

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 Trương 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 HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	6 - 36
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 36

010193
CÔNG
RÁCH N
KIẾ
HỦN
KINH TẾ

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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	Phụ trách Kế toán	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 tại 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 hợp nhất 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 hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất.

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Giám đốc đã phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất 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 và tình hình 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc,



Ông Hoàng Hải Đăng

Phó Tổng Giám đốc

(Theo UQ số 540/UQ-TCT-VP ngày 08/06/2018)

Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 07 năm 2018



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



EuraAuditInternational

Số: 276/2018/BCKiT-HVAC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội đồng thành viên, Ban Giám đốc
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH Một thành viên

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của **Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - Trách nhiệm hữu hạn một thành viên** (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") được lập ngày 25/07/2018, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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

Số liệu tại ngày 01/01/2017 là số liệu của Tổng Công ty cung cấp. Do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến nhận xét về tính chính xác và đúng đắn cũng như ảnh hưởng (nếu có) của chúng đến tình hình tài chính và các số liệu phản ánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2017;

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN HÙNG VƯƠNG

Trụ sở chính: P808, Tòa nhà CT5 - ĐN2, 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

Email: tuanqnhvac2012@gmail.com * Website: www.hvac.com.vn

Chúng tôi chỉ thực hiện kiểm toán và phát hành báo cáo kiểm toán 01/06 báo cáo thành phần là: Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV. Chi tiết tình hình kiểm toán và ý kiến kiểm toán của các báo cáo tài chính thành phần được trình bày tại Thuyết minh IV.01 trong phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (từ trang 12 đến trang 15) kèm theo. Do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về ảnh hưởng của những sai sót (nếu có) của các báo cáo tài chính mà chúng tôi không được kiểm toán đến báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo;

Khoản đầu tư góp vốn của Công ty mẹ - Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV vào Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 được ghi nhận với giá trị là 362.153.876.972 đồng, chênh lệch so với Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 ghi nhận là 61.800.547.007 đồng (do Công ty TNHH MTV XD TM Sài Gòn 5 nay là Công ty CP Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 ghi nhận vốn góp chủ sở hữu tại thời điểm 31/08/2016 là 300.353.329.965 đồng). Do đó chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính chính xác và đúng đắn của khoản góp vốn này cũng như ảnh hưởng (nếu có) của chúng đến tình hình tài chính và các số liệu phản ánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2017;

Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ thông tin về số dư và các giao dịch nội bộ. Do đó, các giao dịch và số dư nội bộ chưa được loại trừ hoàn toàn khỏi báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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 hợp nhất 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 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 hợp nhất.



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 25 tháng 07 năm 2018

Đâu Thị Hồng Hải

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:

0678-2018-098-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		4.769.383.424.424	5.763.736.322.170
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	393.089.837.721	1.409.962.722.171
1. Tiền	111		174.860.601.862	265.410.724.540
2. Các khoản tương đương tiền	112		218.229.235.859	1.144.551.997.631
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		53.313.710.228	71.383.955.333
3. Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	123		53.313.710.228	71.383.955.333
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.030.452.240.234	2.177.340.362.871
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	782.056.622.734	963.634.828.805
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	40.403.870.605	35.275.217.274
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	138.665.470
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	11.562.572.003	4.664.528.752
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	1.215.070.804.762	1.185.836.768.751
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(18.800.538.070)	(12.368.554.381)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		158.908.200	158.908.200
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	2.207.478.927.091	2.007.207.829.761
1. Hàng tồn kho	141		2.207.478.927.091	2.007.207.829.761
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		85.048.709.150	97.841.452.034
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	45.937.814.121	44.224.305.976
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.8	9.913.442.464	21.920.515.230
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		29.197.452.565	31.696.630.828
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.743.034.235.071	3.086.772.237.466
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		283.630.413.642	149.442.096.462
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2	94.294.250.370	64.468.589.827
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	189.637.319.584	84.548.920.931
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		(574.250.945)	(484.230.218)
II. Tài sản cố định	220		41.922.583.570	59.376.618.743
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	21.538.192.956	22.559.050.537
- Nguyên giá	222		67.003.177.027	65.872.199.562
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(45.464.984.071)	(43.313.149.025)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	20.384.390.614	36.817.568.206
- Nguyên giá	228		22.320.357.021	37.954.400.525
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.935.966.407)	(1.136.832.319)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	290.638.269.356	210.643.957.461
- Nguyên giá	231		375.137.158.510	285.427.347.275
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(84.498.889.154)	(74.783.389.814)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		412.162.439.309	406.326.038.787
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.12	341.418.548.925	340.527.000.946
2. Chi phí xây dựng cơ bản	242	V.13	70.743.890.384	65.799.037.841
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.14	1.565.960.697.647	1.431.825.184.921
1. Đầu tư vào công ty con	251		61.800.547.007	486.776.376.972
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		921.279.819.739	922.509.603.739
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		614.848.153.087	95.020.816.410
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(35.463.822.186)	(72.481.612.200)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		3.496.000.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		148.719.831.547	829.158.341.092
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	129.371.973.596	124.851.056.410
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		19.347.857.951	21.775.804.681
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	682.531.480.001
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		7.512.417.659.495	8.850.508.559.636

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		2.322.449.086.180	3.281.162.255.288
I. Nợ ngắn hạn	310		1.138.097.466.113	2.380.234.894.140
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	86.824.094.440	398.133.238.084
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	73.826.105.418	38.006.349.681
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	235.774.580.537	984.632.248.487
4. Phải trả người lao động	314	V.18	26.567.198.657	28.008.503.047
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	167.771.563.282	115.631.713.876
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.20	28.877.347.795	20.206.452.442
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21	369.659.590.112	478.121.133.391
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.22	130.587.448.647	301.647.176.224
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.23	-	1.343.536.748
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		18.209.537.225	14.504.542.160
II. Nợ dài hạn	330		1.184.351.620.067	900.927.361.148
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.16	11.775.482.500	32.251.671.000
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.19	-	28.405.938.788
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.20	100.126.904.855	115.747.669.762
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.21	644.606.375.350	557.767.825.266
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22	393.428.041.111	128.904.524.465
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.23	34.414.816.251	36.261.438.784
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	1.588.293.083
B. Vốn chủ sở hữu	400		5.189.968.573.315	5.569.346.304.348
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.24	5.184.504.958.478	5.563.626.310.633
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		3.508.967.795.561	4.003.919.909.526
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.508.967.795.561	4.003.919.909.526
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(307.743.486)	(295.300.000)
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.887.290.720	11.774.422
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		48.432.944.266	48.617.593.888
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		961.199.519.876	529.396.133.991
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		164.866.249.265	159.974.802.641
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		318.703.954.863	808.587.626.082
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		100.044.348.796	123.993.114.939
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		218.659.606.067	684.594.511.143
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		180.754.947.413	13.413.770.083
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		7.512.417.659.495	8.850.508.559.636

