



**Công ty Cổ phần Địa ốc
Sài Gòn Thương Tín**

Báo cáo tài chính riêng cho năm tháng
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thông tin về Công ty

**Giấy Chứng nhận
 Đăng ký Kinh doanh số**

4103002210

ngày 29 tháng 3 năm 2004

Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, lần điều chỉnh gần đây nhất là Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0303315400 ngày 27 tháng 7 năm 2017. Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh và các Giấy chứng nhận điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hội đồng Quản trị

Phạm Điền Trung

Chủ tịch
 (từ ngày 30 tháng 5 năm 2017)

Phạm Nhật Vinh

Chủ tịch
 (đến ngày 30 tháng 5 năm 2017)

Huỳnh Bích Ngọc

Phó Chủ tịch

Huỳnh Phú Kiệt

Phó Chủ tịch

(đến ngày 14 tháng 4 năm 2017)

Nguyễn Thế Vinh

Thành viên

Bùi Tiến Thắng

Thành viên

(từ ngày 14 tháng 4 năm 2017)

Võ Thị Kim Tuyền

Thành viên

(từ ngày 30 tháng 5 năm 2017)

Ban Tổng Giám đốc

Bùi Tiến Thắng

Tổng Giám đốc
 (từ ngày 5 tháng 1 năm 2018)

Phạm Điền Trung

Tổng Giám đốc
 (đến ngày 5 tháng 1 năm 2018)

Nguyễn Thị Đà

Phó Tổng Giám đốc
 (đến ngày 15 tháng 3 năm 2017)

Nguyễn Sinh Mỹ

Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Mai Thảo

Phó Tổng Giám đốc

(từ ngày 5 tháng 1 năm 2018)

Ban Kiểm soát

Lâm Minh Châu
 Nguyễn Tâm Hoà

Trưởng Ban Kiểm soát
 Thành viên
 (từ ngày 29 tháng 4 năm 2017)

Nguyễn Thị Bích Loan

Thành viên
 (từ ngày 29 tháng 4 năm 2017)

Doãn Thanh Việt

Thành viên
 (đến ngày 29 tháng 4 năm 2017)

Trần Mỹ Phần

Thành viên
 (đến ngày 29 tháng 4 năm 2017)

Trụ sở đăng ký

253 Hoàng Văn Thụ
 Phường 2, Quận Tân Bình
 Thành phố Hồ Chí Minh
 Việt Nam

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH KPMG
 Việt Nam

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Báo cáo của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính riêng theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính riêng được trình bày từ trang 5 đến trang 57 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính chưa hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, và kết quả hoạt động kinh doanh chưa hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ chưa hợp nhất của Công ty cho năm tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính riêng này.

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2018



KPMG Limited Branch
10th Floor, Sun Wah Tower
115 Nguyen Hue Street, Ben Nghe Ward
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam
+84 (28) 3821 9266 | kpmg.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi các Cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty"), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 29 tháng 3 năm 2018, được trình bày từ trang 5 đến trang 57.

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

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính, và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính chưa hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh chưa hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ chưa hợp nhất trong năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo kiểm toán số: 17-01-351



Lam Thị Ngọc Hào
Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 0866-2018-007-1
Phó Tổng Giám đốc



Trương Vĩnh Phúc
Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 1901-2018-007-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2018

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 01 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		5.957.070.714.281	4.980.131.637.730
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	54.968.812.805	438.573.747.736
Tiền	111		21.991.863.562	342.226.673.987
Các khoản tương đương tiền	112		32.976.949.243	96.347.073.749
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5(a)	157.484.229.897	80.437.267.108
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		157.484.229.897	80.437.267.108
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.533.328.349.976	1.926.250.114.028
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	800.149.298.202	384.049.648.320
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		758.280.309.223	617.110.354.336
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7(a)	738.089.204.282	810.064.204.282
Phải thu ngắn hạn khác	136	8(a)	323.029.128.269	201.245.497.090
Dự phòng phải thu khó đòi	137	9	(86.219.590.000)	(86.219.590.000)
Hàng tồn kho	140	10	3.178.162.793.869	2.523.238.831.052
Hàng tồn kho	141		3.178.162.793.869	2.523.238.831.052
Tài sản ngắn hạn khác	150		33.126.527.734	11.631.677.806
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	16(a)	10.946.637.468	375.732.996
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		493.637.087	984.517.175
Thuế phải thu Nhà nước	153	18(b)	21.686.253.179	10.271.427.635
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		2.085.339.189.069	1.402.292.578.024
Các khoản phải thu dài hạn	210		355.426.328.327	252.572.528.258
Trả trước cho người bán dài hạn	212		6.000.000.000	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215	7(b)	118.000.000.000	30.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	8(b)	231.426.328.327	222.572.528.258
Tài sản cố định	220		16.038.562.687	8.017.093.086
Tài sản cố định hữu hình	221	11	12.831.498.167	4.967.295.998
Nguyên giá	222		22.516.118.074	17.157.265.286
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.684.619.907)	(12.189.969.288)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	12	697.679.089	858.681.949
Nguyên giá	225		1.288.022.909	1.288.022.909
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(590.343.820)	(429.340.960)
Tài sản cố định vô hình	227	13	2.509.385.431	2.191.115.139
Nguyên giá	228		6.842.725.880	6.062.838.880
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.333.340.449)	(3.871.723.741)

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Bất động sản đầu tư	230	14	27.848.933.975	95.127.962.988
<i>Nguyên giá</i>	231		31.511.064.374	107.476.157.117
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(3.662.130.399)	(12.348.194.129)
Tài sản dở dang dài hạn	240		15.004.119.936	8.970.589.505
Xây dựng cơ bản dở dang	242	15	15.004.119.936	8.970.589.505
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5(b)	1.586.055.712.248	960.349.635.607
Đầu tư vào công ty con	251		875.790.639.411	690.167.304.823
Đầu tư vào các công ty liên kết	252		551.687.755.914	82.601.612.659
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		258.105.998.907	293.981.162.758
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(99.528.681.984)	(106.400.444.633)
Tài sản dài hạn khác	260		84.965.531.896	77.254.768.580
Chi phí trả trước dài hạn	261	16(b)	4.865.011.746	4.265.119.436
Tài sản dài hạn khác	268		80.100.520.150	72.989.649.144
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		8.042.409.903.350	6.382.424.215.754

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		4.673.361.957.643	3.209.131.090.577
Nợ ngắn hạn	310		4.125.876.034.325	2.739.977.209.170
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	388.228.617.564	86.822.861.526
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.056.221.799.158	1.646.533.063.278
Thuế phải nộp Nhà nước	313	18(a)	17.595.827.198	7.153.080.051
Phải trả người lao động	314		1.895.960.253	3.309.614.607
Chi phí phải trả	315	19	216.930.329.075	176.077.839.893
Phải trả ngắn hạn khác	319	20	120.221.057.649	201.930.582.021
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21(a)	1.319.505.660.135	607.879.617.527
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	22	5.276.783.293	10.270.550.267
Nợ dài hạn	330		547.485.923.318	469.153.881.407
Phải trả dài hạn khác	337		13.697.046.396	55.614.165.960
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21(b)	533.788.876.922	413.539.715.447
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		3.369.047.945.707	3.173.293.125.177
Vốn chủ sở hữu	410	23	3.369.047.945.707	3.173.293.125.177
Vốn cổ phần	411	24	2.438.724.240.000	2.170.691.340.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		333.441.184.101	441.956.044.101
Cổ phiếu quỹ	415	24	(11.890.000)	(11.890.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	418	25	106.127.077.647	97.168.783.844
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	25	24.890.292.522	20.411.145.621
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		465.877.041.437	443.077.701.611
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		265.643.074.005	353.494.763.585
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		200.233.967.432	89.582.938.026
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		8.042.409.903.350	6.382.424.215.754

Ngày 29 tháng 3 năm 2018

Người lập:

 Võ Khánh Kiên
 Kế toán trưởng

Người duyệt:


