

**Sacomreal**

VÌ CỘNG ĐỒNG - KIẾN TẠO AN CƯ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Địa chỉ : 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa Phường 08 Quận 03, TP.HCM

MST : 030 331 5400

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ : QUÝ IV NĂM 2016

Nơi nhận :

- SGD CK Hồ Chí Minh
- UBCK
- Lưu

**DN - BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 Năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>	<b>6,316,745,220,010</b>	<b>3,961,764,496,200</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	450,832,933,775	147,068,884,493
1. Tiền	111	354,485,860,026	27,761,410,401
2. Các khoản tương đương tiền	112	96,347,073,749	119,307,474,092
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	80,437,267,108	53,129,213,049
1. Chứng khoán kinh doanh	121	-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) (2)	122	-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	80,437,267,108	53,129,213,049
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	2,155,199,561,694	1,003,599,183,993
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	633,721,857,135	131,096,421,443
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	627,839,938,529	220,488,460,478
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134	-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	772,636,204,282	452,950,000,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	207,353,358,306	285,416,098,630
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	(86,351,796,558)	(86,351,796,558)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	-	-
IV. Hàng tồn kho	140	3,606,250,412,104	2,735,175,881,690
1. Hàng tồn kho	141	3,606,250,412,104	2,738,476,475,440
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149	-	(3,300,593,750)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	24,025,045,329	22,791,332,975
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	1,136,405,841	1,462,870,105
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	999,950,672	9,591,954,249
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	21,888,688,816	11,736,508,621
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154	-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>	<b>1,181,656,896,098</b>	<b>1,044,987,539,907</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	255,199,632,258	230,950,146,290
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213	-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214	-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	30,000,000,000	11,212,097,032
6. Phải thu dài hạn khác	216	225,199,632,258	219,738,049,258
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	-	-
II. Tài sản cố định	220	127,946,965,188	6,382,121,901
1. Tài sản cố định hữu hình	221	6,001,981,556	2,558,198,245
- Nguyên giá	222	18,622,036,218	26,841,539,043
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223	(12,620,054,662)	(24,283,340,798)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	858,681,949	1,019,684,809
- Nguyên giá	225	1,288,022,909	1,288,022,909
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226	(429,340,960)	(268,338,100)
3. Tài sản cố định vô hình	227	121,086,301,683	2,804,238,847
- Nguyên giá	228	125,891,683,061	6,461,585,080
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229	(4,805,381,378)	(3,657,346,233)
III. Bất động sản đầu tư	230	95,127,962,988	113,742,145,981
1. Nguyên giá	231	107,476,157,117	125,194,567,118

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
2. Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232	(12,348,194,129)	(11,452,421,137)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>8,970,589,505</b>	<b>-</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	8,970,589,505	
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>655,611,732,728</b>	<b>611,466,439,253</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	-	
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	205,462,914,934	184,046,101,459
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	450,148,817,794	427,420,337,794
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	-	
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	-	
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>38,800,013,431</b>	<b>82,446,686,482</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4,635,569,862	1,632,538,695
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	15,704,044,722	
3. Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263	-	
4. Tài sản dài hạn khác	268	16,153,745,208	66,459,696,050
5. Lợi thế thương mại	269	2,306,653,639	14,354,451,737
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>	<b>7,498,402,116,108</b>	<b>5,006,752,036,107</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>			
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>	<b>4,236,008,315,564</b>	<b>1,963,566,311,215</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>3,533,300,159,045</b>	<b>1,524,915,601,259</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	99,327,313,767	123,814,380,742
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	2,328,232,673,572	1,007,968,018,460
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	58,620,442,495	31,795,687,310
4. Phải trả người lao động	314	6,922,214,197	5,329,954,823
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	267,424,980,388	87,915,295,919
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316	-	
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317	-	
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	38,847,192,585	
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	90,463,382,277	134,290,282,843
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	633,904,979,879	120,889,046,287
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	-	
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	9,556,979,885	12,912,934,875
13. Quỹ bình ổn giá	323	-	
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324	-	
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	<b>702,708,156,519</b>	<b>438,650,709,956</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	-	
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	-	
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	-	
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334	-	
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335	-	
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	-	
7. Phải trả dài hạn khác	337	57,889,165,960	1,027,325,000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	644,818,990,559	435,519,150,257
9. Trái phiếu chuyển đổi	339	-	
10. Cổ phiếu ưu đãi	340	-	
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	-	2,104,234,699
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	-	
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	-	
<b>B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>	<b>3,262,393,800,544</b>	<b>3,043,185,724,892</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>3,262,393,800,544</b>	<b>3,043,185,724,892</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	2,170,691,340,000	2,170,691,340,000

TÀI SẢN	Mã số	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	2,170,691,340,000	2,170,691,340,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	-	
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	441,956,044,101	442,006,044,101
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	-	
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415	(11,890,000)	(11,890,000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	-	
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	-	
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	98,641,982,590	92,031,159,126
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	-	
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	20,411,145,621	17,334,915,900
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	412,543,131,826	285,263,381,517
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	239,028,254,292	86,276,289,148
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	173,514,877,534	198,987,092,369
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	-	
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	118,162,046,406	35,870,774,248
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430	-	-
1. Nguồn kinh phí	432		
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>	<b>7,498,402,116,108</b>	<b>5,006,752,036,107</b>

Thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm là một bộ phận không thể tách rời báo cáo tài chính

Người lập  
KT. Kế Toán Trưởng



Võ Khánh Kiên

TP. HCM, ngày 02 tháng 02 năm 2017

Tổng Giám Đốc



Phạm Điền Trung

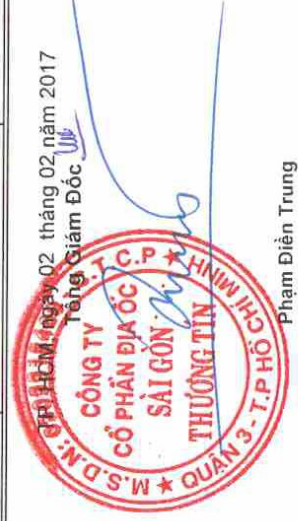
## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ

Stt	Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	Đơn vị tính VND
1	Doanh thu bán hàng	01		368,299,217,607	60,670,812,997	774,710,508,595	158,897,688,971	
2	Các khoản giảm trừ	02		119,782,726		119,782,726		
3	Doanh thu thuần	10		368,179,434,881	60,670,812,997	774,590,725,869	158,897,688,971	
4	Giá vốn hàng bán	11		275,237,584,408	58,195,142,702	486,844,327,116	140,559,273,003	
5	Lợi nhuận gộp	20		92,941,850,473	2,475,670,295	287,746,398,753	18,338,415,968	
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21		37,964,037,400	39,799,112,326	133,885,166,509	246,520,461,368	
7	Chi phí tài chính	22		14,248,498,241	7,220,293,419	40,408,678,718	263,310,304,506	
	Trong đó : lãi vay	23		13,471,582,340	(6,908,794,033)	38,663,508,531	24,162,260,630	
8	Lãi / (lỗ) trong công ty liên doanh liên kết	24		1,429,819,320	1,401,618,861	2,478,511,593	25,582,043,694	
9	Chi phí bán hàng	25		41,517,383,290	2,335,892,063	60,838,680,287	28,720,576,168	
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		45,558,620,612	18,552,581,864	117,880,737,870	97,595,422,962	
11	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh / (lỗ)	30		31,011,205,050	15,567,634,136	204,981,979,980	(99,185,382,606)	
12	Thu nhập khác	31		16,293,887,779	9,820,019,383	20,892,426,103	448,186,512,443	
13	Chi phí khác	32		(8,058,870,424)	17,656,829,816	2,066,588,647	153,624,666,966	
14	Lợi nhuận khác / (lỗ)	40		24,352,758,203	(7,836,810,433)	18,825,837,456	294,561,845,477	
15	Tổng lợi nhuận trước thuế	50		55,363,963,253	7,730,823,703	223,807,817,436	195,376,462,871	
16	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		39,942,809,280	7,598,696,984	61,775,536,712	20,725,700,753	
17	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(2,833,679,936)	(25,945,592,869)	(17,808,279,421)	(985,783,363)	
18	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		18,254,833,909	26,077,719,588	179,840,560,145	175,636,545,481	
	Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho							
19	Cổ đông Công ty mẹ	61		12,750,962,924	26,703,232,831	173,514,877,534	176,474,557,089	
20	Cổ đông không kiểm soát	62		5,503,870,985	(625,513,243)	6,325,682,611	(838,011,608)	
	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70						
	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71						

Thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm là một bộ phận không thể tách rời báo cáo tài chính

Người lập  
KT. Kế Toán Trưởng

Võ Khánh Kiên



Phạm Điền Trung

**BẢNG LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ**  
( Theo phương pháp trực tiếp)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã Số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này (Năm trước)
1	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động SXKD</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		1,828,873,052,710	1,508,250,856,641
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(1,108,917,781,896)	(508,408,459,935)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(154,434,172,312)	(84,638,694,642)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(77,916,563,628)	(88,833,704,270)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(42,787,665,645)	(17,023,010,173)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		1,140,674,499,236	1,064,295,483,029
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(957,856,598,743)	(672,972,702,207)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>627,634,769,722</b>	<b>1,200,669,768,443</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21		0	
2. Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22		0	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1,614,400,138,346)	(710,006,116,702)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1,007,128,996,060	1,136,283,156,180
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(100,339,310,000)	(351,443,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		0	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		31,750,154,864	54,467,694,080
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(675,860,297,422)</b>	<b>129,301,733,558</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		1,000,000,000	586,405,780,000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32		0	
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		2,782,795,219,774	920,436,014,270
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2,420,561,642,966)	(2,728,110,925,266)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		0	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(11,243,999,826)	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>351,989,576,982</b>	<b>(1,221,269,130,996)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>303,764,049,282</b>	<b>108,702,371,005</b>
Tiền tồn đầu kỳ	60		147,068,884,493	38,366,513,488
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền tồn cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>450,832,933,775</b>	<b>147,068,884,493</b>

Người lập  
KT. Kế Toán Trưởng

Võ Khánh Kiên



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04 NĂM 2016**

**Bắt đầu từ ngày 01/10/2016 kết thúc ngày 31/12/2016**

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với các báo cáo tài chính được đính kèm.

**I. Đặc điểm hoạt động doanh nghiệp**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002210 ngày 29/3/2004, và đăng ký thay đổi nhiều lần, lần 24 điều chỉnh gần đây nhất là giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303315400 ngày 15 tháng 03 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Tổng vốn điều lệ của Công ty: **2.170.691.340.000 VND**

**2. Tên giao dịch, trụ sở**

Trụ sở của Công ty đặt tại 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

**3. Lĩnh vực kinh doanh: Dịch vụ - Thương mại - Sản xuất**

**4. Ngành nghề kinh doanh**

Kinh doanh nhà. Môi giới bất động sản. Dịch vụ nhà đất. Tư vấn bất động sản (trừ các dịch vụ mang tính chất pháp lý). Quản lý bất động sản. Đầu tư xây dựng – kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư. Xây dựng công trình dân dụng, kỹ thuật. Trang trí nội thất. Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh dịch vụ thiết kế công trình)./. Bổ sung: Tư vấn đấu thầu. Cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng. Bổ sung: Dịch vụ bán đấu giá tài sản. Bổ sung: Mua bán kim khí điện máy, vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị phục vụ sản xuất, hàng tiêu dùng cá nhân và gia đình, nguyên vật liệu phục vụ cho sản xuất công – nông nghiệp. Dịch vụ quảng cáo thương mại. Tổ chức hội chợ, triển lãm thương mại, quảng cáo trưng bày, giới thiệu hàng hóa. Dịch vụ tiếp thị. Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính kế toán). Sản xuất vật liệu xây dựng (không hoạt động tại trụ sở). Đào tạo dạy nghề. Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành nội địa và quốc tế. Kinh doanh khu vui chơi, giải trí (không hoạt động tại trụ sở). In trên bao bì (không hoạt động tại trụ sở). Mua bán thiết bị ngành in. Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa. Bổ sung: Giáo dục mầm non. Giáo dục bậc tiểu học. Giáo dục bậc trung học cơ sở. Giáo dục bậc trung học phổ thông. Bổ sung: Mua bán ô tô. Dịch vụ sửa chữa bảo hành ô tô (không gia công cơ khí, xi mạ điện tại trụ sở). Mua bán máy móc thiết bị ô tô. Lập dự án đầu tư. Thẩm tra dự án đầu tư. Quản lý dự án đầu tư. Bổ sung: Nghiên cứu thị trường và thăm dò dự luận.