Ngày 25 tháng 07 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Ngọc Linh

Lê Văn Phăng

Hoàng Hải Đăng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
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	798.569.971.363	1.088.789.286.825
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	798.569.971.363	1.088.789.286.825
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	579.129.197.581	931.639.411.308
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		219.440.773.782	157.149.875.517
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	316.997.613.603	2.068.776.188.472
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(29.457.152.001)	1.079.122.915
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.567.758.855	7.925.890.633
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	5.811.086.020	3.317.442.551
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	131.967.064.290	115.574.129.526
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	VI.6	428.117.389.076	2.105.955.368.997
12. Thu nhập khác	31	VI.7	68.055.026.769	43.718.374.053
13. Chi phí khác	32	VI.8	13.504.990.989	14.510.446.240
14. Lợi nhuận khác	40	VI.9	54.550.035.780	29.207.927.813
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	VI.10	482.667.424.856	2.135.163.296.810
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11	38.017.185.045	386.403.128.390
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.12	2.427.946.730	3.472.052.453
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	VI.13	441.993.143.761	1.745.282.942.099
Trong đó:			-	-
19. LNST của cổ đông của công ty mẹ	61		436.758.043.993	1.698.939.819.236
20. LNST của cổ đông không kiểm soát	62		5.235.099.768	46.343.122.863

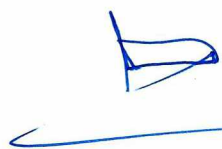
Ngày 25 tháng 07 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc


Nguyễn Thị Ngọc Linh


Lê Văn Phăng




Hoàng Hải Đăng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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		1.068.059.288.017	1.130.128.010.885
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(1.042.808.764.428)	(1.073.324.767.553)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(88.021.281.966)	(75.289.916.972)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(10.951.285.523)	(7.525.833.485)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(78.473.305.010)	(6.245.232.375)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		416.199.174.539	2.173.857.388.610
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(1.512.308.400.459)	(1.802.689.669.588)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1.248.304.574.830)	338.909.979.522
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(1.040.129.546)	(1.495.329.432)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		101.254.545	3.357.142.857
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(7.394.043.251)	(12.995.528.752)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		15.157.698.555	132.496.359.900
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(2.117.070.000)	(78.881.478.773)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		4.478.310.280	18.321.075.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		147.721.256.893	208.089.929.629
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		156.907.277.476	268.892.170.429
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		241.998.370.540	630.618.584.544
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(148.534.581.471)	(372.586.612.747)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(18.939.291.907)	(70.732.381.332)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		74.524.497.162	187.299.590.465
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(1.016.872.800.192)	795.101.740.416
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.409.962.722.171	614.860.454.872
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(84.258)	526.883
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	393.089.837.721	1.409.962.722.171

Ngày 25 tháng 07 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Ngọc Linh

Lê Văn Phăng

Hoàng Hải Đăng



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 hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc
tại ngày 31/12/2017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu B09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tổng Công ty không quá 12 tháng.

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

Trong năm 2017, Tổng Công ty chưa thực hiện xong thủ tục thoái vốn tại các Công ty con và công ty liên kết.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu B09-DN

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

- | | |
|------------------------------------|----------------------------|
| 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 XD 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 hợp nhất 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 Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 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

Tổng 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, Thông tư số 202/2014/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 hợp nhất.

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, Thông tư số 202/2014/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 hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu B09-DN

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở cộng hợp các báo cáo tài chính thành phần bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và công ty con. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc chưa được loại trừ hoàn toàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tổng số công ty thành viên (Công ty mẹ nắm giữ 100% vốn) và Công ty con (Công ty mẹ nắm giữ trên 50% vốn và quyền biểu quyết) được hợp nhất gồm 06 Công ty (Bao gồm Công ty mẹ và các Công ty thành viên, Công ty con). Toàn bộ các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh được ghi nhận theo giá gốc trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi điều chỉnh ghi nhận khoản lãi/lỗ thực hiện trong năm tương ứng phần lợi ích của Công ty mẹ tại các đơn vị này.

Tình hình kiểm toán và ý kiến kiểm toán các báo cáo tài chính thành phần:

Công ty mẹ - Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn-TNHH MTV: Báo cáo kiểm toán với ý kiến chấp nhận từng phần có đoạn giới hạn:

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 dư 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; 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.

Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh: Báo cáo kiểm toán với ý kiến chấp nhận từng phần có đoạn giới hạn:

- Trong quá trình kiểm toán, chúng tôi nhận thấy còn nhiều vấn đề tồn tại về mặt tài chính cần phải giải quyết:

Một số dự án triển khai thực hiện đã lâu nhưng chưa có quyết định giao đất và chưa có thông báo nộp tiền sử dụng đất gây tiềm ẩn rủi ro về tài chính đối với Công ty:

Dự án chung cư 327/8, chung cư 327/9, chung cư 327/9B, chung cư 477/61 (95 căn) Nơ Trang Long, phường 13, quận Bình Thạnh, phường 13, quận Bình Thạnh;

