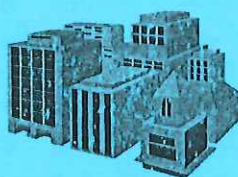


CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
SÀI GÒN CO-OP

..... ∞ ∞ .....

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**QUÝ 4/2016**



Nơi Nhận:

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4**

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 4**

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (Ước thực hiện)	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>777,793,341,396</b>	<b>830,740,024,788</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>677,811,873,261</b>	<b>427,309,996,018</b>
1. Tiền	111		20,513,440,637	8,250,609,458
2. Các khoản tương đương tiền	112		657,298,432,624	419,059,386,560
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>8,925,413,819</b>	<b>2,532,636,368</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2	8,925,413,819	2,532,636,368
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>88,619,367,967</b>	<b>400,190,331,779</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	27,544,693,021	354,352,918,788
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	48,260,621,277	18,122,008,238
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		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	12,814,053,669	27,715,404,753
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>806,992,652</b>	<b>-</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.6	806,992,652	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1,629,693,697</b>	<b>707,060,623</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	115,131,456	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1,441,451,641	695,097,893
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	73,110,600	11,962,730
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4**

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý 4 (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			(Ước thực hiện)	
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1,648,673,150,041</b>	<b>1,458,601,612,301</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>10,659,732,000</b>	<b>4,883,355,675</b>
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		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	10,659,732,000	4,883,355,675
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>212,740,334,192</b>	<b>5,582,129,637</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8a	209,783,514,613	5,582,129,637
- Nguyên giá	222	V.8a	294,360,561,392	10,135,532,110
- Giá trị hao mòn lũy kế	223	V.8a	(84,577,046,779)	(4,553,402,473)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8b	2,956,819,579	-
- Nguyên giá	228	V.8b	3,765,324,712	80,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229	V.8b	(808,505,133)	(80,000,000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.9</b>	<b>26,740,806,092</b>	<b>33,110,383,565</b>
- Nguyên giá	231	V.9a	35,289,056,455	40,477,441,564
- Giá trị hao mòn lũy kế	232	V.9a	(8,548,250,363)	(7,367,057,999)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>499,170,570,862</b>	<b>492,227,517,583</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	499,170,570,862	492,227,517,583
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>897,219,101,198</b>	<b>914,025,004,683</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.11a	895,219,101,198	914,025,004,683
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2,000,000,000	-
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>2,142,605,697</b>	<b>8,773,221,158</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	2,097,102,314	8,773,221,158
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.12	45,503,383	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2,426,466,491,437</b>	<b>2,289,341,637,089</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4**

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý 4 (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			(Ước thực thiện)	
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>246,947,277,464</b>	<b>220,090,298,550</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>73,603,812,924</b>	<b>99,933,405,967</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12a	36,559,817,568	2,269,133,939
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	37,393,549	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	6,958,972,175	6,848,127,062
4. Phải trả người lao động	314	V.15	13,382,451,442	5,331,787,138
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	1,452,322,954	216,192,000
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	-	39,782,044	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	6,712,520,979	76,225,130,128
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	-	-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	-	-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	8,460,552,213	9,043,035,700
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>173,343,464,540</b>	<b>120,156,892,583</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	V.17b	123,974,338,605	110,828,292,500
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	44,351,587,914	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339	-	-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340	-	-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.20	5,017,538,021	9,328,600,083
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	-	-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	-	-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4**

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý 4 (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			(Ước thực thiện)	
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2,179,519,213,973</b>	<b>2,069,251,338,539</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>2,179,519,213,973</b>	<b>2,069,251,338,539</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.21a	1,000,000,000,000	1,000,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1,000,000,000,000	1,000,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		814,959,218,216	805,763,116,947
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		354,759,995,757	263,488,221,592
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối				
lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		317,119,763,513	263,488,221,592
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		37,640,232,244	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		9,800,000,000	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2,426,466,491,437</b>	<b>2,289,341,637,089</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 12 năm 2016