 Bùi Kiên Thắng
 Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 02 – DN

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

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	1.048.221.649.688	345.531.417.818
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	27	5.700.878.243	119.782.726
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	27	1.042.520.771.445	345.411.635.092
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	28	787.228.338.034	216.390.368.491
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		255.292.433.411	129.021.266.601
Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	229.835.490.565	125.737.418.512
Chi phí tài chính	22	30	145.613.755.929	50.636.946.476
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		141.652.135.628	38.842.167.386
Chi phí bán hàng	25		12.905.183.562	5.990.666.187
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	96.989.799.096	98.191.323.032
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		229.619.185.389	99.939.749.418
Thu nhập khác	31	32	5.823.743.923	16.839.681.177
Chi phí khác	32	33	7.476.533.310	969.792.435
Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		(1.652.789.387)	15.869.888.742
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		227.966.396.002	115.809.638.160
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	27.732.428.570	26.226.700.134
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		200.233.967.432	89.582.938.026

Ngày 29 tháng 3 năm 2018

Người lập:



Võ Khánh Kiên
Kế toán trưởng



Người duyệt:



Bùi Tiến Thắng
Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(Phương pháp gián tiếp)

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

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		227.966.396.002	115.809.638.160
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		4.958.839.939	3.883.064.284
Các khoản dự phòng	03		(6.871.762.649)	10.513.960.622
Lãi từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	05		(211.138.245.501)	-
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	05		(1.158.094.585)	(46.876.924.362)
Thu nhập lãi cho vay	05		(108.851.669.220)	(72.782.402.186)
Cổ tức	05		(116.941.842.000)	(5.767.894.913)
Chi phí lãi vay	06		141.652.135.628	38.842.167.386
(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		(70.384.242.386)	43.621.608.991
Biến động các khoản phải thu	09		(357.941.817.829)	(387.963.132.732)
Biến động hàng tồn kho	10		(625.310.660.643)	(496.650.541.689)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		607.040.708.878	1.197.762.688.129
Biến động chi phí trả trước	12		(11.170.796.782)	(1.431.825.213)
			(457.766.808.762)	355.338.797.486
Tiền lãi vay đã trả	14		(156.350.553.742)	(64.717.478.721)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(29.585.163.179)	(28.607.454.826)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(9.472.913.876)	(10.613.872.317)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20		(653.175.439.559)	251.399.991.622

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

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

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư và tài sản dài hạn khác	21		(99.125.153.264)	(13.181.100.156)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22		40.876.363.636	-
Tiền chi cho tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	23		(252.409.051.403)	(59.944.569.854)
Tiền chi cho vay các đơn vị khác	23		(2.376.970.966.328)	(1.267.427.488.000)
Tiền thu hồi tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	24		178.698.161.709	32.636.515.795
Tiền thu hồi từ cho vay các đơn vị khác	24		2.367.375.000.000	984.017.968.265
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		(690.383.472.088)	(208.108.848.740)
Tiền thu hồi từ thanh lý các khoản đầu tư vào các đơn vị khác	26		95.129.657.242	61.634.070.372
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27		174.673.014.957	31.001.683.345
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30		(562.136.445.539)	(439.371.768.973)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Thu từ vay ngắn hạn và dài hạn	33		2.968.999.745.695	2.597.735.787.223
Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.137.030.705.856)	(2.093.689.181.476)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(262.089.672)	(262.089.672)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	40		831.706.950.167	503.784.516.075
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		(383.604.934.931)	315.812.738.724
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		438.573.747.736	122.761.009.012
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	4	54.968.812.805	438.573.747.736

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

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

CÁC GIAO DỊCH ĐẦU TƯ VÀ TÀI CHÍNH PHI TIỀN TỆ

	2017 VND	2016 VND
Bán các khoản đầu tư tài chính vào các đơn vị khác chưa thu tiền	149.684.947.000	178.171.101.561
Thanh lý bất động sản đầu tư chưa thu tiền	317.652.224.171	-
Chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho	29.613.302.174	26.034.235.236
Chuyển lãi vay phải trả sang khoản vay gốc	168.253.916	76.985.318
Chuyển lãi vay phải thu sang phải thu về cho vay	6.429.033.672	21.048.742.282
Chuyển lãi vay phải thu sang đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	3.336.073.095	-

Ngày 29 tháng 3 năm 2018

Người lập:

Võ Khánh Kiên
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Bùi Tiến Thắng
Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính riêng đính kèm.

1. Đơn vị báo cáo

(a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam.

(b) Hoạt động chính

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

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty trong vòng 12 tháng.

(d) Cấu trúc Tập đoàn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 7 công ty con và 4 công ty liên kết (1/1/2017: 6 công ty con và 2 công ty liên kết) được liệt kê trong Thuyết minh 5(b).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 261 nhân viên (1/1/2017: 181 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính riêng được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Công ty cũng lập và phát hành riêng rẽ báo cáo tài chính hợp nhất. Để có thông tin đầy đủ về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty, báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

(b) Cơ sở đo lường

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

(c) Kỳ kế toán năm

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

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (“VND”), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính.

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng này.

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá xấp xỉ tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND lần lượt theo tỷ giá mua chuyển khoản và tỷ giá bán chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(c) Các khoản đầu tư

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám đốc của Công ty dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi.

(ii) Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát

Cho mục đích của báo cáo tài chính riêng này, các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của các chứng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(iii) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác, ngoài đầu tư vào công ty liên doanh và liên kết, được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của các chứng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(d) Các khoản phải thu

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

(e) Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của dự án bất động sản được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với dự án bất động sản, giá gốc bao gồm quyền sử dụng đất, chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

(f) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu thường được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm tại thời điểm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được do việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn đã được đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

▪ nhà cửa	6 năm
▪ máy móc và thiết bị	2 – 3 năm
▪ phương tiện vận chuyển	2 – 7 năm
▪ thiết bị văn phòng	2 – 10 năm

(g) Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính

Các hợp đồng thuê được phân loại là thuê tài chính nếu theo các điều khoản của hợp đồng, Công ty đã nhận phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu. Tài sản cố định hữu hình dưới hình thức thuê tài chính được thể hiện bằng số tiền tương đương với số thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản cố định và giá trị hiện tại của các khoản tiền thuê tối thiểu, tính tại thời điểm bắt đầu thuê, trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Khấu hao của tài sản thuê tài chính được hạch toán theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản thuê tài chính. Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản thuê tài chính nhất quán với tài sản cố định hữu hình được nêu trong phần chính sách kế toán 3(f).

(h) Tài sản cố định vô hình

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

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

(i) Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Nguyên giá

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

Khấu hao

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

- nhà cửa 6 – 47 năm

(j) Xây dựng cơ bản dở dang

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

(k) Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

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

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

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

(m) Dự phòng

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Bộ luật Lao động Việt Nam, khi nhân viên làm việc cho công ty từ 12 tháng trở lên (“nhân viên đủ điều kiện”) tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động của mình thì bên sử dụng lao động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho nhân viên đó tính dựa trên số năm làm việc và mức lương tại thời điểm thôi việc của nhân viên đó. Dự phòng trợ cấp thôi việc được lập trên cơ sở số năm nhân viên làm việc cho Công ty và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Cho mục đích xác định số năm làm việc của nhân viên, thời gian nhân viên đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc được loại trừ.

(n) Trái phiếu phát hành

Trái phiếu thường

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

(o) Vốn cổ phần

(i) Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá. Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

(ii) Mua lại và phát hành lại cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu quỹ)

Khi mua lại cổ phiếu đã phát hành, giá trị khoản thanh toán bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp, trừ đi thuế, được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu. Cổ phiếu đã mua lại được phân loại là cổ phiếu quỹ trong phần vốn chủ sở hữu. Khi cổ phiếu quỹ được bán ra sau đó để phát hành lại, khoản tiền nhận được được ghi nhận là một khoản tăng vốn chủ sở hữu và phần chênh lệch giữa khoản tiền nhận được và giá vốn của cổ phiếu quỹ được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được ghi nhận trong thặng dư vốn cổ phần.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(p) Các quỹ và quỹ dự trữ thuộc vốn chủ sở hữu

Việc phân phối vào các quỹ và quỹ dự trữ thuộc vốn chủ sở hữu được căn cứ theo quyết định của Đại hội đồng Cổ đông thường niên hàng năm.