Các trường hợp khách hàng trả trước tiền để mua nền, nhà nhưng dự án bị thu hồi, không có nền giao cho khách hàng, có khả năng Công ty bị thiệt hại rất lớn nếu nhà nước không có chính sách hỗ trợ hoặc đền bù bằng đất cho Công ty. Đến nay Công ty chưa có thông tin về khoản đền bù của nhà nước để làm cơ sở hạch toán. Công ty đã lập dự phòng phải trả chênh lệch giá vàng do không có nền (nhà) giao của các dự án. Các khoản dự phòng này được trích lập theo chính sách riêng của Công ty trên cơ sở nguyên tắc thận trọng. Tuy nhiên hiện nay chưa có quy định hướng dẫn cụ thể về việc đánh giá lại chênh lệch giá vàng;

Trong quá trình thực hiện các dự án qua các năm, Công ty đã căn cứ vào khung giá đất của nhà nước để ước tính tiền sử dụng đất phải nộp và tính vào chi phí của các dự án. Đó đó hiện nay khi có thông báo chính thức của cơ quan thuế sẽ phát sinh khoản chênh lệch.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu B09-DN

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

Cụ thể theo báo cáo của Chi cục thuế quận Bình Thạnh, tổng số nợ tiền sử dụng đất phải nộp của 6 dự án là 53.422.901.278 đồng.

- Công ty chưa hạch toán bổ sung vào báo cáo tài chính và đang làm việc với cơ quan thuế về một số nội dung chưa hợp lý trong cách tính thuế. Ví dụ: Chưa loại trừ diện tích đất công cộng, chưa được xem xét yếu tố khấu trừ bồi hoàn, miễn tiền sử dụng đất đối với các trường hợp là các hộ dân tái định cư tại chỗ và cho các hộ dân thuộc diện bị giải tỏa theo chương trình Kênh Nhiều Lọc Thị Nghè, chưa xem xét miễn thu tiền sử dụng đất với 12 căn hộ thuộc diện chính sách,..

Do vậy báo cáo tài chính sẽ bị ảnh hưởng đáng kể và tùy thuộc vào kết quả điều chỉnh theo số liệu Công ty thống nhất với cơ quan thuế.

Các vấn đề nêu trên tồn tại đã nhiều năm nhưng chưa được giải quyết.

Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5: Báo cáo kiểm toán với ý kiến chấp nhận từng phần có đoạn giới hạn:

- Chúng tôi không thể tham gia chứng kiến kiểm kê hàng tồn kho, tài sản cố định của Quý Công ty tại thời điểm vào ngày 31/12/2017 do được bổ nhiệm sau thời điểm ngày 31/12/2017. Với những tài liệu hiện có tại đơn vị chúng tôi cũng không thể kiểm tra được số lượng và giá trị hàng tồn kho, tài sản cố định tại thời điểm trên bằng thủ tục kiểm toán khác;

- Tại thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán này, các khoản công nợ phải thu, nợ phải trả chưa được đối chiếu xác nhận đầy đủ. Hơn nữa chúng tôi cũng không thể thực hiện được các thủ tục kiểm toán thay thế, vì vậy, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính chính xác 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 năm 2017;

- Vấn đề cần nhấn mạnh: Tại thời điểm ngày 31/12/2017, Công ty chưa hoàn tất các thủ tục cổ phần hóa quyết toán giá trị doanh nghiệp để xác định chính xác vốn góp của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV tại Công ty.

Công ty cổ phần Địa ốc 10: Báo cáo kiểm toán với ý kiến chấp nhận từng phần có đoạn giới hạn:

- Công ty ghi nhận doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản các năm trước trên cơ sở số tiền thu trước của khách hàng theo tiến độ và cơ sở tạm tính. Theo quy định tại điều 27 của thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 24/12/2014 của Bộ Tài chính, Công ty phải sửa chữa sai sót do đã ghi nhận doanh thu đối với số tiền thu trước của khách hàng theo tiến độ và hồi tố báo cáo tài chính các năm trước. Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, Công ty vẫn chưa thực hiện việc điều chỉnh hồi tố này. Do đó chúng tôi không đủ cơ sở xác định ảnh hưởng của vấn đề nêu trên đến kết quả kinh doanh, bảng cân đối kế toán cũng như lưu chuyển tiền tệ;

- Giá vốn của các dự án kết chuyển trong năm công ty xác định trên cơ sở ước tính chi phí thực hiện theo bảng tính hiệu quả dự án với số tiền 18.053.150.143 đồng;

- Công trình Tân Nhựt đến thời điểm kết thúc năm tài chính đã ghi nhận hết doanh thu nhưng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang vẫn còn số dư với số tiền 5.938.150.143 đồng;

- Theo thuyết minh tại mục 9a chi phí chờ phân bổ là chi phí kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh với số tiền 4.636.400.382 đồng; Và Công ty treo lại tài sản thiếu chờ xử lý với số tiền 158.908.200 đồng. Hiện nay khoản nêu trên Công ty vẫn chưa xử lý;

- Công ty chưa trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số tiền 14.400.408.201 đồng là khoản phải thu tiền trả chậm với số tiền 15.025.477.331 đồng, đến nay Công ty mới thu được 625.069.130 đồng, số còn lại chưa thu được với số tiền 14.400.408.201 đồng;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu B09-DN