Tạ Ngọc Thảo  
Người lập biểu



Nguyễn Thị Hồng  
Kế toán trưởngNguyễn Thị Tranh  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4**

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

(Dạng đầy đủ)

Quý 4/ 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4 năm nay (Dự ước)	Quý 4 năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
					Năm nay (Dự ước)	năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		30,952,364,117	175,294,029,091	126,639,254,097	244,555,756,477
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	10,446,130	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	30,952,364,117	175,294,029,091	126,628,807,967	244,555,756,477
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1,423,184,668	152,360,838,999	71,191,491,195	196,516,655,005
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		29,529,179,449	22,933,190,092	55,437,316,772	48,039,101,472
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	9,813,749,029	4,536,790,062	27,138,595,021	70,825,665,228
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(12,502,757,300)		20,042,425,128	
Trong đó: chi phí lãi vay	23		813,955,120		2,262,361,922	
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		16,811,794,660	20,430,341,683	58,331,533,899	22,696,843,631
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	11,128,044,994	54,528,222	20,955,201,910	496,201,888
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	22,845,583,253	10,873,226,606	48,659,997,246	34,503,750,546
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		34,683,852,190	36,972,567,008	51,249,821,408	106,561,657,897
12. Thu nhập khác	31	VI.7	10,311,655,122	486,334,436	31,026,303,822	77,918,818,759
13. Chi phí khác	32	VI.8	446,134,943	15,786,155	26,539,692,009	72,992,285,351
14. Lợi nhuận khác	40		9,865,520,179	470,548,281	4,486,611,813	4,926,533,408
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		44,549,372,369	37,443,115,289	55,736,433,221	111,488,191,305

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		6,859,067,390	5,371,388,444	10,166,153,463	4,659,998,024
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		50,072,735	47,364,496	(1,597,646,843)	9,328,600,083
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>37,640,232,244</u>	<u>32,024,362,349</u>	<u>47,167,926,601</u>	<u>97,499,593,198</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		<u>37,640,232,244</u>	<u>32,024,362,349</u>	<u>47,167,926,601</u>	<u>97,499,593,198</u>
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9a	<u>376</u>	<u>320</u>	<u>472</u>	<u>975</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9a	<u>376</u>	<u>320</u>	<u>472</u>	<u>975</u>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 12 năm 2016




Tạ Ngọc Thảo  
Người lập



Nguyễn Thị Hồng  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Thị Tranh  
Tổng Giám đốc



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4**

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT****(Dạng đầy đủ)****(Theo phương pháp trực tiếp)****Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		219,545,986,243	14,648,244,313
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		183,728,148,447	(36,176,342,581)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(199,708,637,596)	(14,916,997,763)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(11,182,617,839)	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(7,600,571,327)	(2,605,740,339)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		891,233,193,172	727,502,365,235
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(754,617,221,764)	(1,328,153,861,739)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>321,398,279,336</b>	<b>(639,702,332,874)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(1,356,641,013)	(765,826,399)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		26,809,202,667	1,175,245,469
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2,383,030,570,007)	(1,350,500,658,108)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2,379,680,011,238	1,474,016,592,778
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(113,233,500,000)	
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		60,117,819	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		14,926,166,555	49,362,870,549
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(76,145,212,741)</b>	<b>173,288,224,289</b>

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(3,400,000,000)
3. Thu tiền từ đi vay	33		3,500,000,000	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(19,653,547,019)	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(16,153,547,019)</b>	<b>(3,400,000,000)</b>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		250,501,877,243	194,754,663,799
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	427,309,996,018	232,555,332,219
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>677,811,873,261</b>	<b>427,309,996,018</b>



Tạ Ngọc Thảo  
Người lập biểu



Nguyễn Thị Hồng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Tranh  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 12 năm 2016

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4**

**Ước thực hiện Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016**

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Sài Gòn Co-op (sau đây gọi tắt là “Công ty” hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là thương mại, dịch vụ.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: đầu tư xây dựng, kinh doanh trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng; cho thuê mặt bằng và tài sản.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**5. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4**

Trong năm các cổ đông nhỏ lẻ khác đã thực hiện chuyển nhượng phần vốn của mình trong Công ty cổ phần đầu tư phát triển Sài Gòn Co-op cho Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh. Theo đó, Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh đã nâng tỷ lệ sở hữu của mình từ 96.56% lên thành 96.88% trong Công ty cổ phần đầu tư phát triển Sài Gòn Co-op.