(q) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

(r) Doanh thu và thu nhập khác

(i) Kinh doanh bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng nền đất và bán căn hộ theo mẫu thiết kế sẵn không theo yêu cầu riêng của từng khách hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu. Việc chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích được xác định tại thời điểm muộn hơn giữa thời điểm bán hoặc thời điểm hoàn thành bất động sản.

(ii) Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê. Hoa hồng cho thuê được ghi nhận như một phần của tổng doanh thu cho thuê.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

(iii) Doanh thu bán hàng

Doanh thu từ bán vật liệu xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hoá được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại. Doanh thu hàng bán được ghi nhận theo số thuần sau khi đã trừ đi số chiết khấu giảm giá ghi trên hóa đơn bán hàng.

(iv) Dịch vụ cung cấp

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(v) Doanh thu từ tiền lãi

Doanh thu từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

(vi) Doanh thu từ cổ tức

Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập. Cổ tức bằng cổ phiếu không được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức nhận được liên quan đến giai đoạn trước khi mua khoản đầu tư được ghi giảm vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

(s) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

Các khoản thanh toán thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng đi thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

(t) Chi phí đi vay

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

(u) Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân hoặc cả thể doanh nghiệp, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Tiền mặt	1.291.000	220.119.653
Tiền gửi ngân hàng	21.990.572.562	342.006.554.334
Các khoản tương đương tiền	32.976.949.243	96.347.073.749
Tiền và các khoản tương đương tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	54.968.812.805	438.573.747.736

Trong các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 có khoản 12 tỷ VND (1/1/2017: 30 tỷ VND) đã được dùng để thế chấp ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21(a)).

5. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn

- Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng có thời gian đáo hạn từ 3 tháng đến 1 năm

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng có giá trị ghi sổ là 124,7 tỷ VND (1/1/2017: 75 tỷ VND) đã được dùng để thế chấp ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21(a)).

Biến động tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng đến ngày đáo hạn trong năm như sau:

	31/12/2017		1/1/2017	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
	157.484.229.897	(*)	80.437.267.108	(*)
Số dư đầu năm			80.437.267.108	53.129.213.049
Tăng trong năm			255.745.124.498	59.944.569.854
Thu hồi trong năm			(178.698.161.709)	(32.636.515.795)
Số dư cuối năm			157.484.229.897	80.437.267.108

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

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

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	Địa chỉ	Số lượng	% lợi ích kinh tế	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng giảm giá giá trị đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:							
▪ Công ty con							
• Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	-	100,00%	100,00%	70.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín (a)	278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	1.810.494	52,00%	52,00%	18.104.940.000	(3.248.976.228)	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Sài Gòn	253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	21.352.500	94,90%	94,90%	219.163.852.083	(96.279.705.756)	(*)
• Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc (b)	16/9 Bùi Văn Ba, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	27.305.397	92,20%	92,20%	293.940.224.000	-	(*)
• Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (c)	253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	-	50,00%	50,00%	1.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Mai Lan (d)	129 Âu Cơ, Phường 14, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	5.563.801	89,60%	89,60%	145.581.623.328	-	(*)
• Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre (e)	253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	-	52,03%	74,00%	128.000.000.000	-	(*)
					875.790.639.411	(99.528.681.984)	

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	Địa chỉ	Số lượng	% lợi ích kinh tế	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng giảm giá giá trị đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:							
▪ Công ty liên kết							
• Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây (f)	621 Phạm Văn Chí, Phường 7, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh	4.385.820	31,33%	31,33%	50.701.055.914	-	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành (g)	62 Trần Huy Liệu, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	1.180.000	(g)	(g)	11.800.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công (h)	Áp An Hội, Xã An Hòa, Huyện Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh	19.527.468	39,05%	39,05%	488.186.700.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (i)	253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	100.000	99,55%	50,00%	1.000.000.000	-	(*)
					551.687.755.914	-	
▪ Các công ty khác							
• Công ty TNHH SX-XD-DV Hoa Đồng (j)	Đất Mới, Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh	-	(j)	(j)	200.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần May Tiến Phát (k)	171A Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	980.500	4,00%	4,00%	18.230.998.907	-	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt (l)	262 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	3.625.000	9,13%	9,13%	39.875.000.000	-	
					258.105.998.907	-	
					1.685.584.394.232	(99.528.681.984)	

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

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

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	Địa chỉ	Số lượng	% lợi ích kinh tế	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng giảm giá giá trị đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:							
• Công ty con							
• Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	-	100,00%	100,00%	70.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín (a)	278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	1.810.494	52,00%	52,00%	18.104.940.000	(3.247.997.061)	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Sài Gòn	253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	21.352.500	94,90%	94,90%	219.163.852.083	(103.098.340.489)	(*)
• Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc (b)	16/9 Bùi Văn Ba, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	27.305.397	92,20%	92,20%	300.003.974.000	-	(*)
• Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (c)	253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	-	100,00%	100,00%	1.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Mai Lan (d)	129 Âu Cơ, Phường 14, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	3.413.809	54,98%	54,98%	81.894.538.740	-	(*)
					690.167.304.823	(106.346.337.550)	

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

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

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	Địa chỉ	Số lượng	% lợi ích kinh tế	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng giảm giá giá trị đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:							
▪ Công ty liên kết							
▪ Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây (f)	621 Phạm Văn Chí, Phường 7, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh	6.885.820	49,18%	49,18%	79.601.612.659		(*)
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành (g)	62 Trần Huy Liệu, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	300.000	(g)	(g)	3.000.000.000	(54.107.083)	(*)
					82.601.612.659	(54.107.083)	
▪ Các công ty khác							
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn (m)	220 Nguyễn Biểu, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	29.179	12,69%	12,69%	3.367.140.000		(*)
▪ Công ty Cổ phần Cỏ phân Sản xuất Thương mại Thành Thành Công (m)	62 Trần Huy Liệu, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	160.000	0,08%	0,08%	4.920.000.000		(*)
▪ Công ty TNHH SX-XD-DV Hoa Đồng (j)	Đất Mới, Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh	-	(j)	(j)	200.000.000.000		(*)
▪ Công ty Cổ phần May Tiến Phát (k)	171A Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	1.715.500	7,00%	7,00%	31.897.275.497		(*)
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt (l)	262 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	6.409.500	16,14%	16,14%	53.796.747.261		(*)
					293.981.162.758		-
					1.066.750.080.240	(106.400.444.633)	