**5. Tổng số các Công ty con : 06 Công ty.**

**6. Tổng số các Công ty liên doanh, liên kết 02 Công ty.**

**7. Danh sách các Công ty con và Công ty liên kết**

**a) Công ty con**

Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết	Tổng vốn điều lệ (đồng)
Công ty CP Năng lượng Thương Tín	Số 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P. 8, Q3, HCM	Sản xuất Thương mại Dịch vụ	52%	52%	100.000.000.000
Công ty TNHH MTV KD Dịch Vụ Địa Ốc SGTT	Số 97 Nguyễn Văn Trỗi, phường 12, quận Phú Nhuận, TPHCM	Dịch vụ	100%	100%	70.000.000.000
Công ty CP Đầu tư – Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Số 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P. 8, Q3, HCM	Xây dựng Dịch vụ Thương mại	95%	94,9%	225.000.000.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04 NĂM 2016**

**Bắt đầu từ ngày 01/10/2016 kết thúc ngày 31/12/2016**

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Công ty cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	16/9 Bùi Văn Ba, P. Tân Thuận Đông, Quận 7, TP HCM	Kinh doanh	95,9%	92,2%	296.154.000.000
Công ty TNHH MTV dịch vụ quản lý bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Số 97 Nguyễn Văn Trỗi, phường 12, quận Phú Nhuận, TPHCM	Dịch vụ quản lý tòa nhà chung cư, văn phòng	100%	100%	1.000.000.000
Công ty cổ phần giấy Mai Lan	129 Âu Cơ, phường 14, quận Tân Bình, TPHCM	Sản xuất giấy	54,98%	54,98%	62.092.800.000

**b) Công ty liên kết**

Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết	Tổng vốn điều lệ (đồng)
Công ty CP đầu tư xây dựng Long An – Idico	01 KDC TT, phường 6, TP Tân An, Long An	Đầu tư phát triển KCN	23,71%		85.500.000.000
Công ty Cổ Phần Bao bì Kho bãi Bình Tây	621 – Phạm Văn Chí – P.7 – Q.6 – TP.HCM	Sản xuất Thương mại Dịch vụ	49,18%	49,18%	140.003.980.000

**II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

- Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01, kết thúc ngày 31/12 hàng năm.
- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam.

**III. Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán áp dụng**

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập và trình bày bằng đồng Việt Nam phù hợp với hệ thống chế độ kế toán Việt Nam được Bộ Tài chính ban hành theo Quyết định số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

Bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm không chủ định trình bày nhằm cung cấp các thông tin tài chính theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ ngoài Việt Nam.

**IV. Tóm tắt các chính sách kế toán áp dụng**

**1. Hợp nhất báo cáo tài chính**

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các Công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Các báo cáo tài chính của các Công ty con đã được lập cho từng năm tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty.

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp không thể thu hồi chi phí.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04 NĂM 2016**

**Bắt đầu từ ngày 01/10/2016 kết thúc ngày 31/12/2016**

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

---

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Công ty con được hợp nhất kể từ ngày Công ty nắm quyền kiểm soát và sẽ chấm dứt hợp nhất kể từ ngày Công ty không còn kiểm soát công ty con đó. Trong trường hợp Công ty không còn kiểm soát Công ty con thì các báo cáo tài chính hợp nhất sẽ bao gồm cả kết quả hoạt động kinh doanh của giai đoạn thuộc năm báo cáo mà trong giai đoạn đó Công ty vẫn còn nắm quyền kiểm soát.

Báo cáo tài chính của các Công ty con thuộc đối tượng hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo phương pháp cộng giá trị sổ sách. Báo cáo tài chính của Công ty con khác được hợp nhất vào báo cáo của Nhóm Công ty theo phương pháp mua, theo đó tài sản và nợ phải trả cũng được ghi nhận theo giá trị sổ sách tại ngày hợp nhất kinh doanh.

## **2. Đầu tư vào Công ty liên kết**

Đầu tư vào Công ty liên kết được phản ánh theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là một đơn vị mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể và đơn vị đó không phải là một Công ty con hay một liên doanh.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, đầu tư vào Công ty liên kết được phản ánh trong bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc cộng với giá trị thay đổi trong tài sản thuần của Công ty liên kết tương ứng với tỷ lệ vốn mà Nhóm Công ty nắm giữ. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được bao gồm trong giá trị sổ sách của khoản đầu tư và được phân bổ trong thời gian 10 năm.

Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần kết quả hoạt động của Công ty liên kết tương ứng với tỷ lệ vốn mà Nhóm Công ty nắm giữ. Khi có các khoản được ghi trực tiếp vào các tài khoản thuộc vốn chủ sở hữu của Công ty liên kết, Nhóm Công ty ghi nhận phần tỉ lệ của mình, khi thích hợp, vào các tài khoản thuộc nguồn vốn chủ sở hữu tương ứng của Nhóm Công ty. Lãi hoặc lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch giữa Nhóm Công ty với Công ty liên kết sẽ được loại trừ tương ứng với phần lợi ích trong Công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của Công ty liên kết được lập cùng năm tài chính với Công ty. Khi cần thiết, các điều chỉnh sẽ được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với chính sách kế toán của Công ty.