Công ty đang triển khai công tác tái cấu trúc hoạt động kinh doanh trong thời gian tới theo định hướng: chuyên sang đầu tư trung tâm thương mại, trung tâm thương mại chuyên dùng, Outlet, các dự án bất động sản phức hợp, các dịch vụ tư vấn thiết kế, giám sát, pháp lý, quản lý dự án, giới thiệu mặt bằng cho Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh. Để thực hiện theo định hướng này, Công ty sẽ:

- Phát triển và kinh doanh bất động sản thương mại: trung tâm thương mại (Sense City, chuyên doanh), văn phòng, căn hộ dịch vụ. Triển khai các dự án lớn, mở con đường đi mới thông qua hình thức tự kinh doanh hoặc hợp tác với các đối tác chiến lược.
- Thực hiện các dịch vụ tư vấn phát triển mạng lưới, quản lý dự án, sửa chữa, bảo trì, bảo hành phần xây dựng cơ bản các dự án Co.opmart cho Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh. Quản lý dự án nhà ở cho Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh.
- Chuyển nhượng vốn đầu tư tại các Công ty liên kết hoạt động bán lẻ Co.opmart cho Liên hiệp hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh.
- Nhận chuyển nhượng vốn đầu tư tại các Công ty liên kết đầu tư vào Trung tâm thương mại hoặc dự kiến sẽ đầu tư vào Trung tâm thương mại từ Liên hiệp hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh.
- Chuyển nhượng bất động sản hoặc quyền cho thuê bất động sản đã đầu tư siêu thị Co.opmart và đang cho Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh thuê kinh doanh bán lẻ Co.opmart.
- Nhận chuyển nhượng bất động sản hoặc quyền cho thuê bất động sản đã đầu tư Trung tâm thương mại hoặc dự kiến sẽ đầu tư vào Trung tâm thương mại từ Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh.

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ và giá vốn hàng bán Quý 4 năm nay giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước là do Tập đoàn đã chuyển nhượng các tài sản cho các Co.opmart thuê cho Liên hiệp hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 (tiếp theo)**

### 6. Cấu trúc Tập đoàn

#### 6a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 06 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 này.

Trong kỳ, Tập đoàn không phát sinh việc mua thêm, thanh lý hay thoái vốn tại các công ty con.

#### Danh sách các Công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH SCID 23/9	Số 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng dân dụng, xây dựng công nghiệp, bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	51.00%	51.00%	51.00%	51.00%
Công ty TNHH SCID - Hòa Bình	Số 175 Hòa Bình, phường Hiệp Tân, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng; xây dựng nhà các loại; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc cho thuê.	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Công ty TNHH MTV TM Sài Gòn - Bến Tre	Số 26A Trần Quốc Tuấn, phường 4, TP. Bến Tre, Tỉnh Bến Tre	Kinh doanh siêu thị theo hệ thống chuỗi siêu thị Co.op Mart	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Công ty TNHH TTTM Sài Gòn - Bà Rịa	Siêu thị Co.opMart, Số 6 Nguyễn Hữu Thọ, KP2, P. Phước Trung, Tp. Bà Rịa, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh siêu thị theo hệ thống chuỗi siêu thị Co.op Mart	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Sài Gòn - Bình Dương	Đường 30 tháng 4, phường Chánh Nghĩa, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh siêu thị theo hệ thống chuỗi siêu thị Co.op Mart	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Công ty TNHH MTV TM DV Tân An	Số 1 Mai Thị Tốt, P. 2, TP. Tân An, Tỉnh Long An	Kinh doanh siêu thị theo hệ thống chuỗi siêu thị Co.op Mart	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 (tiếp theo)