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

- Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2017 đang bị âm với số tiền (3.755.781.761 đồng);
- Theo thuyết minh tại mục 13b người mua trả tiền trước dài hạn là khoản tiền khách hàng ứng trước theo tiến độ để mua nên với số tiền 10.267.864.238 đồng nhưng công ty chưa xuất hóa đơn tính thuế GTGT và tính thuế TNDN tạm nộp. Với những tài liệu hiện có ại công ty, chúng tôi không thể kiểm tra được tính đúng đắn của khoản mục nêu trên bằng các thủ tục kiểm toán khác. Do đó chúng tôi không đủ cơ sở xác định ảnh hưởng của vấn đề nêu trên ảnh hưởng của nó đến kết quả kinh doanh, bảng cân đối kế toán cũng như lưu chuyển tiền tệ;
- Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, Công ty chưa đối chiếu đầy đủ các khoản công nợ; khoản phải thu khách hàng ngắn hạn với số tiền 38.466.137.247 đồng, số đã xác nhận 5.270.816.194 đồng, phải thu dài hạn của khách hàng với số tiền 56.265.205.609 đồng, số đã xác nhận 4.932.664.825 đồng; khách hàng ứng tiền trước ngắn hạn với số tiền 500.639.920 đồng, khách hàng ứng tiền trước dài hạn số tiền 11.775.482.500 đồng số đã xác nhận 4.863.862.500 đồng; phải trả người bán ngắn hạn với số tiền 22.121.178.843 đồng số đã xác nhận 17.794.175.660 đồng; trả trước người bán ngắn hạn với số tiền 2.156.655.053 đồng, số đã xác nhận 296.970.506 đồng. Với những tài liệu hiện có tại công ty chúng tôi không thể kiểm tra được tính đúng đắn của các khoản mục nêu trên bằng các thủ tục khác. Do đó, chúng tôi không đủ cơ sở xác định ảnh hưởng của vấn đề nêu trên ảnh hưởng của nó đến kết quả kinh doanh, bảng cân đối kế toán cũng như lưu chuyển tiền tệ.

Công ty cổ phần Địa ốc Tân Bình: Báo cáo kiểm toán với ý kiến chấp nhận từng phần có đoạn giới hạn:

- Theo nội dung trình bày tại Thuyết minh số 13 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính, tại thời điểm 31/12/2017, Công ty trích dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty Cổ phần Y tế Sài Gòn tăng thêm 5.869.394.637 đồng căn cứ theo báo cáo tài chính riêng năm 2016 của đơn vị này. Chúng tôi chưa thu thập được báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 và 31/12/2017 của Công ty Cổ phần Y tế Sài Gòn để làm cơ sở đánh giá việc trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn nêu trên. Do đó chúng tôi không thể xác định liệu có phải điều chỉnh số dự phòng đầu tư tài chính tại ngày 31/12/2016 và 31/12/2017 hay không;
- Tại thời điểm 31/12/2017, các khoản công nợ thu hộ và thực hiện nghĩa vụ tài chính hộ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV số tiền lần lượt là 379.534.674 đồng và 8.605.396.917 đồng chưa được đối chiếu xác nhận (xem chi tiết các khoản công nợ này tại thuyết minh số 7 và số 18 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính). Bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không;

Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn: Báo cáo kiểm toán với ý kiến chấp nhận từng phần có đoạn giới hạn:

- Công ty đã hoàn thành các hạng mục giai đoạn cuối của công trình Lan Phương Plaza và Block Era 4 với tổng chi phí bỏ ra là 20.985.319.915 đồng nhưng chưa ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh do chưa được chủ đầu tư xác nhận vì chưa thống nhất về tiền phạt chậm tiến độ. Nếu các bên thống nhất được tiền phạt chậm tiến độ thì công nợ phải thu của Công ty TNHH Sản xuất và TM Lan Phương (cho công trình Lan Phương) và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Thời Đại (cho công trình Block Era 4) với số tiền lần lượt là 8.518.943.468 đồng và 6.865.864.086 đồng cũng như chi phí xây dựng các hạng mục giai đoạn cuối của các công trình này khó có khả năng thu hồi;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu B09-DN

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

- Công ty được Ủy ban nhân dân Tp Hồ Chí Minh giao đất để đầu tư xây dựng chung cư cao tầng ở tại phường 12-13, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh theo quyết định số 2350/QĐ-UB ngày 03/6/2002 và Quyết định số 1839/QĐ-UBND ngày 20/4/2007. Theo công văn số 2078/UBND-ĐTMT ngày 16/5/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh diện tích đất công cần phải đền bù cho Nhà nước là 4.213 m² theo giá tạm tính là 146.791.051.300 đồng và giá bán bảo toàn vốn 40 căn hộ (diện tích là 2.326 m²) của chung cư phường 12, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh phục vụ tái định cư các hộ thuộc dự án mở rộng đường Trương Định, Bà Huyện Thanh Quan, quận 3, Tp Hồ Chí Minh mà Công ty sẽ thu lại Nhà nước là 13.636.000 đồng/m² với tổng số tiền là 31.717.336.000 đồng. Do vậy chi phí đền bù đất công sau khi bù trừ tiền thu 40 căn hộ chung cư nêu trên phải nộp cho Nhà nước tạm tính là 115.073.715.300 đồng. Khoản chi phí đền bù tạm tính này chưa được ghi nhận trong Báo cáo tài chính hợp nhất do công ty chưa đồng ý với giá bán bảo toàn 40 căn hộ chung cư theo công văn nêu trên vì cho rằng giá bán này chưa phù hợp với giá thị trường. Nếu khoản chi phí đền bù này được ghi nhận thì khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” (mã số 421) trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2016 và tại ngày 31/12/2017 sẽ giảm đi với cùng số tiền là 115.073.715.300 đồng;

- Theo Công văn số 8921/CT-QLĐ ngày 31/10/2013 của Cục thuế Tp Hồ Chí Minh về việc kiến nghị xử lý tính phạt chậm nộp tiền sử dụng đất tại phường Phú Mỹ, quận 7, Tp Hồ Chí Minh theo kết luận số 2889/KL-TTCT-VT của Thanh tra Chính phủ và Thông tư số 985/TB-CCT-TB ngày 23/7/2014 của chi cục thuế quận 7, Công ty phải nộp tiền chậm nộp tiền sử dụng đất là 11.397.049.447 đồng. Công ty chưa ghi nhận khoản tiền phạt chậm nộp này trong báo cáo tài chính hợp nhất do đang làm thủ tục xin miễn phạt theo khoản 5, điều 12, nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ. Nếu khoản tiền phạt chậm nộp này được ghi nhận thì khoản mục “Hàng tồn kho” (mã số 141) trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2016 và tại ngày 31/12/2017 sẽ tăng lên với cùng số tiền là 11.397.049.447 đồng;