## **3. Đầu tư vào Công ty liên doanh**

Liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh. Các liên doanh được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

## **4. Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác**

Các khoản đầu tư chứng khoán và đầu tư khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào tổ chức kinh tế được lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ vốn góp của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết trên thị trường chứng khoán khi giá trị thị trường thấp hơn giá trị sổ sách. Các chứng khoán không niêm yết: Nếu có cơ sở thu thập, dự phòng giảm giá chứng khoán sẽ được trích lập vào chi phí trong kỳ; Nếu không có cơ sở để xác định một cách đáng tin cậy giá trị hợp lý của chúng, sẽ được ghi nhận theo giá mua ban đầu.

## **5. Tiền và tương đương tiền**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04 NĂM 2016**

**Bắt đầu từ ngày 01/10/2016 kết thúc ngày 31/12/2016**

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

**6. Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ do Công ty sử dụng được hạch toán theo tỷ giá thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tài sản và công nợ mang tính chất tiền tệ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá quy định vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch đánh giá lại cuối kỳ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

**7. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ chi phí bán hàng ước tính và sau khi đã lập dự phòng cho hàng hư hỏng, lỗi thời và chậm luân chuyển.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Bao gồm các chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng để triển khai thực hiện dự án kinh doanh bất động sản.

Hàng hóa bất động sản: Bao gồm quyền sử dụng đất, nhà hoặc nhà và quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng mua để bán trong kỳ hoạt động kinh doanh bình thường.

**Dự phòng cho hàng tồn kho**

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển v.v.) có thể xảy ra đối với vật tư, thành phẩm, hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị vào thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được kết chuyển vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

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

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được phản ánh vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

**9. Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**

**a) Tài sản cố định**

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản cố định thuê tài chính: Là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên thuê. Quyền sở hữu tài sản có thể

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04 NĂM 2016**

**Bắt đầu từ ngày 01/10/2016 kết thúc ngày 31/12/2016**

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

chuyển giao vào cuối thời hạn thuê. Nguyên giá của TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc là giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

**b) Khấu hao tài sản cố định**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình, vô hình, thuê tài chính được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Máy móc thiết bị	02 – 06 năm
Phương tiện vận tải	07 năm
Thiết bị quản lý	02 – 10 năm
TSCĐ khác	02 – 03 năm
Phần mềm kế toán	06 – 08 năm
Website công ty	03 năm

**10. Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty con được phân bổ trong thời gian 10 năm. Bất lợi thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty con được ghi nhận vào thu nhập trên báo cáo tài chính hợp nhất.

**11. Chi phí trả trước**

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh không quá 3 năm :

- Công cụ dụng cụ xuất dùng;
- Chi phí sửa chữa văn phòng.
- Lãi vay liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án

**12. Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản nợ dự phòng phải trả trong tương lai chưa chắc chắn về giá trị hoặc thời gian phải trả. Các khoản dự phòng nợ phải trả được ghi nhận khi đã xác định chắc chắn nghĩa vụ nợ phải trả vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dự phòng trợ cấp mất việc làm : đã được trích lập.

**13. Nguyên tắc ghi nhận vốn**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp ban đầu của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu niêm yết.

**14. Ghi nhận thu nhập và chi phí**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn.

**a) Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04 NĂM 2016**

**Bắt đầu từ ngày 01/10/2016 kết thúc ngày 31/12/2016**

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

---

**b) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

**c) Tiền lãi**

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở trích trước (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

**d) Cổ tức**

Doanh thu ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

**e) Tiền cho thuê**

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

**f) Chi phí**

Chi phí được ghi nhận khi thực tế phát sinh và tương xứng với doanh thu.

**15. Thuế**

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm bằng 20% trên thu nhập chịu thuế. Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong năm và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang, nếu có. Các khoản lỗ sau khi quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được chuyển sang các năm sau theo quy định của Luật thuế TNDN hiện hành.

Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo các quy định về thuế hiện hành.

Khoản thuế phải nộp thể hiện trên sổ sách kế toán là số liệu do Công ty ước tính. Số thuế phải nộp cụ thể sẽ được ghi nhận theo kiểm tra quyết toán thuế của cơ quan thuế.

**a) Thuế hiện hành**

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày lập Bảng cân đối kế toán.

**b) Thuế thu nhập hoãn lại**

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập Bảng cân đối kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

**16. Tiền lương, Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế và Bảo hiểm thất nghiệp**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04 NĂM 2016**

**Bắt đầu từ ngày 01/10/2016 kết thúc ngày 31/12/2016**

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

---

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ dựa theo hợp đồng lao động. Công ty trích bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, và bảo hiểm thất nghiệp dựa trên lương căn bản quy định trong hợp đồng lao động như sau: bảo hiểm xã hội được trích vào chi phí là 18% và 8% từ lương nhân viên; bảo hiểm y tế phải nộp gồm 3% trích vào chi phí và 1,5% từ lương nhân viên; bảo hiểm thất nghiệp trích 1% vào chi phí và 1% từ lương nhân viên.

**17. Chi phí lãi vay**

Lãi tiền vay của khoản vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng tài sản cố định trong giai đoạn trước khi hoàn thành đưa vào sử dụng sẽ được cộng vào nguyên giá tài sản.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng dự án hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó. Các chi phí đi vay được vốn hóa khi Công ty chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy.

Lãi tiền vay của các khoản vay khác được ghi nhận là chi phí hoạt động tài chính ngay khi phát sinh.