### 6b. Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau	Số 09 đường Trần Hưng Đạo, phường 5, TP. Cà Mau, tỉnh Cà Mau	Kinh doanh siêu thị theo hệ thống chuỗi siêu thị Co.op Mart	36,75%	36,75%	36,75%	36,75%
Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Cần Thơ	Số 01 Đại lộ Hoà Bình, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ	Kinh doanh siêu thị theo hệ thống chuỗi siêu thị Co.op Mart	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Công ty TNHH đầu tư quốc tế Sài Gòn Co.op	Lầu 3, số 199-205, đường Nguyễn Thái Học, phường Phạm Ngũ Lão, quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh siêu thị theo hệ thống chuỗi siêu thị Co.op Mart	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Siêu thị Co.op Biên Hòa	Số 121, Quốc lộ 15, phường Tân Tiến, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh siêu thị theo hệ thống chuỗi siêu thị Co.op Mart	29,00%	29,00%	29,00%	29,00%
Công ty cổ phần phát triển khu phức hợp thương mại Vietsin	Khu phức hợp phường Tân Phong, quận 7, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	36,00%	36,00%	36,00%	36,00%

### 7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

### 8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tập đoàn có 65 nhân viên đang làm việc tại văn phòng công ty (số đầu năm là 65 nhân viên).

## II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.



## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 (tiếp theo)**

---

### **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam. Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp. Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4.

#### **2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán. Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014. Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4.

### **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

#### **2. Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 4 của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính Quý 4 của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính Quý 4 của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán Quý 4 các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý 4 (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 (tiếp theo)**

---

công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

### 3. 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 thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

### 4. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Chứng khoán kinh doanh*

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Tập đoàn có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

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

Cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 (tiếp theo)**

---

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

### ***Các khoản đầu tư vào công ty liên kết***

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

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4.

### ***Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

## **5. Các khoản phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 (tiếp theo)**

---

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

### 6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn chủ yếu là công cụ, dụng cụ; chi phí cải tạo và chi phí sửa chữa. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

#### *Công cụ, dụng cụ*

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

#### *Chi phí sửa chữa*

Chi phí sửa chữa văn phòng phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

#### *Chi phí cải tạo*

Chi phí cải tạo được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá thời gian thuê mặt bằng.

### 7. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

### 8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Máy móc và thiết bị	03 - 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 08



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 (tiếp theo)**

### 9. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất	39
Nhà	25 - 30

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

### 10. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất. Kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn là chương trình phần mềm máy tính. Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 (tiếp theo)**

---

### **11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

### **12. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý 4 căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

### **13. Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông của Công ty mẹ.

### **14. Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

### **15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.



## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 (tiếp theo)**

---

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

### ***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Tập đoàn đã thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

### ***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

### ***Tiền lãi***

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

### ***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn đã được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

## **16. Các khoản chi phí**

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và qui định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

## **17. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

### ***Thuế thu nhập hiện hành***

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



## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 (tiếp theo)**

---

### ***Thuế thu nhập hoãn lại***

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

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

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

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

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

### **18. Bên liên quan**

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

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

### **19. Báo cáo theo bộ phận**

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 của Tập đoàn.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 (tiếp theo)

### 20. Công cụ tài chính

#### *Tài sản tài chính*

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Tập đoàn gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các công cụ tài chính không được niêm yết.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó.

#### *Nợ phải trả tài chính*

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

#### *Công cụ vốn chủ sở hữu*

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Tập đoàn sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

#### *Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Tập đoàn:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 4

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ (Ước thực hiện)	Số đầu năm
Tiền mặt	20.513.440.637	8.250.609.458
Các khoản tương đương tiền <sup>(*)</sup>	657.298.432.624	419.059.386.560
<b>Cộng</b>	<b>677.811.873.261</b>	<b>427.309.996.018</b>

<sup>(\*)</sup> Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng.