- Các vấn đề cần nhấn mạnh: Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý người đọc báo cáo tài chính về các vấn đề sau: Theo Công văn số 3714/KTST-KT ngày 22/10/2002 của Kiến trúc sư trưởng thành phố về việc thỏa thuận kiến trúc – quy hoạch công trình “Cụm chung cư cao tầng tại phường 12, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh” thì diện tích xây dựng chung cư là 7.527 m² và phần diện tích công cộng là 2.531 m². Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số GCN CT 20928 ngày 4/11/2013 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty, diện tích đất xây dựng chung cư là 7.464 m² (trong đó 2.998,1 m² giao đất có thu tiền sử dụng đất và 4.465,9 m² giao đất không thu tiền sử dụng đất). Hiện nay các cơ quan có liên quan đang đề nghị Công ty nộp tiền sử dụng đất bổ sung cho phần diện tích 4.465,9 m². Công ty sẽ phải nộp bổ sung khoản tiền sử dụng đất này cho Nhà nước khi có quyết định chính thức của cơ quan chức năng. Hiện tại còn 5 căn hộ dân chưa chịu di dời để trả mặt bằng cho Công ty thực hiện xây dựng các công trình còn lại tại chung cư phường 12, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh do tiền đền bù chưa sát với giá thị trường. Tuy nhiên, công ty và ban đền bù giải phóng mặt bằng quận 3 chưa chấp nhận với các đòi hỏi của các hộ dân này. Công trình Chung cư cao tầng tại phường 9, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh được chuyển sang hình thức đấu thầu thi công do vậy Công ty đã ngưng thực hiện công trình Chung cư cao tầng này. Giá trị khối lượng đã đầu tư cho công trình này đến 31/12/2008 là 328.152.056 đồng. Trong trường hợp Công ty không được làm chủ đầu tư thanh toán giá trị khối lượng công trình đã thực hiện thì công ty sẽ bị lỗ một khoản tương ứng).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu B09-DN

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

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.

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.

019320
CÔNG
CH NHIỆ
KIỂM
HÙNG
MRL

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu B09-DN

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

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 hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính p 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.
- 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.

148 - C
TY
M HỮU
TOÁN
VƯỜN
EM - 17

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu B09-DN

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

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 và khấu hao

Tài sản cố định được trình bày theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định 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 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 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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu B09-DN

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

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.
- 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu B09-DN

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

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.
- 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu B09-DN

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

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,...

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu B09-DN

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

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.

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 mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu B09-DN

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Tiền	174.860.601.862	265.410.724.540
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	111.233.497.007	175.430.859.875
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	18.039.166.222	25.675.178.445
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	25.758.337.137	21.664.211.468
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	617.991.990	4.840.548.088
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	13.058.578.382	8.834.463.508
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	6.153.031.124	28.965.463.156
Các khoản tương đương tiền	218.229.235.859	1.144.551.997.631
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	137.651.361.991	924.660.241.169
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	7.442.956.442	6.318.861.462
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	2.834.917.426	195.072.895.000
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	68.800.000.000	12.000.000.000
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	1.500.000.000	6.500.000.000
Cộng	393.089.837.721	1.409.962.722.171

2. 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	782.056.622.734	963.634.828.805
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	209.335.679.766	417.861.727.957
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	152.268.504.609	109.241.614.186
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	195.454.095.523	230.975.265.333
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	33.681.855.795	39.109.717.926
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	18.104.146.269	3.102.291.676
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	173.212.340.772	163.344.211.727
b, Phải thu dài hạn khách hàng	94.294.250.370	64.468.589.827
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	1.010.536.045	484.230.218
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	-	-
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	56.265.205.609	62.999.359.609
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	37.018.508.716	985.000.000
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	-	-
Cộng	876.350.873.104	1.028.103.418.632

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV
Địa chỉ: Số 41 Sưong Nguyệt Ánh, phường Bến Thành,
quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc
tại ngày 31/12/2017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu B09-DN

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

3. Trả trước người bán ngắn hạn, dài hạn

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
	VND	VND
a, Trả trước cho người bán ngắn hạn	40.403.870.605	35.275.217.274
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	14.140.906.146	6.344.948.002
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	8.213.049.476	17.250.161.520
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	3.002.023.723	2.668.351.723
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	2.156.655.053	2.630.871.280
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	3.572.949.320	313.940.500
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	9.318.286.887	6.066.944.249
b, Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Cộng	40.403.870.605	35.275.217.274

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn, dài hạn

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
	VND	VND
a, Phải thu về cho vay ngắn hạn	11.562.572.003	4.664.528.752
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	-	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	-	-
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	-	-
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	9.535.282.934	4.464.528.752
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	2.027.289.069	200.000.000
b, Phải thu về cho vay dài hạn	-	-
Cộng	11.562.572.003	4.664.528.752

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	1.215.070.804.762	-	1.185.836.768.751	-
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	1.124.301.910.321	-	1.089.777.367.651	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	18.526.471.304	-	20.454.198.305	-
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	22.894.624.983	-	23.289.831.146	-
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	1.141.612.875	-	1.533.451.898	-
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	14.232.888.965	-	8.271.627.735	-
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	33.973.296.314	-	42.510.292.016	-
b. Phải thu dài hạn khác	189.637.319.584	-	84.548.920.931	-
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	158.640.110.461	-	53.233.605.281	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	-	-	500.000	-
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	1.917.888.015	-	1.917.888.015	-
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	29.079.321.108	-	29.396.927.635	-
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	-	-	-	-
Cộng	1.404.708.124.346	-	1.270.385.689.682	-

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 hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc
tại ngày 31/12/2017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu B09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất 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
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	1.232.520.695.906	-	1.099.242.175.699	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	703.680.775	-	2.295.661.659	-
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	301.235.882.868	-	360.039.941.401	-
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	7.480.593.545	-	6.968.407.951	-
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	103.187.629.196	-	152.404.496.120	-
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	562.350.444.801	-	386.257.146.931	-
Cộng	2.207.478.927.091	-	2.007.207.829.761	-

7. Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	45.937.814.121	44.224.305.976
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	40.903.427.130	38.971.791.835
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	1.309.092	1.045.408
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	335.915.000	413.585.440
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	4.636.440.382	4.736.440.382
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	-	-
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	60.722.517	101.442.911
b. Chi phí trả trước dài hạn	129.371.973.596	124.851.056.410
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	15.136.579.648	15.774.721.611
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	134.789.047	131.701.677
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	87.832.183.929	81.760.059.452
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	3.471.596	12.100.720
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	117.500.000	169.845.362
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	26.147.449.376	27.002.627.588
Cộng	175.309.787.717	169.075.362.386

8. Thuế GTGT được khấu trừ

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	7.681.685.995	12.682.169.188
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	-	-
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	5.068.836	2.430.900
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	5.454	1.689.335.049
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	-	-
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	2.226.682.179	7.546.580.093
Cộng	9.913.442.464	21.920.515.230

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu B09-DN

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

9. 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	33.106.801.101	13.501.699.561	15.092.743.761	3.623.851.806	547.103.333	65.872.199.562
Mua sắm mới	543.574.545	122.727.273	-	140.146.750	33.000.000	839.448.568
XDCB hoàn thành	795.147.273	-	-	-	-	795.147.273
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(381.680.000)	-	(73.522.000)	-	(455.202.000)
Giảm khác	-	-	-	(48.416.376)	-	(48.416.376)
Tại ngày 31/12/2017	34.445.522.919	13.242.746.834	15.092.743.761	3.642.060.180	580.103.333	67.003.177.027
HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2017	15.208.104.530	11.316.427.609	13.209.646.312	3.175.030.931	403.939.643	43.313.149.025
Trích khấu hao	1.355.182.677	601.295.463	444.036.224	200.306.992	54.632.066	2.655.453.422
Thanh lý, nhượng bán	-	(381.680.000)	-	(73.522.000)	-	(455.202.000)
Giảm khác	-	-	-	(48.416.376)	-	(48.416.376)
Tại ngày 31/12/2017	16.563.287.207	11.536.043.072	13.653.682.536	3.253.399.547	458.571.709	45.464.984.071
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2017	17.898.696.571	2.185.271.952	1.883.097.449	448.820.875	143.163.690	22.559.050.537
Tại ngày 31/12/2017	17.882.235.712	1.706.703.762	1.439.061.225	388.660.633	121.531.624	21.538.192.956

10. 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	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2017	36.935.860.058	804.713.167	213.827.300	37.954.400.525
Giảm khác	(15.634.043.504)	-	-	(15.634.043.504)
Tại ngày 31/12/2017	21.301.816.554	804.713.167	213.827.300	22.320.357.021
HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2017	340.309.028	605.006.495	191.516.796	1.136.832.319
Trích khấu hao	713.035.740	80.098.348	6.000.000	799.134.088
Tại ngày 31/12/2017	1.053.344.768	685.104.843	197.516.796	1.935.966.407
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2017	36.595.551.030	199.706.672	22.310.504	36.817.568.206
Tại ngày 31/12/2017	20.248.471.786	119.608.324	16.310.504	20.384.390.614

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 hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc
tại ngày 31/12/2017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu B09-DN

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

11. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Số cuối năm VND
Nguyên giá	285.427.347.275	90.533.794.748	733.983.513	375.137.158.510
Quyền sử dụng đất	-	5.227.172.495	-	5.227.172.495
Nhà	285.427.347.275	85.306.622.253	733.983.513	369.999.986.015
Giá trị hao mòn lũy kế	74.783.389.814	10.283.103.975	477.604.635	84.498.889.154
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà	74.783.389.814	10.283.103.975	477.604.635	84.588.889.154
Giá trị còn lại	210.643.957.461	80.250.690.773	256.378.878	290.638.269.356
Quyền sử dụng đất	-	5.227.172.495	-	5.227.172.495
Nhà	210.643.957.461	75.023.518.278	256.378.878	285.411.096.861

12. Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	-	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	96.016.878.518	92.574.686.991
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	242.910.489.739	245.461.133.287
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	2.491.180.668	2.491.180.668
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	-	-
Cộng	341.418.548.925	340.527.000.946

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	70.743.890.384	65.691.092.791
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	-	-
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	-	107.945.050
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	-	-
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	-	-
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	-	-
Cộng	70.743.890.384	65.799.037.841

14. Đầu tư tài chính dài hạn

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	1.558.223.220.338	1.418.547.697.975
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	-	-
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	807.190.000	807.190.000
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	387.090.000	387.090.000
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	672.197.309	6.541.591.946
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	5.871.000.000	5.541.615.000
Cộng	1.565.960.697.647	1.431.825.184.921

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 hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc
tại ngày 31/12/2017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu B09-DN

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

15. Phải trả người bán ngắn hạn, dài hạn

	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a. Phải trả người bán ngắn hạn	86.824.094.440	86.824.094.440	398.133.238.084	398.133.238.084
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	39.696.689.929	39.696.689.929	29.895.546.663	29.895.546.663
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	712.082.055	712.082.055	1.394.328.134	1.394.328.134
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	2.409.797.259	2.409.797.259	117.317.827.859	117.317.827.859
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	12.200.376.589	12.200.376.589	191.361.211.225	191.361.211.225
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	3.115.835.242	3.115.835.242	3.216.909.276	3.216.909.276
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	28.689.313.366	28.689.313.366	54.947.414.927	54.947.414.927
b. Phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Cộng	86.824.094.440	86.824.094.440	398.133.238.084	398.133.238.084

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

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
	VND	VND
a, Người mua trả tiền trước ngắn hạn	73.826.105.418	38.006.349.681
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	3.299.630.504	6.901.093.904
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	12.213.137.282	9.638.197.008
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	304.394.150	3.855.785.632
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	500.639.920	1.087.142.643
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	49.231.060.260	12.096.450.528
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	8.277.243.302	4.427.679.966
b, Người mua trả tiền trước dài hạn	11.775.482.500	32.251.671.000
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	-	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	-	-
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	11.775.482.500	32.251.671.000
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	-	-
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	-	-
Cộng	85.601.587.918	70.258.020.681

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
	VND	VND
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	213.438.374.370	930.053.156.721
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	6.677.009.013	7.204.379.329
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	3.958.602.403	20.369.646.549
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	1.048.645.601	496.544.330
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	9.186.941.238	1.873.866.691
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	1.465.007.912	24.634.654.867
Cộng	235.774.580.537	984.632.248.487