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (a) Theo Quyết định số 01/QĐ-NL ngày 21 tháng 7 năm 2015, Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Năng Lượng Thương Tín đã quyết định giải thể Công ty Cổ phần Năng Lượng Thương Tín. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, quá trình giải thể vẫn chưa hoàn tất.
- (b) Trong năm, Công ty nhận được khoản cổ tức 6.063.750.000 VND từ Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc liên quan đến giai đoạn trước khi mua khoản đầu tư. Do đó, Công ty đã ghi giảm khoản cổ tức này vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.
- (c) Trong năm, Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín đã tăng vốn lên 2 tỷ VND. Khoản vốn tăng thêm được góp bởi một bên khác, điều này dẫn đến tỷ lệ vốn góp của Công ty giảm xuống 50%.
- (d) Trong năm, Công ty đã mua thêm 34,62% khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Mai Lan từ các bên thứ ba.
- (e) Trong năm, Công ty góp vốn là 128 tỷ VND vào Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre, một công ty con thành lập năm 2017 và sở hữu 52,03% vốn chủ sở hữu của công ty này.
- (f) Trong năm, Công ty đã thanh lý 17,85% vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây cho Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Sài Gòn Thương Tín, một bên liên quan và lợi nhuận thu được từ việc thanh lý là 24.443.255 VND.
- (g) Trong năm, Công ty đã mua thêm 880.000 cổ phiếu được phát hành bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành. Tuy Công ty sở hữu 60% lợi ích kinh tế trong công ty này, căn cứ vào thỏa thuận của các cổ đông, quyền nắm giữ nói trên không gắn liền với quyền kiểm soát và Công ty không có quyền kiểm soát. Do đó, Công ty đã phân loại khoản đầu tư này là đầu tư vào công ty liên kết trong báo cáo tài chính riêng của mình.
- (h) Trong năm, Công ty mua 39,05% khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công từ các bên thứ ba.
- (i) Trong năm, Công ty đã góp vốn là 1 tỷ VND cho Công ty Cổ phần Đầu tư SVG, một công ty mới thành lập năm 2017 và sở hữu 99,55% vốn chủ sở hữu của công ty này. Tuy nhiên, căn cứ vào thỏa thuận của các cổ đông, quyền biểu quyết liên quan đến quyền sở hữu và Công ty không có quyền kiểm soát. Do đó, Công ty đã phân loại lại khoản đầu tư thành khoản đầu tư vào công ty liên kết trong báo cáo tài chính riêng.
- (j) Công ty đã ủy quyền cho một thành viên Hội đồng Quản trị (“Người được ủy quyền”) mua lại 65% cổ phần của Công ty TNHH SX-XD-DV Hoa Đồng (“Hoa Đồng”) trị giá 319 tỷ VND từ một trong những người sở hữu của Hoa Đồng (“Bên Bán”). Theo hợp đồng ủy quyền này, Người được ủy quyền đã thay mặt Công ty trả cho Bên Bán 200 tỷ VND. Số còn lại là 119 tỷ VND sẽ được trả khi Hoa Đồng thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Hoa Đồng vẫn chưa hoàn thành nghĩa vụ để Công ty thanh toán khoản nợ 119 tỷ VND, Công ty và Người được ủy quyền đều không có quyền chi phối hoặc ảnh hưởng trọng yếu đến các chính sách tài chính và hoạt động của Hoa Đồng để đem lại lợi ích từ hoạt động kinh doanh. Do đó, khoản đầu tư tại Hoa Đồng được báo cáo như một khoản đầu tư dài hạn khác trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (k) Trong năm, Công ty thanh lý 3% khoản đầu tư của Công ty Cổ phần May Tiến Phát cho Công ty Thương Tín – CJ Cầu Tre, một công ty con và ghi nhận lợi nhuận thu được từ việc thanh lý là 4.723.410 VND.
- (l) Trong năm, Công ty đã thanh lý 9,87% khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt cho một bên thứ ba và ghi nhận một khoản lỗ từ việc thanh lý là 1.419.884.761 VND.
- (m) Trong năm, Công ty thanh lý toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn và Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Thành Thành Công cho các bên thứ ba và ghi nhận khoản lỗ từ việc thanh lý hai khoản đầu tư với số tiền là 2.548.812.680 VND.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, các khoản đầu tư góp vốn với giá trị ghi sổ là 564 tỷ VND (1/1/2017: 12,4 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay cấp cho Công ty (Thuyết minh 21(a)).

Biến động đầu tư góp vốn trong năm như sau:

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	1.066.750.080.240	1.008.716.984.270
Tăng trong năm	690.383.472.088	247.159.445.791
Cổ tức đã nhận liên quan tới giai đoạn trước đầu tư	(6.063.750.000)	-
Thanh lý	(65.485.408.096)	(189.126.349.821)
Số dư cuối năm	1.685.584.394.232	1.066.750.080.240

Biến động của dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn trong năm như sau:

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	106.400.444.633	97.607.549.525
Dự phòng lập trong năm	13.512.327.216	12.931.366.327
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(20.384.089.865)	(2.386.425.591)
Sử dụng dự phòng trong năm	-	(1.752.045.628)
Số dư cuối năm	99.528.681.984	106.400.444.633

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

(a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng chi tiết theo khách hàng chính

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	455.466.711.832	104.478.996.762
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Long Sơn	69.380.360.581	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	67.877.397.000	67.877.397.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	32.134.103.945	239.443.432
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	26.000.000.000	26.000.000.000
Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4	23.909.892.689	23.911.670.729
Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre	13.671.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	5.093.620.640	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh Năm	3.818.100.000	25.727.526.578
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	-	58.566.177.983
Các khách hàng khác	102.798.111.515	77.248.435.836
	800.149.298.202	384.049.648.320

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

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

	31/12/2017	1/1/2017
	VND	VND
Công ty con		
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	32.134.103.945	239.443.432
Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre	13.671.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	5.093.620.640	-
Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	4.079.397	684.750.000
Công ty Cổ phần Mai Lan	-	12.900.000
Các bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	455.466.711.832	104.478.996.762
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	67.877.397.000	67.877.397.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	26.000.000.000	26.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh Năm	3.818.100.000	25.727.526.578
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Thuận Thiên	592.639.108	592.639.108
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	288.001.029	127.511.849
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	-	58.566.177.983
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	-	452.281.782

Khoản phải thu thương mại từ các công ty con và các bên liên quan khác không được đảm bảo, không hưởng lãi và được hoàn trả khi yêu cầu.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

7. Phải thu về cho vay

(a) Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
▪ Cho các bên liên quan vay		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	435.928.509.837	410.228.509.837
- Công ty Cổ phần May Tiến Phát	62.000.000.000	199.560.000.000
- Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	36.500.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	32.700.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh Năm	19.935.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	6.525.694.445
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	-	106.100.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Sài Gòn	-	22.000.000.000
- Công ty Cổ phần Mai Lan	-	15.650.000.000
▪ Cho các bên khác vay		
- Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Kinh doanh Địa Ốc Việt R.E.M.A.X	50.000.000.000	50.000.000.000
- Huỳnh Thảo Linh, nhân viên	50.000.000.000	-
- Thái Văn Chuyện, nhân viên	21.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	20.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Sơn Nhất	3.000.000.000	-
	738.089.204.282	810.064.204.282

(b) Phải thu về cho vay dài hạn

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	-	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	118.000.000.000	-
	118.000.000.000	30.000.000.000

Phải thu về cho vay không được đảm bảo và hưởng lãi suất năm từ 8% đến 11% (1/1/2017: 8% đến 11%).

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

(b) Phải thu dài hạn khác

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Khoản ứng trước để nhận lại các căn hộ hoặc quyền sử dụng đất (*)	178.158.369.228	177.587.552.258
Ký quỹ dài hạn (**)	52.476.927.660	42.000.000.000
Phải thu khác	791.031.439	2.984.976.000
	<u>231.426.328.327</u>	<u>222.572.528.258</u>

(*) Khoản này phản ánh tiền ứng trước cho các đối tác tương ứng để nhận lại các căn hộ hoặc quyền sử dụng đất khi các đối tác hoàn thành những dự án.

Tạm ứng cho	Dự án	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành	Phát triển 4 khối nhà chung cư thuộc dự án chung cư D1-12 tại Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh	156.376.521.830	155.805.704.860
Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4	Phát triển dự án Vĩnh Khánh tại Quận 4, thành phố Hồ Chí Minh	20.161.847.398	20.161.847.398
Công ty Xây Dựng Công trình 547	Phát triển khu đô thị Cienco 5 tại tỉnh Vĩnh Phúc	1.620.000.000	1.620.000.000
		<u>178.158.369.228</u>	<u>177.587.552.258</u>

(**) Ký quỹ dài hạn phản ánh khoản ký quỹ cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam và Công ty TNHH Sản xuất Căn Nhon Hòa liên quan đến phát triển Dự án Charmington LaPointe tại Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh và Dự án Ung Văn Khiêm tại Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Dự phòng phải thu khó đòi

		31/12/2017 và 1/1/2017		Giá trị có thể thu hồi VND
		Giá gốc VND	Dự phòng VND	
Số ngày quá hạn				
<i>Nợ quá hạn</i>				
- Công ty TNHH Xây dựng Á Đông	Hơn 5 năm	36.219.590.000	36.219.590.000	-
- Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Kinh doanh Địa Ốc Việt R.E.M.A.X	Hơn 5 năm	50.000.000.000	50.000.000.000	-
		86.219.590.000	86.219.590.000	-
<i>Trong đó:</i>				
Dự phòng phải thu khó đòi – ngắn hạn			86.219.590.000	-