**18 . Số liệu so sánh**

Số dư đầu kỳ đã được sắp xếp lại cho phù hợp với việc trình bày báo cáo tài chính của thời kỳ tài chính này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04/2016

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2016

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán

1.	Tiền	31/12/2016	31/12/2015
	Tiền mặt	506,729,494	560,059,549
	Tiền gửi ngân hàng (*)	353,979,130,532	27,201,350,852
	Tương đương tiền (**)	96,347,073,749	119,307,474,092
	<b>Cộng</b>	<b>450,832,933,775</b>	<b>147,068,884,493</b>
	(*) Bao gồm	Ngoại tệ	Việt Nam đồng
	Tiền gửi bằng VND		353,977,209,033
	Tiền gửi bằng USD	101.41	1,921,499
	<b>Cộng</b>	<b>101.41</b>	<b>353,979,130,532</b>

2.	Các khoản đầu tư tài chính	31/12/2016	31/12/2015
	b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (**)	80,437,267,108	53,129,213,049
	c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (***)	655,611,732,728	611,466,439,253
	<b>Cộng</b>	<b>736,048,999,836</b>	<b>664,595,652,302</b>

(**) Bao gồm	31/12/2016		31/12/2015	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
b1. Ngắn hạn	80,437,267,108	80,437,267,108	53,129,213,049	53,129,213,049
- Tiền gửi có kỳ hạn	80,437,267,108	80,437,267,108	53,129,213,049	53,129,213,049
<b>Cộng</b>	<b>80,437,267,108</b>	<b>80,437,267,108</b>	<b>53,129,213,049</b>	<b>53,129,213,049</b>

(***) Bao gồm	31/12/2016			31/12/2015		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
c2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	205,462,914,934		181,462,914,934	184,046,101,459		184,046,101,459
Cty CP Địa ốc Dũng Anh				22,380,323,462		22,380,323,462
Công Ty CP May Tiến Phát	57,449,635,988		57,449,635,988	108,297,115,895		108,297,115,895
Cty CP Iđico Long An	51,041,293,836		51,041,293,836	53,368,662,102		53,368,662,102
Công ty CP Bao Bi Kho bãi Bình Tây	72,971,985,110		72,971,985,110			
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	3,000,000,000					
Công ty Cổ phần TM Toàn Lực	21,000,000,000					
c3. Đầu tư vào đơn vị khác	450,148,817,794		29,400,000,000	427,420,337,794		427,420,337,794
Công ty Cổ phần chè Lâm Đồng	29,400,000,000		29,400,000,000			
Công ty CP Bao Bi Kho bãi Bình Tây	3,367,140,000					
Công ty ĐT & Địa Ốc Sài Gòn Chợ Lớn				3,367,140,000		3,367,140,000
Cty CP Bao Bi Bìa Sài Gòn				4,379,520,000		4,379,520,000
Công ty CPĐT & XD Công Nghệ Mới Đại Nam	1,000,000,000			1,000,000,000		1,000,000,000
Công ty CP Đầu tư TTC	153,000,000,000			153,000,000,000		153,000,000,000
Cty CP Đầu Tư Tín Việt	63,381,677,794			63,381,677,794		63,381,677,794
Công ty TNHH SX - XD Dịch vụ Hòa Đồng	200,000,000,000			200,000,000,000		200,000,000,000
Công ty cổ phần Tàu Cước				2,292,000,000		2,292,000,000
<b>Cộng</b>	<b>655,611,732,728</b>		<b>210,862,914,934</b>	<b>611,466,439,253</b>		<b>611,466,439,253</b>

Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cước chuyển đổi tên thành công ty CP Thương Tín Tàu Cước từ tháng 04/2016 theo giấy đăng ký thay đổi lần 3 ngày 22/04/2016

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04/2016

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2016

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

3. Các khoản phải thu khách hàng	31/12/2016	31/12/2015
a. Phải thu khách hàng ngắn hạn (*)	633,721,857,135	131,096,421,443
c. Phải thu khách hàng là các bên liên quan (***)		

Phải thu khách hàng ngắn hạn chủ yếu gồm (*)	31/12/2016	31/12/2015
<b>1. Phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng</b>		
Cty CP ĐT kiến trúc xây dựng Toàn Thịnh Phát	58,693,689,832	
Công ty cổ phần đầu tư Thành Thành Công		32,100,000,000
Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Một Thành Viên Dịch Vụ Công ích Quận 4	23,911,670,729	23,911,670,729
Công Ty Cổ Phần May Tiến Phát	271,309,756,345	
<b>2. Phải thu của khách hàng phần còn lại</b>	<b>279,806,740,229</b>	<b>75,084,750,714</b>
<b>Cộng</b>	<b>633,721,857,135</b>	<b>131,096,421,443</b>

4. Phải thu khác	31/12/2016		31/12/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>979,989,562,588</b>		<b>738,366,098,630</b>	
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	46,200,024,895		29,019,117,880	
- Tạm ứng	5,029,276,096		23,109,627,896	
- Ký cược, ký quỹ	60,500,000		50,500,000	
- Các khoản bảo hiểm			21,627,760	
- Cho vay ngắn hạn (1)	772,636,204,282		452,950,000,000	
- Phải thu ngắn hạn khác (2)	156,063,557,315		233,215,225,094	
<b>b. Dài hạn</b>	<b>255,199,632,258</b>		<b>230,950,146,290</b>	
- Ký cược, ký quỹ	4,613,080,000			
- Cho vay dài hạn (3)	30,000,000,000		11,212,097,032	
- Phải thu dài hạn khác (4)	220,586,552,258		219,738,049,258	
<b>Cộng</b>	<b>1,235,189,194,846</b>		<b>969,316,244,920</b>	

Cho vay ngắn hạn (1)	31/12/2016		31/12/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>1. Khoản cho vay chiếm từ 10% trở lên trên tổng cho vay ngắn hạn</b>				
Cty CP Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	410,228,509,837			
Công Ty CP May Tiến Phát	199,560,000,000			
Cty TNHH TMDV KD Địa Ốc Việt R.E.M.A.X	50,000,000,000		50,000,000,000	
Cty CP Đầu Tư Thành Thành Công	106,100,000,000		32,100,000,000	
<b>2. Các khoản cho vay ngắn hạn khác</b>	<b>6,747,694,445</b>		<b>370,850,000,000</b>	
<b>Cộng</b>	<b>772,636,204,282</b>		<b>452,950,000,000</b>	