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 hợp nhất**
cho năm tài chính kết thúc
tại ngày 31/12/2017**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Mẫu B09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***18. Phải trả người lao động**

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	9.706.702.467	8.478.544.549
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	3.819.143.458	3.170.513.357
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	3.131.499.283	2.648.385.704
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	825.637.925	537.240.299
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	810.331.352	790.876.449
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	8.273.884.172	12.382.942.689
Cộng	26.567.198.657	28.008.503.047

19. Chi phí phải trả ngắn hạn, dài hạn

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Chi phí phải trả ngắn hạn	167.771.563.282	115.631.713.876
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	3.983.815.224	5.140.797.600
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	91.507.737.700	76.976.580.821
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	-	1.554.933.621
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	1.400.000.000	1.013.855.185
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	549.228.715	409.699.385
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	70.330.781.643	30.535.847.264
Chi phí phải trả dài hạn	-	28.405.938.788
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	-	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	-	-
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	-	28.405.938.788
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	-	-
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	-	-
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	-	-
Cộng	167.771.563.282	144.037.652.664

20. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn, dài hạn

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	28.877.347.795	20.206.452.442
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	-	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	-	-
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	7.484.225.175	916.321.460
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	-	-
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	21.393.122.620	19.290.130.982
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	100.126.904.855	115.747.669.762
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	32.418.578.000	40.142.537.742
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	4.056.633.918	6.288.547.371
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	-	-
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	-	-
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	63.651.692.937	69.316.584.649
Cộng	129.004.252.650	135.954.122.204

10193
CỘNG
HỘI
KIỂM
HƯNG

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 hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc
tại ngày 31/12/2017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu B09-DN

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

21. 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	369.659.590.112	478.121.133.391
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	181.032.306.491	177.447.532.235
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	93.517.895.512	90.910.514.234
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	15.562.900.011	132.885.247.419
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	28.255.674.182	27.911.657.802
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	9.895.004.250	19.458.737.716
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	41.395.809.666	29.507.443.985
b, Phải trả dài hạn khác	644.606.375.350	557.767.825.266
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	551.698.787.128	305.544.190.400
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	1.390.585.000	1.371.543.000
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	15.547.421.596	15.217.613.505
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	72.748.231.270	74.419.846.995
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	1.764.039.123	1.584.369.123
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	1.457.311.233	159.630.262.243
Cộng	1.014.265.965.462	1.035.888.958.657

22. Vay và nợ thuê tài chính 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. Vay ngắn hạn	130.587.448.647	130.587.448.647	301.647.176.224	301.647.176.224
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	-	-	-	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	-	-	-	-
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	-	-	200.400.000.000	200.400.000.000
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	9.180.000.000	9.180.000.000	-	-
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	121.407.448.647	121.407.448.647	101.247.176.224	101.247.176.224
b. Vay dài hạn	393.428.041.111	393.428.041.111	128.904.524.465	128.904.524.465
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	-	-	-	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	-	-	-	-
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	43.750.000.000	43.750.000.000	48.750.000.000	48.750.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	200.000.000.000	200.000.000.000	-	-
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	29.840.433.902	29.840.433.902	-	-
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	119.837.607.209	119.837.607.209	80.154.524.465	80.154.524.465
Cộng	524.015.489.758	524.015.489.758	430.551.700.689	430.551.700.689

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 hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc
tại ngày 31/12/2017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu B09-DN

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

23. Dự phòng phải trả ngắn hạn, dài hạn

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
	VND	VND
a, Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	1.343.536.748
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	-	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	-	-
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	-	1.343.536.748
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	-	-
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	-	-
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	-	-
b, Dự phòng phải trả dài hạn	34.414.816.251	36.261.438.784
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	-	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	31.587.032.487	35.844.066.755
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	-	-
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	2.827.783.764	417.372.029
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	-	-
Cộng	34.414.816.251	37.604.975.532

24. Vốn chủ sở hữu

Nội dung	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2017	4.003.919.909.526	(295.300.000)	11.774.422	529.396.133.991	159.974.802.641	48.617.593.888	13.413.770.083	808.587.626.082	5.563.626.310.633
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	3.509.118.579.561	-	-	404.705.862.231	159.974.802.641	-	-	654.601.296.022	4.728.400.540.455
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	52.703.000.000	-	-	-	-	-	-	10.432.792.092	63.135.792.092
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	301.498.329.965	(323.200.000)	-	-	-	48.617.593.888	-	42.998.851.114	392.791.574.967
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	30.000.000.000	27.900.000	11.774.422	10.762.504.964	-	-	-	3.431.373.739	44.233.553.125
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	80.600.000.000	-	-	65.966.394.457	-	-	-	45.311.123.629	191.877.518.086
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	30.000.000.000	-	-	47.961.372.339	-	-	-	51.812.189.486	129.773.561.825
Điều chỉnh hợp nhất	-	-	-	-	-	-	13.413.770.083	-	13.413.770.083
Tại ngày 31/12/2017	3.508.967.795.561	(307.743.486)	1.887.290.720	961.199.519.876	164.866.249.265	48.432.944.266	180.754.947.413	318.703.954.863	5.184.504.958.478
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	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
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	52.703.000.000	-	-	-	-	-	-	24.107.810.112	76.810.810.112
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5 (*)	301.498.329.965	(323.200.000)	-	-	-	48.617.593.888	-	53.717.788.395	403.510.512.248
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	30.000.000.000	27.900.000	11.774.422	10.786.729.830	-	-	-	3.625.488.654	44.451.892.906
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	80.600.000.000	-	-	65.966.394.457	-	-	-	42.631.337.573	189.197.732.030
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	30.000.000.000	-	-	66.546.964.777	-	-	11.558.154.139	13.572.179.533	121.677.298.449
Điều chỉnh hợp nhất	(494.801.329.965)	(12.443.486)	(5.769.467)	(69.744.560.191)	-	(184.649.622)	169.196.793.274	(29.423.870.508)	(424.975.829.965)