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

10. Hàng tồn kho

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Nguyên vật liệu	12.249.665	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	3.165.121.539.944	2.517.527.376.508
Đất thổ cư để bán	13.029.004.260	5.711.454.544
	3.178.162.793.869	2.523.238.831.052

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

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Dự án Bắc Rạch Bà Bướm (a)	2.513.106.675.386	2.302.083.969.207
Dự án Charmington LaPointe (b)	302.494.284.943	91.346.656.614
Dự án Jamona Heights (c)	130.240.946.104	-
Dự án Thanh Đa	34.986.908.935	34.986.908.935
Khu dân cư Phú Hữu, Quận 9	21.762.785.184	21.753.278.323
Dự án Carillon 5	75.961.852.399	21.025.124.319
Dự án Ung Văn Khiêm	25.522.620.131	16.407.330.566
Khác	61.045.466.862	29.924.108.544
	3.165.121.539.944	2.517.527.376.508

- (a) Dự án Bắc Rạch Bà Bướm tại Phường Phú Thuận, Quận 7 thuộc 100% sở hữu của Công ty. Dự án phát triển căn hộ dưới tên thương mại là Jamona City với tổng diện tích sàn thương phẩm là 105.953 m2 (tương đương 2.002 căn hộ) dưới tên thương mại là “Jamona City”. Dự án đang trong quá trình xây dựng.
- (b) Dự án Charmington LaPointe tại Phường 12, Quận 10 thuộc 100% sở hữu của Công ty. Dự án phát triển căn hộ với tổng diện tích sàn thương phẩm là 34.356 m2 (tương đương 535 căn hộ). Dự án đang trong quá trình xây dựng.
- (c) Dự án Jamona Heights tại Đường Bùi Văn Ba, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc 100% sở hữu của Công ty. Dự án phát triển căn hộ với tổng diện tích sàn thương phẩm là 5.700m2. Dự án đang trong quá trình xây dựng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là 1.965 tỷ VND (1/1/2017: 2.120 tỷ VND) được thế chấp với ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21(b)).

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

11. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	249.090.909	1.023.943.943	8.427.339.851	7.456.890.583	17.157.265.286
Tăng trong năm	-	-	5.432.001.089	3.830.746.000	9.262.747.089
Thanh lý	-	-	(3.903.894.301)	-	(3.903.894.301)
Số dư cuối năm	249.090.909	1.023.943.943	9.955.446.639	11.287.636.583	22.516.118.074
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	62.272.728	1.023.943.943	5.141.894.969	5.961.857.648	12.189.969.288
Khấu hao trong năm	41.515.152	-	664.846.858	692.182.910	1.398.544.920
Thanh lý	-	-	(3.903.894.301)	-	(3.903.894.301)
Số dư cuối năm	103.787.880	1.023.943.943	1.902.847.526	6.654.040.558	9.684.619.907
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	186.818.181	-	3.285.444.882	1.495.032.935	4.967.295.998
Số dư cuối năm	145.303.029	-	8.052.599.113	4.633.596.025	12.831.498.167

Trong tài sản cố định hữu hình có các tài sản với nguyên giá 4.939 triệu VND đã được khấu hao hết đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 (1/1/2017: 10.790 triệu VND), nhưng vẫn đang được sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 5,63 tỷ VND (1/1/2017: 3,50 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21(b)).

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

12. Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính

	Phương tiện vận chuyển VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm và số dư cuối năm	1.288.022.909
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	429.340.960
Khấu hao trong năm	161.002.860
Số dư cuối năm	590.343.820
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	858.681.949
Số dư cuối năm	697.679.089

Công ty thuê phương tiện vận chuyển theo một hợp đồng thuê tài chính. Khi kết thúc hợp đồng thuê, Công ty được quyền mua phương tiện vận chuyển theo giá ưu đãi. Phương tiện vận chuyển thuê được dùng để đảm bảo cho các nghĩa vụ đi thuê (Thuyết minh 21(b)).

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

13. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm vi tính VND	Website Công ty VND	Tổng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	3.554.528.880	2.508.310.000	6.062.838.880
Tăng trong năm	779.887.000	-	779.887.000
Số dư cuối năm	4.334.415.880	2.508.310.000	6.842.725.880
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	3.244.646.257	627.077.484	3.871.723.741
Phân bổ trong năm	461.616.708	-	461.616.708
Số dư cuối năm	3.706.262.965	627.077.484	4.333.340.449
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	309.882.623	1.881.232.516	2.191.115.139
Số dư cuối năm	628.152.915	1.881.232.516	2.509.385.431

Trong tài sản cố định vô hình có các tài sản với nguyên giá 2.283 triệu VND đã được khấu hao hết đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 (1/1/2017: 2.283 triệu VND), nhưng vẫn đang được sử dụng.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

14. Bất động sản đầu tư

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Bất động sản đầu tư nắm giữ cho thuê (*)	27.848.933.975	95.127.962.988

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

	Nhà cửa VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	107.476.157.117
Tăng trong năm	83.048.988.744
Thanh lý	(159.014.081.487)
Số dư cuối năm	31.511.064.374
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	12.348.194.129
Khấu hao trong năm	2.937.675.451
Thanh lý	(11.623.739.181)
Số dư cuối năm	3.662.130.399
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	95.127.962.988
Số dư cuối năm	27.848.933.975

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

15. Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng phát sinh trong năm liên quan tới các căn nhà mẫu thuộc dự án Carillon nhưng chưa hoàn thành.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

16. Chi phí trả trước

(a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Trả trước chi phí thuê hoạt động	9.023.322.187	-
Chi phí trả trước khác	1.923.315.281	375.732.996
Số dư cuối năm	10.946.637.468	375.732.996

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	Công cụ và dụng cụ VND
Số dư đầu năm	4.265.119.436
Tăng trong năm	8.728.071.926
Phân bổ trong năm	(8.128.179.616)
Số dư cuối năm	4.865.011.746

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

17. Phải trả người bán ngắn hạn

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

	31/12/2017		1/1/2017	
	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	142.840.068.160	142.840.068.160	435.553.415	435.553.415
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	85.978.322.776	85.978.322.776	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Thuận Việt	61.482.237.250	61.482.237.250	738.409.490	738.409.490
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	31.900.000.000	31.900.000.000	31.900.000.000	31.900.000.000
Công ty TNHH Xây Dựng Bình Định	11.582.640.063	11.582.640.063	-	-
Công ty Cổ phần Bốn Phương	7.239.414.100	7.239.414.100	-	-
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành	6.535.450.799	6.535.450.799	6.535.450.799	6.535.450.799
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	3.024.889.772	3.024.889.772	-	-
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	2.334.613.942	2.334.613.942	11.089.891.406	11.089.891.406
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	646.587.700	646.587.700	10.069.057.714	10.069.057.714
Nhà cung cấp khác	34.664.393.002	34.664.393.002	26.054.498.702	26.054.498.702
	388.228.617.564	388.228.617.564	86.822.861.526	86.822.861.526

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

(b) Phải trả người bán là bên liên quan

	31/12/2017		1/1/2017	
	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Các công ty con				
Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	3.796.327.322	3.796.327.322	456.053.880	456.053.880
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	2.334.613.942	2.334.613.942	11.089.891.406	11.089.891.406
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước	2.151.040.100	2.151.040.100	-	-
Các bên liên quan khác				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	142.840.068.160	142.840.068.160	435.553.415	435.553.415
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	85.978.322.776	85.978.322.776	-	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	3.024.889.772	3.024.889.772	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	646.587.700	646.587.700	10.069.057.714	10.069.057.714

Khoản phải trả thương mại cho các công ty con và các bên liên quan khác không được đảm bảo, không chịu lãi và phải hoàn trả khi yêu cầu.