Phải thu ngắn hạn khác (2)	31/12/2016		31/12/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>1. Khoản thu khác chiếm từ 10% trở lên trên tổng khoản phải thu ngắn hạn khác</b>				
Ban Bồi thường GPMB Quận Tân Phú			78,903,145,732	
Công ty TNHH Sản Xuất Kinh Doanh Hai Thành	110,418,525,498		110,366,638,899	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04/2016

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2016

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Hùng Anh	31,697,002,133		
2. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	13,948,029,684		43,945,440,463
<b>Cộng</b>	<b>156,063,557,315</b>		<b>233,215,225,094</b>

Cho vay dài hạn (3)	31/12/2016		31/12/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
1. Khoản cho vay chiếm từ 10% trở lên trên tổng cho vay dài hạn				
- Đỗ Ngọc Thơ			112,097,032	
- Cty CP Đầu Tư Thành Thành Công	30,000,000,000		11,100,000,000	
2. Các khoản cho vay dài hạn khác				
<b>Cộng</b>	<b>30,000,000,000</b>		<b>11,212,097,032</b>	

Phải thu dài hạn khác (4)	31/12/2016		31/12/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
1. Khoản thu khác chiếm từ 10% trở lên trên tổng khoản phải thu dài hạn khác				
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Văn Tài Việt Nam	42,000,000,000			
Công ty TNHH MTV dịch vụ Công ích Quận 4			20,161,847,398	
- Công ty TNHH Sản Xuất Kinh Doanh Hai Thành	133,787,154,860		155,805,704,860	
2. Các khoản phải thu dài hạn khác	44,799,397,398		43,770,497,000	
<b>Cộng</b>	<b>220,586,552,258</b>		<b>219,738,049,258</b>	

7. Hàng tồn kho	31/12/2016		31/12/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	627,483,631		65,276,450	
- Công cụ, dụng cụ	346,771,818			
- Chi phí sản xuất kinh doanh DD	3,566,834,324,411		2,699,227,079,720	
- Hàng hóa	38,441,832,244		39,184,119,270	(3,300,593,750)
<b>Cộng</b>	<b>3,606,250,412,104</b>		<b>2,738,476,475,440</b>	<b>(3,300,593,750)</b>

9. Tàng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	.....	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>							
Số dư đầu năm	9,251,048,804	5,584,823,424	4,903,158,033		7,102,508,782		26,841,539,043
- Mua trong năm			4,642,458,545		716,723,378		5,359,181,923
- Đầu tư XDCB hoàn thành							
- Tặng khác							
- Chuyển sang bất động sản đầu tư							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác	9,001,957,895	4,560,879,481	15,847,372				13,578,684,748
Số dư cuối năm	249,090,909	1,023,943,943	9,529,769,206		7,819,232,160		18,622,036,218
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số dư đầu năm	8,087,186,612	5,584,823,424	4,903,158,033		5,708,172,729		24,283,340,798
- Khấu hao trong năm	41,515,152		394,035,824		544,318,777		979,869,753



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04/2016**

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2016

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

- Tặng khác						
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác	8,066,429,036	4,560,879,481		15,847,372		12,643,155,889
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>62,272,728</b>	<b>1,023,943,943</b>	<b>5,297,193,857</b>	<b>6,236,644,134</b>		<b>12,620,054,662</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
- Tại ngày 31/12/2015	1,163,862,192			1,394,336,053		2,558,198,245
- Tại ngày 31/12/2016	186,818,181		4,232,575,349	1,582,588,026		6,001,981,556

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	.....	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>					6,461,585,080	6,461,585,080
- Mua trong năm					119,454,114,181	119,454,114,181
- Tạo ra từ nội bộ DN						
- Tặng do hợp nhất kinh doanh						
- Tặng khác						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác					24,016,200	24,016,200
<b>Số dư cuối năm</b>					<b>125,891,683,061</b>	<b>125,891,683,061</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>					3,657,346,233	3,657,346,233
- Khấu hao trong năm					1,172,051,345	1,172,051,345
- Tặng khác						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác					24,016,200	24,016,200
<b>Số dư cuối năm</b>					<b>4,805,381,378</b>	<b>4,805,381,378</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
- Tại ngày 31/12/2015					2,804,238,847	2,804,238,847
- Tại ngày 31/12/2016					121,086,301,683	121,086,301,683

11. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ hữu hình khác	TSCĐ vô hình	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>			1,288,022,909			1,288,022,909
- Thuê tài chính trong năm						
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính						
- Tặng khác						
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính						
- Giảm khác						
<b>Số dư cuối năm</b>			<b>1,288,022,909</b>			<b>1,288,022,909</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>			268,338,100			268,338,100

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04/2016

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2016

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

- Khấu hao trong năm		161,002,860		161,002,860
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính				
- Tặng khác				
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính				
- Giảm khác				
<b>Số dư cuối năm</b>		<b>429,340,960</b>		<b>429,340,960</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
- Tại ngày 31/12/2015		1,019,684,809		1,019,684,809
- Tại ngày 31/12/2016		858,681,949		858,681,949

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ (31/12/2016)
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>a1. Nguyên giá</b>	<b>125,194,567,118</b>	<b>4,958,289,537</b>	<b>22,676,699,538</b>	<b>107,476,157,117</b>
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	125,194,567,118	4,958,289,537	22,676,699,538	107,476,157,117
- Cơ sở hạ tầng				
<b>a2. Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>11,452,421,137</b>	<b>2,779,647,457</b>	<b>1,883,874,465</b>	<b>12,348,194,129</b>
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	11,452,421,137	2,779,647,457	1,883,874,465	12,348,194,129
- Cơ sở hạ tầng				
<b>a3. Giá trị còn lại</b>	<b>113,742,145,981</b>	<b>6,842,164,002</b>	<b>25,456,346,995</b>	<b>95,127,962,988</b>
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	113,742,145,981	6,842,164,002	25,456,346,995	95,127,962,988
- Cơ sở hạ tầng				

