>	<i>177.363.636</i>
Các khoản điều chỉnh giảm	290.914.457.165	210.006.999.195
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	<i>274.417.670.195</i>	<i>195.704.708.238</i>
<i>Tiền thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước</i>	<i>15.205.108.898</i>	<i>13.501.481.157</i>
<i>Chi phí trích trước đã kê khai các năm trước</i>	<i>1.291.678.072</i>	<i>800.809.800</i>
Thu nhập chịu thuế trong năm	143.508.458.878	1.773.397.441.401
<i>Thuế suất</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>
<i>Thuế thu nhập phải trả ước tính</i>	<i>28.701.691.776</i>	<i>354.679.488.280</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.701.691.776	354.679.488.280

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
tại ngày 31/12/2017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

Mẫu B09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Chúng tôi khẳng định rằng không phát sinh bất kỳ một sự kiện nào có thể ảnh hưởng đáng kể đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp và ảnh hưởng tới hoạt động của Tổng Công ty cho năm tài chính tiếp theo.

2. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2016 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Hùng Vương.

3. Khả năng hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính tổng hợp này được lập trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục với giả thiết là Tổng Công ty tiếp tục hoạt động trong tương lai. Tuy nhiên sự hoạt động liên tục của Tổng Công ty tùy thuộc vào khả năng thanh toán các khoản nợ, hỗ trợ tài chính của chủ đầu tư hay mở rộng thị trường của Tổng Công ty.

4. Những thông tin khác

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 20 tháng 03 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Đoàn Thùy Hiền

Lê Văn Phăng



TU & Tổng Giám đốc
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Hoàng Hải Đăng