18. Thuế phải nộp/ phải thu Nhà nước

(a) Thuế phải nộp Nhà nước

	1/1/2017 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	Cẩn trừ VND	31/12/2017 VND
Thuế giá trị gia tăng	-	115.205.787.528	(845.084.229)	(114.360.703.299)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.795.529.510	27.732.428.570	(18.170.337.635)	-	15.357.620.445
Thuế thu nhập cá nhân	1.357.550.541	14.196.808.666	(13.316.152.454)	-	2.238.206.753
Các thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
	7.153.080.051	157.138.024.764	(32.334.574.318)	(114.360.703.299)	17.595.827.198

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

(b) Thuế phải thu Nhà nước

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

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Chi phí xây dựng thuộc dự án Phú Mỹ - Belleza	189.783.614.230	163.677.755.192
Chi phí lãi vay phải trả	27.146.714.845	12.400.084.701
	216.930.329.075	176.077.839.893

20. Phải trả ngắn hạn khác

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Thu hộ cho các chủ đầu tư dự án theo các hợp đồng phân phối bất động sản	103.182.221.078	174.127.893.040
Cổ tức phải trả	7.563.223.579	7.563.223.579
Tiền đặt cọc đã nhận	6.098.848.714	15.810.862.560
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	174.841.023	2.592.327.395
Phải trả khác	3.201.923.255	1.836.275.447
	120.221.057.649	201.930.582.021

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

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	7.829.633.239	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	1.531.452.194	2.344.634.441
Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Sài Gòn	2.000.000	116.406.651.912

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

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

21. Vay và nợ thuê tài chính

(a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	1/1/2017		Biến động trong năm		31/12/2017	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn (*)	398.562.081.944	398.562.081.944	2.271.132.928.638	(1.867.497.314.365)	802.197.696.217	802.197.696.217
Trái phiếu thường ngắn hạn (**)	-	-	300.000.000.000	-	300.000.000.000	300.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	209.055.445.911	209.055.445.911	199.814.480.795	(191.824.052.464)	217.045.874.242	217.045.874.242
Nợ gốc thuê tài chính đến hạn trả trong vòng 12 tháng	262.089.672	262.089.672	262.089.676	(262.089.672)	262.089.676	262.089.676
	607.879.617.527	607.879.617.527	2.771.209.499.109	(2.059.583.456.501)	1.319.505.660.135	1.319.505.660.135

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

(*) Vay ngắn hạn

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Khoản vay ngắn hạn không được đảm bảo				
Vay từ các cá nhân (i)	VND	9,00%-10,50%	325.975.121.624	115.913.486.121
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc, bên liên quan (i)	VND	10,50%	-	29.000.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín, bên liên quan (i)	VND	Không lãi suất	12.749.700.000	12.749.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh Năm, bên liên quan (i)	VND	10,50%	-	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Mai Lan, bên liên quan				
- Khoản vay 1 (i)	VND	7,00%	27.400.000.000	-
- Khoản vay 2 (i)	VND	10,50%	90.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn, bên liên quan (i)	VND	10,50%	58.800.000.000	-
Ngân hàng Cổ phần Công Thương Việt Nam (i)	VND	8,50%	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành, bên liên quan (i)	VND	10,50%	10.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây, bên liên quan (i)	VND	10,00%	38.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	VND	11,50%	2.500.000.000	-
Khoản vay ngắn hạn được đảm bảo				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông				
- Khoản vay 1	VND	5,00%-9,80%	-	100.000.000.000
- Khoản vay 2 (Thuyết minh 21(b)(*)(ii))	VND	5,00%-10,00%	22.443.472.651	3.846.713.711
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam				
- Khoản vay 1 (ii)	VND	6,00-9,00%	30.000.000.000	30.000.000.000
- Khoản vay 2 (iii)	VND	6,00-9,00%	49.917.865.100	24.963.763.015
- Khoản vay 3 (iv)		6,00-9,00%	53.411.536.842	7.088.419.097
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Liên Việt (v)	VND	8,50%	50.000.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín		8,50%	-	30.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	VND	8,50%	-	26.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	7,50%	-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây, bên liên quan	VND	10,00%	-	4.500.000.000
			802.197.696.217	398.562.081.944

(i) Các khoản vay này không được đảm bảo được dùng để tài trợ vốn lưu động.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (ii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 30 tỷ VND được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động và được đảm bảo bởi khoản tiền gửi tại ngân hàng có giá trị ghi sổ là 12 tỷ VND (Thuyết minh 4) và 4.385.820 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây được sở hữu bởi Công ty với giá trị ghi sổ là 51 tỷ VND (Thuyết minh 5(b)).
- (iii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 50 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động và được đảm bảo bởi các khoản tiền gửi tại ngân hàng có giá trị ghi sổ là 50,8 tỷ VND. (Thuyết minh 5(a)).
- (iv) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 68,7 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động và được đảm bảo bởi các khoản tiền gửi tại ngân hàng có giá trị ghi sổ là 73,9 tỷ VND (Thuyết minh 5(a)).
- (v) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 50 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bởi 27.305.397 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc và 21.352.500 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đông Sài Gòn có giá trị ghi sổ là 513 tỷ VND (Thuyết minh 5(b)) và 2.280.386 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc được nắm giữ bởi một công ty con.

() Trái phiếu thường ngắn hạn**

	Lãi suất năm	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Trái phiếu ngắn hạn phát hành theo mệnh giá cho:			
Tổng công ty Bảo hiểm Bưu điện	10,5%	50.000.000.000	-
Công Ty TNHH Một Thành Viên Đại Vạn Phú	10,5%	20.000.000.000	-
Quỹ Vietnam Debt Fund SPC	10,5%	200.000.000.000	-
Công ty Bảo hiểm Bảo Long	10,5%	30.000.000.000	-
		300.000.000.000	-

Các trái phiếu này không được bảo đảm và đáo hạn vào ngày 7 tháng 6 năm 2018.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

(b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2017	1/1/2017
	VND	VND
Vay dài hạn (*)	354.604.118.563	427.423.867.652
Trái phiếu thường (**)	396.121.428.571	194.800.000.000
Nợ thuê tài chính dài hạn (***)	371.293.706	633.383.378
	751.096.840.840	622.857.251.030
Hoàn trả trong vòng 12 tháng	(217.307.963.918)	(209.317.535.583)
Hoàn trả sau 12 tháng	533.788.876.922	413.539.715.447

(i) Vay dài hạn

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay dài hạn như sau:

	Loại	Lãi suất	Năm	31/12/2017	1/1/2017
	tiền	năm	đáo hạn	VND	VND
Vay dài hạn không được đảm bảo					
Vay từ các cá nhân (i)	VND	10,50%	2018	13.965.000.000	36.950.000.000
Vay dài hạn được đảm bảo					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông					
- Khoản vay 1 (ii)	VND	5,00%-10,30%	2019	227.014.595.354	177.271.286.289
- Khoản vay 2 (iii)	VND	5,00%-10,30%	2018	33.331.000.000	99.999.000.000
- Khoản vay 3 (iv)	VND	5,00%-10,30%	2018	17.014.100.000	51.042.340.000
Ngân hàng Thương mại					
Cổ phần Á Châu (v)	VND	8,70%	2024	59.950.000.000	59.950.000.000
Ngân hàng Thương mại					
Cổ phần Tiên Phong (vi)	VND	7,50%	2021	3.329.423.209	2.211.241.363
				354.604.118.563	427.423.867.652
Hoàn trả trong vòng 12 tháng				(217.045.874.242)	(209.055.445.911)
Hoàn trả sau 12 tháng				137.558.244.321	218.368.421.741