(*) Công ty mẹ TCT Địa ốc Sài Gòn-TNHH MTV đang ghi nhận đầu tư góp vốn vào Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5 là 362.153.876.972 đồng. Chênh lệch so với Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 ghi nhận là 61.800.547.007 đồng)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu B09-DN

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

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

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	798.569.971.363	1.088.789.286.825
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	253.748.818.829	411.852.567.036
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	77.116.077.891	78.388.008.117
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	38.308.471.579	59.591.194.967
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	28.412.397.359	27.691.605.158
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	139.179.488.907	14.195.219.550
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	261.804.716.798	497.070.691.997
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	798.569.971.363	1.088.789.286.825

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	115.137.256.657	346.854.228.130
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	69.556.230.650	63.031.787.364
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	29.707.715.939	38.573.389.302
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	24.195.729.789	25.364.101.504
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	106.280.987.563	180.533.093
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	234.251.276.983	457.635.371.915
Cộng	579.129.197.581	931.639.411.308

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	282.229.233.615	1.919.132.059.315
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	27.284.368.562	14.727.588.010
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	513.698.581	4.402.466.495
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	1.343.982.535	1.993.768.232
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	1.703.167.475	5.634.470.785
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	3.923.162.835	122.885.835.635
Cộng	316.997.613.603	2.068.776.188.472

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 hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc
tại ngày 31/12/2017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu B09-DN

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

4. Chi phí tài chính

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	(42.808.414.352)	(28.145.114.792)
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	1.692.861.463	1.938.799.730
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	1.090.807.705	510.214.917
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	30.544.532	379.810.253
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	6.386.415.386	18.950.000.000
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	4.150.633.265	7.445.412.807
Cộng	(29.457.152.001)	1.079.122.915

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

a. Chi phí bán hàng

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	178.947.885	69.667.274
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	-	-
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	2.700.715.930	2.767.340.690
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	-	-
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	2.931.422.205	480.434.587
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	-	-
Cộng	5.811.086.020	3.317.442.551

b. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	39.177.168.302	37.232.757.366
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	13.924.744.501	13.642.332.993
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	31.899.644.755	5.270.788.311
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	7.729.393.237	6.438.580.881
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	16.471.271.915	14.750.599.783
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	22.764.841.580	38.239.070.192
Cộng	131.967.064.290	115.574.129.526

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 hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc
tại ngày 31/12/2017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu B09-DN

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

6. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	424.293.093.952	1.974.973.088.373
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	19.226.609.839	14.502.676.040
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	(26.576.714.169)	16.871.928.242
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	(2.199.287.664)	(2.497.119.248)
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	8.812.559.313	(14.531.877.128)
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	4.561.127.805	116.636.672.718
Cộng	428.117.389.076	2.105.955.368.997

7. Thu nhập khác

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	12.516.268.462	9.087.396.225
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	4.900.448.583	7.546.832.154
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	46.745.036.988	35.572.670
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	2.548.034.556	2.809.930.077
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	359.727.470	23.324.938.205
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	985.510.710	913.704.722
Cộng	68.055.026.769	43.718.374.053

8. Chi phí khác

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	7.730.594.644	5.761.940.504
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	4.843.676.521	4.364.572.303
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	231.183.762	3.500.420
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	15.260.000	8.000.000
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	275.248.636	324.737.823
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	409.027.426	4.047.695.190
Cộng	13.504.990.989	14.510.446.240

9. Lợi nhuận khác

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	4.785.673.818	3.325.455.721
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	56.772.062	3.182.259.851
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	46.513.853.226	32.072.250
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	2.532.774.556	2.801.930.077
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	84.478.834	23.000.200.382
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	576.483.284	(3.133.990.468)
Cộng	54.550.035.780	29.207.927.813

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV
Địa chỉ: Số 41 Sưong Nguyệt Ánh, phường Bến Thành,
quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc
tại ngày 31/12/2017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu B09-DN

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

10. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	429.078.767.770	1.978.298.544.094
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	19.283.381.901	17.684.935.891
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	19.937.139.057	16.904.000.492
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	333.486.892	304.810.829
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	8.897.038.147	8.468.323.254
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	5.137.611.089	113.502.682.250
Cộng	482.667.424.856	2.135.163.296.810

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	28.701.691.776	354.679.488.280
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	3.005.269.527	2.404.933.426
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	3.854.794.308	3.146.628.922
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	66.937.378	62.562.166
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	468.100.750	1.746.594.340
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	1.920.391.306	24.362.921.256
Cộng	38.017.185.045	386.403.128.390

12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	231.413.542	(3.136.915)
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	851.406.854	3.168.388.173
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	38.557.856	(34.419.120)
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	-	-
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	1.306.568.478	341.220.315
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	-	-
Cộng	2.427.946.730	3.472.052.453

13. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
TCT Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	399.916.513.132	1.623.617.018.861
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	15.426.705.520	12.111.614.292
Công ty CP PT Địa ốc Sài Gòn 5	16.043.786.893	13.791.790.690
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	266.549.514	242.248.663
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	7.122.368.919	6.380.508.599
Công ty CP ĐTXD và KD Nhà Sài Gòn	3.217.219.783	89.139.760.994
Cộng	441.993.143.761	1.745.282.942.099

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 hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc
tại ngày 31/12/2017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu B09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất 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 sau ngày kết thúc kỳ kế toán có thể ảnh hưởng đáng kể đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

2. Số liệu so sánh

Số liệu tại ngày 01/01/2017 là số liệu do Tổng công ty cung cấp. Công ty TNHH Kiểm toán Hùng Vương thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016, tuy nhiên tại thời điểm kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này, số liệu của báo cáo thành phần của Công ty TNHH MTV XDTM Sài Gòn 5 nay là Công ty Cổ phần phát triển Địa Ốc Sài Gòn 5 là số liệu kết thúc tại ngày 31/08/2016.

3. Khả năng hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất có thể thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

Ngày 25 tháng 07 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc


Nguyễn Thị Ngọc Linh


Lê Văn Phăng




Hoàng Hải Đăng