Chi phí trả trước	31/12/2016	31/12/2015
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>1,136,405,841</b>	<b>1,462,870,105</b>
a1. Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ	243,877,954	608,996,272
a2. Công cụ, dụng cụ xuất đúng	892,527,887	578,829,283
a4. Các khoản khác		275,044,550
<b>b. Dài hạn</b>	<b>4,635,569,862</b>	<b>1,832,538,695</b>
b2. Công cụ, dụng cụ xuất đúng	2,675,184,832	
b3. Chi phí mua bảo hiểm	29,494,583	
b4. Các khoản khác	1,930,890,447	1,832,538,695
<b>Cộng</b>	<b>5,771,975,703</b>	<b>3,095,408,800</b>

Tài sản khác	31/12/2016	31/12/2015
<b>b. Dài hạn (**)</b>	<b>16,153,745,208</b>	<b>66,459,696,050</b>
<b>Cộng</b>	<b>16,153,745,208</b>	<b>66,459,696,050</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04/2016

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2016

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

15. Vay và nợ thuế tài chính	31/12/2016		Trong kỳ		31/12/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	633,904,979,879	633,904,979,879	513,015,933,592		120,889,046,287	120,889,046,287
b. Vay dài hạn (*)	644,818,990,559	644,818,990,559	209,299,840,302		435,519,150,257	435,519,150,257
<b>Cộng</b>	<b>1,278,723,970,438</b>	<b>1,278,723,970,438</b>	<b>722,315,773,894</b>		<b>556,408,196,544</b>	<b>556,408,196,544</b>

(*) Chi tiết theo từng kỳ hạn	31/12/2016		Trong kỳ		31/12/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b1. Trên 1 năm đến 5 năm	644,818,990,559	644,818,990,559	427,527,220,894	218,227,380,592	435,519,150,257	375,519,150,257
Vay cá nhân				6,970,000,000	6,970,000,000	6,970,000,000
NH TMCP Phương Đông - SGD	156,708,386,289	156,708,386,289		107,289,900,000	263,998,286,289	263,998,286,289
NH TMCP Á Châu - CN Lê Văn Sỹ	59,950,000,000			50,000,000	60,000,000,000	
Công ty TNHH MTV Cho Thuê Tài Chính Ngân Hàng Á Châu	231,118,693,815	231,118,693,815	230,485,310,439		633,383,376	633,383,376
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tân Phú	1,710,035,455	1,710,035,455	1,710,035,455			
Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - CN Chợ Lớn				93,763,614,390	93,763,614,390	93,763,614,390
NH TMCP Á Châu				10,153,866,202	10,153,866,202	10,153,866,202
NH TMCP Tiên Phong	195,331,875,000	195,331,875,000	195,331,875,000			
<b>Cộng chi tiết theo từng kỳ hạn</b>	<b>644,818,990,559</b>	<b>644,818,990,559</b>	<b>427,527,220,894</b>	<b>218,227,380,592</b>	<b>435,519,150,257</b>	<b>375,519,150,257</b>

209,299,840,302

16. Phải trả người bán	42735		31/12/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	99,327,313,767	99,327,313,767	123,814,380,742	123,814,380,742

Khoản phải trả người bán ngắn hạn (a)	31/12/2016		31/12/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
1. Khoản phải trả chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả				
Công ty cổ phần Tàu Cước	14,011,183,000	14,011,183,000		
Ngân Hàng TM CP Sài Gòn Thương Tín	31,900,000,000	31,900,000,000	31,900,000,000	31,900,000,000
Công ty CP Thành Thành Công	10,069,057,714	10,069,057,714		
Công Ty CP May Tiến Phát			57,528,017,600	57,528,017,600
2. Các khoản phải trả ngắn hạn khác	43,347,073,053	43,347,073,053	34,386,363,142	34,386,363,142
<b>Cộng</b>	<b>99,327,313,767</b>	<b>99,327,313,767</b>	<b>123,814,380,742</b>	<b>123,814,380,742</b>

17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	31/12/2015	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2016
	<b>a. Thuế phải nộp</b>			
- Thuế GTGT	6,234,012,879	15,571,173,292	6,234,012,879	15,571,173,292
- Thuế TNCN	3,051,202,803	2,559,794,028	3,051,202,803	2,559,794,028
- Thuế TNDN	12,304,740,724	40,315,051,527	12,304,740,724	40,315,051,527
- Khác	10,205,730,904	174,423,648	10,205,730,904	174,423,648
<b>Cộng</b>	<b>31,795,687,310</b>	<b>58,620,442,495</b>	<b>31,795,687,310</b>	<b>58,620,442,495</b>
<b>b. Thuế phải thu</b>				
- Thuế GTGT	9,591,954,249	8,592,003,577		999,950,672
- Thuế TNDN	11,736,508,621		9,926,746,943	21,663,255,564

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04/2016

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2016

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

- Khác			225,433,252	225,433,252
<b>Cộng</b>	<b>21,328,462,870</b>	<b>8,592,003,577</b>	<b>10,152,180,195</b>	<b>22,888,639,488</b>

18. Chi phí phải trả	31/12/2016	31/12/2015
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>267,424,980,388</b>	<b>87,915,295,919</b>
- Các khoản trích trước khác (*)	267,424,980,388	87,915,295,919
<b>b. Dài hạn</b>	<b>57,889,165,960</b>	<b>1,027,325,000</b>
- Lãi vay		
- Các khoản khác (**)	57,889,165,960	1,027,325,000
<b>Cộng</b>	<b>325,314,146,348</b>	<b>88,942,620,919</b>