(i) Các khoản vay này không được đảm bảo và được dùng để tài trợ vốn lưu động.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (ii) Khoản vay ngắn hạn 2 từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông (Thuyết minh 21(a)) và khoản vay dài hạn này có tổng hạn mức là 400 tỷ VND, được dùng để tài trợ dự án Bắc Rạch Bả Bướm, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất thuộc dự án này có giá trị ghi sổ là 660 tỷ VND (Thuyết minh 10). Số dư còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 được hoàn trả trong 6 đợt bằng nhau hàng quý là 37,8 tỷ VND bắt đầu từ ngày 25 tháng 3 năm 2018.
- (iii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 150 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ cho dự án Bắc Rạch Bả Bướm, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và được đảm bảo bởi quyền sử dụng đất liên quan đến dự án với giá trị ghi sổ là 671 tỷ VND (Thuyết minh 10). Số dư còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 được hoàn trả trong 2 đợt bằng nhau hàng quý là 16,7 tỷ VND bắt đầu từ ngày 20 tháng 3 năm 2018.
- (iv) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 489 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ cho dự án Bắc Rạch Bả Bướm, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và được đảm bảo bởi quyền sử dụng đất liên quan đến dự án với giá trị ghi sổ là 634 tỷ VND (Thuyết minh 10). Số dư còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 được hoàn trả trong 2 đợt bằng nhau hàng quý là 8,5 tỷ VND bắt đầu từ ngày 20 tháng 3 năm 2018.
- (v) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 60 tỷ VND và được đảm bảo bằng quyền hợp đồng được nắm giữ bởi một bên thứ ba theo thỏa thuận số LVS.BDDN.02.251114 ngày 28 tháng 11 năm 2014.
- (vi) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 4,2 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ cho mua tài sản cố định và được đảm bảo bởi tài sản cố định với giá trị ghi sổ là 5,63 tỷ VND (Thuyết minh 11). Số dư còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 được hoàn trả trong 48, 53 và 56 đợt bằng nhau hàng quý là 46,7 triệu VND, 16,5 triệu VND và 14 triệu VND bắt đầu từ ngày 26 tháng 7 năm 2016.

() Trái phiếu thường**

	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá cho:				
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	12%	2020	396.121.428.571	194.800.000.000

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

(*) Nợ thuê tài chính**

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

	31/12/2017			1/1/2017		
	Tổng khoản thanh toán thuê tài chính VND	Tiền lãi thuê VND	Nợ gốc VND	Tổng khoản thanh toán thuê tài chính VND	Tiền lãi thuê VND	Nợ gốc VND
Trong vòng 1 năm	270.961.235	8.871.559	262.089.676	279.832.784	17.743.112	262.089.672
Trong vòng 2 đến 5 năm	153.172.269	43.968.239	109.204.030	459.230.177	87.936.471	371.293.706
	424.133.504	52.839.798	371.293.706	739.062.961	105.679.583	633.383.378

22. Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo sự phê duyệt của các cổ đông tại cuộc họp cổ đông. Quỹ được sử dụng để chi trả các khoản khen thưởng và phúc lợi cho các nhân viên của Công ty theo chính sách khen thưởng và phúc lợi của Công ty. Biến động của quỹ khen thưởng và phúc lợi trong năm như sau:

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	10.270.550.267	14.731.963.142
Trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối trong năm (Thuyết minh số 23)	4.479.146.902	6.152.459.442
Sử dụng trong năm	(9.472.913.876)	(10.613.872.317)
Số dư cuối năm	5.276.783.293	10.270.550.267

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

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

23. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng vốn chủ sở hữu VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	2.170.691.340.000	442.006.044.101	(11.890.000)	91.016.324.402	17.334.915.900	368.875.912.190	3.089.912.646.593
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	89.582.938.026	89.582.938.026
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	6.152.459.442	3.076.229.721	(9.228.689.163)	-
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	(6.152.459.442)	(6.152.459.442)
Điều chỉnh	-	(50.000.000)	-	-	-	-	(50.000.000)
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	2.170.691.340.000	441.956.044.101	(11.890.000)	97.168.783.844	20.411.145.621	443.077.701.611	3.173.293.125.177
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	200.233.967.432	200.233.967.432
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	8.958.293.803	4.479.146.901	(13.437.440.704)	-
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	(4.479.146.902)	(4.479.146.902)
Phát hành cổ phiếu thường (Thuyết minh 24)	268.032.900.000	(108.514.860.000)	-	-	-	(159.518.040.000)	-
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	2.438.724.240.000	333.441.184.101	(11.890.000)	106.127.077.647	24.890.292.522	465.877.041.437	3.369.047.945.707

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

24. Vốn cổ phần

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

	31/12/2017		1/1/2017	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	243.872.424	2.438.724.240.000	217.069.134	2.170.691.340.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	243.872.424	2.438.724.240.000	217.069.134	2.170.691.340.000
Cổ phiếu quỹ				
Cổ phiếu phổ thông	1.189	11.890.000	1.189	11.890.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	243.871.235	2.438.712.350.000	217.067.945	2.170.679.450.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu tương đương với một quyền biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

Biến động số cổ phiếu đang lưu hành trong năm như sau:

	2017		2016	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Số dư đầu năm	217.067.945	2.170.679.450.000	217.067.945	2.170.679.450.000
Phát hành cổ phiếu thưởng ngày 2 tháng 2 năm 2017 (*)	10.851.486	108.514.860.000	-	-
Phát hành cổ phiếu thưởng ngày 31 tháng 8 năm 2017 (**)	15.951.804	159.518.040.000	-	-
Số dư cuối năm	243.871.235	2.438.712.350.000	217.067.945	2.170.679.450.000

- (*) Đại hội đồng cổ đông của Công ty tại ngày 2 tháng 2 năm 2017 đã quyết định phân phối khoản cổ tức bằng cổ phiếu trị giá 108.514.860.000 VND từ thặng dư vốn cổ phần dưới hình thức phát hành cổ phiếu mới tương đương 10.851.486 cổ phiếu, theo tỷ lệ một cổ phiếu mới bằng 20 cổ phiếu hiện hành.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

- (**) Đại hội đồng cổ đông của Công ty tại ngày 31 tháng 8 năm 2017 đã quyết định phân phối khoản cổ tức bằng cổ phiếu trị giá 159.518.040.000 VND từ thặng dư vốn cổ phần dưới hình thức phát hành cổ phiếu mới tương đương 15.951.804 cổ phiếu, theo tỷ lệ một cổ phiếu mới bằng 14 cổ phiếu hiện hành.

25. Các quỹ thuộc nguồn vốn chủ sở hữu

(i) Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông. Các quỹ này được thành lập nhằm mục đích mở rộng kinh doanh trong tương lai.

(ii) Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

Các quỹ này được thành lập nhằm mục đích khen thưởng và các mục đích khác liên quan đến công tác điều hành của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị của Công ty và được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông của Công ty.

26. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

(a) Cam kết chi tiêu vốn

Tại ngày báo cáo, Công ty có các cam kết vốn sau đã được duyệt nhưng chưa được phản ánh trong bảng cân đối kế toán:

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng	3.350.515.839.269	1.817.848.266.755

(b) Ngoại tệ

		31/12/2017 Tương đương VND		1/1/2017 Tương đương VND
	Nguyên tệ		Nguyên tệ	
USD	101	1.921.499	101	1.921.499

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

27. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp, không bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Doanh thu thuần bao gồm:

	2017 VND	2016 VND
Tổng doanh thu		
▪ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	859.169.876.886	253.818.962.383
▪ Dịch vụ môi giới	160.528.540.507	75.022.258.097
▪ Cho thuê văn phòng	17.473.242.902	6.402.863.160
▪ Dịch vụ quản lý	4.779.204.972	4.975.691.429
▪ Dịch vụ khác	6.270.784.421	5.311.642.749
	1.048.221.649.688	345.531.417.818
Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Giảm giá hàng bán	(428.273.068)	(119.782.726)
▪ Hàng bán bị trả lại	(5.272.605.175)	-
	1.042.520.771.445	345.411.635.092

28. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	2017 VND	2016 VND
Tổng giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp gồm:		
▪ Quyền sử dụng đất, bất động sản đã bán	672.681.084.460	132.212.882.574
▪ Dịch vụ môi giới	84.234.463.356	66.235.244.096
▪ Cho thuê văn phòng	16.066.720.245	5.691.546.752
▪ Dịch vụ quản lý	12.341.434.135	10.562.134.160
▪ Dịch vụ khác	1.904.635.838	1.688.560.909
	787.228.338.034	216.390.368.491

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

29. Doanh thu hoạt động tài chính

	2017 VND	2016 VND
Thu nhập lãi cho vay	96.619.319.650	60.296.232.255
Thu nhập lãi tiền gửi tại ngân hàng	12.232.349.570	12.486.169.931
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	4.041.979.345	47.187.121.413
Thu nhập cổ tức	116.941.842.000	5.767.894.913
	229.835.490.565	125.737.418.512

30. Chi phí tài chính

	2017 VND	2016 VND
Chi phí lãi vay	141.652.135.628	38.842.167.386
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	2.883.884.760	310.197.051
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	13.512.327.216	12.931.366.327
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	(20.384.089.865)	(2.386.425.591)
Chi phí tài chính khác	7.949.498.190	939.641.303
	145.613.755.929	50.636.946.476

31. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2017 VND	2016 VND
Chi phí nhân viên	47.222.530.426	58.204.119.547
Chi phí thiết bị văn phòng	1.937.088.243	1.081.844.952
Khấu hao tài sản cố định	2.021.164.488	1.491.708.551
Thuế, phí và lệ phí	87.773.546	60.654.546
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.167.871.562	25.782.741.525
Chi phí quản lý khác	16.553.370.831	11.570.253.911
	96.989.799.096	98.191.323.032

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

32. Thu nhập khác

	2017 VND	2016 VND
Bồi thường đã nhận	3.775.311.360	15.815.586.367
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	1.876.363.636	-
Thu nhập khác	172.068.927	1.024.094.810
	<u>5.823.743.923</u>	<u>16.839.681.177</u>

33. Chi phí khác

	2017 VND	2016 VND
Chi phí phạt	5.535.987.434	724.634.346
Chi phí khác	1.940.545.876	245.158.089
	<u>7.476.533.310</u>	<u>969.792.435</u>

34. Thuế thu nhập

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

	2017 VND	2016 VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	27.525.141.639	26.195.529.509
Dự phòng thiếu trong những năm trước	207.286.931	31.170.625
	<u>27.732.428.570</u>	<u>26.226.700.134</u>
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	-	-
	<u>27.732.428.570</u>	<u>26.226.700.134</u>

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2017 VND	2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	227.966.396.002	115.809.638.160
Thuế theo thuế suất của Công ty	45.593.279.200	23.161.927.632
Chi phí không được khấu trừ thuế	5.320.230.839	4.187.180.860
Thu nhập không tính thuế	(23.388.368.400)	(1.153.578.983)
Dự phòng thiếu trong những năm trước	207.286.931	31.170.625
	27.732.428.570	26.226.700.134

(c) Thuế suất áp dụng

Công ty có nghĩa vụ đóng thuế thu nhập cho Nhà nước 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

35. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Ngoài số dư của các bên liên quan được trình bày trong các thuyết minh khác trong báo cáo tài chính này, trong năm Công ty cũng có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

	Giá trị giao dịch 2017 VND	2016 VND
<i>Các công ty con</i>		
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc		
Cho vay	101.500.000.000	90.111.488.000
Thu nhập lãi vay	661.062.500	3.846.009.956
Vay	52.000.000.000	61.500.000.000
Chi phí lãi vay	11.687.252.402	985.687.500
Chuyển lãi vay phải thu sang phải thu về cho vay	-	511.488.000
Bán dịch vụ	78.461.375.043	49.248.058.871
Cổ tức	122.874.286.500	-

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

	Giá trị giao dịch	
	2017	2016
	VND	VND
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín		
Mua hàng hóa và dịch vụ	65.836.893.841	52.624.038.839
Thu nhập cho thuê văn phòng	1.793.908.265	2.298.470.930
Cổ tức	-	5.621.999.913
Bán cổ phiếu của công ty Cổ phần Bao Bì và Kho Bãi Bình Tây	28.925.000.000	-
Cho vay	32.700.000.000	-
Vay	29.200.000.000	-
Chi phí lãi vay	495.555.556	-
Thu nhập lãi tiền gửi	91.027.778	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn		
Cung cấp dịch vụ	780.938.173	2.525.269.776
Vay	64.000.000.000	-
Cho vay	22.000.000.000	17.328.050.000
Thu nhập lãi vay	230.847.222	4.705.056.642
Chi phí lãi vay	3.423.440.934	-
Công ty Cổ phần Mai Lan		
Cung cấp dịch vụ	11.111.111.111	11.727.273
Cho vay	-	15.650.000.000
Thu nhập lãi vay	328.649.999	219.100.000
Vay	125.400.000.000	28.500.000.000
Chi phí lãi vay	6.477.440.279	436.975.001
Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín		
Góp vốn	-	1.000.000.000
Mua hàng hóa và dịch vụ	9.974.556.579	4.513.384.847
Bán hàng hóa và dịch vụ	1.253.998.805	684.750.000
Công ty Cổ phần Thương Tín – CJ Cầu Tre		
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát	13.671.000.000	-
Góp vốn	128.000.000.000	-
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây		
Góp vốn	-	66.339.310.000
Vay	60.500.000.000	-
Chi phí lãi vay	2.915.312.500	457.500.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Thành		
Góp vốn	8.800.000.000	3.000.000.000
Vay	19.000.000.000	-
Chi phí lãi vay	1.107.916.667	-

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

	Giá trị giao dịch	
	2017	2016
	VND	VND
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công		
Góp vốn	488.186.700.000	-
Mua dịch vụ	27.185.086.884	-
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG		
Góp vốn	1.000.000.000	-
Các bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần May Tiến Phát		
Bán hàng hóa và dịch vụ	410.926.577.042	249.842.934.976
Mua hàng hóa và dịch vụ	4.605.400.800	2.375.745.900
Vay	63.500.000.000	168.350.000.000
Chi phí lãi vay	625.363.888	3.367.465.039
Cho vay	509.500.000.000	208.250.000.000
Thu nhập lãi vay	6.488.473.135	216.434.167
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh Năm		
Bán cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	-	41.025.597.051
Cho vay	94.500.000.000	13.825.000.000
Thu nhập lãi vay	3.343.481.459	3.080.248.629
Vay	-	4.500.000.000
Cung cấp dịch vụ	3.471.000.000	-
Chi phí lãi vay	79.056.250	66.937.500
Chuyển lãi vay phải thu sang phải thu về cho vay	-	3.105.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh		
Mua cổ phiếu Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	67.877.397.000
Cho vay	25.700.000.000	101.828.509.837
Thu nhập lãi vay	37.485.322.184	31.697.002.133
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công		
Bán cổ phiếu của Công ty TNHH Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	-	1.247.954.372
Bán hàng hóa và dịch vụ	-	234.843.100
Mua hàng hóa và dịch vụ	2.696.361.480	11.307.535.440
Cho vay	1.153.000.000.000	779.000.000.000
Thu nhập lãi vay	38.447.468.294	16.044.894.443
Trần Lam Thông, một cổ đông		
Tạm ứng	51.837.300.445	11.256.081.479
Cho vay	226.000.000	-
Chi phí lãi vay	48.472.226	-

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

	Giá trị giao dịch	
	2017	2016
	VND	VND
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kiến Trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát		
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	-	96.118.477.183
Mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	-	53.900.000.000
Mua hàng hóa và dịch vụ	498.393.949.091	283.500.945.985
Cho vay	-	6.075.694.445
Thu nhập lãi vay	666.702.358	678.445.606
Bán hàng hóa và dịch vụ	-	493.177.432
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây Dựng Toàn Thịnh Phát		
Bán hàng hóa và dịch vụ	776.637.914	254.817.384
Mua hàng hóa và dịch vụ	51.323.021.394	436.136.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng		
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh	-	26.000.000.000
Thành viên Ban Tổng Giám đốc		
Thù lao	9.119.128.484	12.055.533.545
Thành viên Hội đồng Quản trị		
Thù lao	12.704.087.013	8.544.553.696

Ngày 29 tháng 3 năm 2018

Người lập: 
Võ Khánh Kiên
Kế toán trưởng

Người duyệt: 

Bùi Kiên Thắng
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