Các khoản trích trước khác (*)	31/12/2016	31/12/2015
Lãi vay phải trả cá nhân	7,963,426,646	7,640,549,261
Lãi vay phải trả ngân hàng TMCP Tiên Phong		95,862,093
Chi phí xây dựng sản thương mại Belleza	95,239,827,844	
Cty TNHH MTV Đầu Tư KD BĐS Hùng Anh Năm	66,937,500	
Lãi vay phải trả NH TMCP Á Châu - CN Lê Văn Sỹ	275,270,417	3,990,000,000
Công đoàn Sacomreal	2,170,000	
NH TMCP Phát Triển TPHCM - CN Nguyễn Đình Chiểu	24,941,595	
Công ty Công ích Quận 4	68,437,927,348	68,437,927,348
Chi phí kiểm toán phải trả Chi nhánh Công ty TNHH KPMG		210,000,000
Lãi vay phải trả ngân hàng Việt Nam Thương Tín - CN TP.HCM	129,861,110	
Lãi vay phải trả ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN HCM		2,767,871
Lãi vay phải trả ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Học Môn	15,419,043	
Lãi vay phải trả ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Thống Nhất	66,962,039	
NH TMCP Tiên Phong - CN Tân Phú	2,755,610	
Lãi vay phải trả NH TMCP Phương Đông - SGD	2,257,789,350	553,327,737
Công Ty CP Tàu Cuộc	87,802,190,724	
Lãi vay phải trả NH TMCP Á Châu	4,881,765,970	177,741,900
Chi Cục Thuế quận Thủ Đức		1,833,790,941
Lãi vay phải trả ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - CN Chợ Lớn		2,412,174,473
Chi phí tư vấn, môi giới đồng sản	257,735,192	2,561,154,295
<b>Cộng</b>	<b>267,424,980,388</b>	<b>87,915,295,919</b>

25. Vốn chủ sở hữu

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

Nội dung	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST thuế chưa phân phối	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	khác ...	Cộng
Số dư đầu năm trước	1,576,563,360,000	535,964,998,323	86,555,933,748	70,477,118,331	14,566,229,306	32,625,598,621		2,316,753,238,329
- Tăng vốn trong năm trước	594,128,670,000							594,128,670,000
- Lãi trong năm trước				198,987,092,369				198,987,092,369
- Tăng khác		690,000	5,475,225,378	15,799,170,817	2,768,686,594	4,083,188,235		28,126,961,024
- Giảm vốn trong năm trước	690,000							690,000
- Lỗ trong năm trước						638,012,608		638,012,608
- Giảm khác		93,959,644,222					11,890,000	93,971,534,222

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04/2016

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2016

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Số dư đầu năm nay	2,170,691,340,000	442,006,044,101	92,031,159,126	285,263,381,517	17,334,915,900	35,870,774,248	(11,890,000)	3,043,185,724,892
- Tăng vốn trong năm nay								
- Lãi trong năm nay				173,514,877,534		6,325,682,611		179,840,560,145
- Tăng khác			6,610,823,464		3,076,229,721	75,965,589,547		85,652,642,732
- Giảm vốn trong năm nay								
- Lỗ trong năm nay								
- Giảm khác		50,000,000		46,235,127,225				46,285,127,225
Số dư cuối năm nay	2,170,691,340,000	441,956,044,101	98,641,982,590	412,543,131,826	20,411,145,621	118,162,046,406	(11,890,000)	3,262,393,800,544

c. Giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	2,170,691,340,000	1,576,563,360,000
+ Vốn góp tăng trong năm		594,128,670,000
+ Vốn góp giảm trong năm		690,000
+ Vốn góp cuối năm	2,170,691,340,000	2,170,691,340,000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

d. Cổ phiếu	31/12/2016	31/12/2015
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	217,070,323	217,070,323
+ Cổ phiếu phổ thông	217,070,323	217,070,323
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	1,189	1,189
+ Cổ phiếu phổ thông	1,189	1,189
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	217,069,134	217,069,134
+ Cổ phiếu phổ thông	217,069,134	217,069,134
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000đ

e. Các quỹ của doanh nghiệp

- Quỹ đầu tư phát triển	98,641,982,590
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp;	
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	20,411,145,621

VII. Thông tin bổ sung Báo cáo kết quả hoạt động

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 04/2016	Quý 04/2015
Doanh thu bán hàng hóa	365,329,361,903	46,840,245,356
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2,850,072,978	13,830,567,639
Cộng doanh thu	368,179,434,881	60,670,812,997
3. Giá vốn hàng bán	Quý 04/2016	Quý 04/2015
Giá vốn hàng bán	275,237,584,408	58,195,142,702
4. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 04/2016	Quý 04/2015
Lãi tiền gửi, cho vay	37,964,037,400	8,894,677,494

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04/2016**

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2016

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Cổ tức, lợi nhuận được chia		204,253,000
Thu nhập về các hoạt động đầu tư khác		30,700,181,832
Chênh lệch tỷ giá hối đoái		
<b>Cộng</b>	<b>37,964,037,400</b>	<b>39,799,112,328</b>

5. Chi phí tài chính	Quý 04/2016	Quý 04/2015
Lãi tiền vay	13,471,582,340	6,867,033,643
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm		
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính		
Lỗ chênh lệch tỷ giá		
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư		(106,305,329)
Chi phí tài chính khác	776,915,901	459,565,105
<b>Cộng</b>	<b>14,248,498,241</b>	<b>7,220,293,419</b>

6. Thu nhập khác	Quý 04/2016	Quý 04/2015
<b>Cộng</b>	<b>16,293,887,779</b>	<b>9,820,019,383</b>

7. Chi phí khác	Quý 04/2016	Quý 04/2015
<b>Cộng</b>	<b>(8,058,870,424)</b>	<b>17,656,829,816</b>

8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 04/2016	Quý 04/2015
a. Chi phí bán hàng	41,517,383,290	2,335,892,063
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp	45,558,620,612	18,552,581,864

IX. Thông tin khác

1 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Công ty không có bất kỳ sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc thời kỳ tài chính cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong báo cáo Tài chính

Người lập  
 KT. Kế Toán Trưởng



Võ Khánh Kiên

TP. HCM, ngày 02 tháng 02 năm 2017

Tổng Giám Đốc



Phạm Điền Trung