### 2. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ (Ước thực hiện)	Số đầu năm
Chứng khoán kinh doanh	8.925.413.819	2.532.636.368
<b>Cộng</b>	<b>8.925.413.819</b>	<b>2.532.636.368</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 (tiếp theo)****3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Số cuối kỳ (Ước thực hiện)	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>25.105.473.390</b>	<b>354.352.918.788</b>
Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh	19.372.393.686	347.670.336.284
Công ty TNHH MTV Co.opmart Vĩnh Phúc		1.000.103.680
Công ty CP Phát triển Khu phức hợp TM Vietsin	5.733.079.704	5.682.478.824
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn khác</b>	<b>2.439.219.631</b>	-
Khách hàng thuê mặt bằng	1.221.146.105	-
Khách hàng thuê vị trí	20.000.000	-
Khách hàng mua hàng hóa khác	21.441.420	-
	1.176.632.106	-
<b>Cộng</b>	<b>27.544.693.021</b>	<b>354.352.918.788</b>

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Số cuối kỳ (Ước thực hiện)	Số đầu năm
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>48.244.121.268</b>	<b>18.122.008.238</b>
Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh	48.244.121.268	18.122.008.238
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	<b>16.500.009</b>	-
Các nhà cung cấp khác	16.500.009	-
<b>Cộng</b>	<b>48.260.621.277</b>	<b>18.122.008.238</b>

**5. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác****5a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ (Ước thực hiện)		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>3.923.578.083</b>	-	<b>25.084.510.399</b>	-
Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh	95.470.096	-	19.386.713.771	-
Phải thu tiền đặt cọc thuê mặt bằng tại Co.opmart Hoàng Mai	-	-	17.396.143.895	-
Phải thu khoản ký quỹ thuê mặt bằng tại Co.opmart Hòa Bình	-	-	1.950.000.000	-
Các khoản chi hộ	95.470.096	-	40.569.876	-
Khoản chi phí Co.opmart Hải Phòng	-	-	-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 (tiếp theo)**

Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Bến Tre - Lợi nhuận được chia	-	-	5.697.796.628	-
Công ty TNHH một thành viên Co.opmart Nguyễn Xí - Phải thu tiền phạt	3.828.107.987	-	-	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>8.890.475.586</b>	-	<b>2.631.394.354</b>	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	466.079.066	-	370.416.000	-
Tạm ứng	340.500.000	-	293.000.000	-
Các khoản chi hộ	-	-	-	-
Lãi dự thu	4.603.106.170	-	1.967.478.354	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	3.480.790.350	-	500	-
<b>Cộng</b>	<b>12.814.053.669</b>	-	<b>27.715.904.753</b>	-

**5b. Phải thu dài hạn khác**

	Số cuối kỳ (Ước thực hiện)		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Phải thu các tổ chức khác</i>	10.659.732.000	-	4.883.355.675	-
Ký quỹ thuê mặt bằng dài hạn	10.659.732.000	-	4.883.355.675	-
<b>Cộng</b>	<b>10.659.732.000</b>	-	<b>4.883.355.675</b>	-

**6. Hàng tồn kho**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Hàng tồn kho	806.992.652	-
<b>Cộng</b>	<b>806.992.652</b>	-

**7. Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn****7a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối kỳ (Ước thực hiện)	Số đầu năm
Chi phí đồng phục	64.641.454	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	50.490.002	-
<b>Cộng</b>	<b>115.131.456</b>	-

**7b. Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối kỳ (Ước thực hiện)	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	486.554.299	227.266.287
Chi phí sửa chữa	62.166.333	103.520.539
Dự án xây lắp Co.opmart Vĩnh Phúc	-	8.442.434.332
Khác	1.548.381.682	-
<b>Cộng</b>	<b>2.097.102.314</b>	<b>8.773.221.158</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 (tiếp theo)****8. Tài sản cố định****8a. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu kỳ	224.852.497.050	32.885.539.299	4.623.893.684	6.252.210.402	15.740.469.830	284.354.610.265
Mua mới trong kỳ	-	35.300.000	-	-	10.248.113.527	10.283.413.527
Thanh lý, nhượng bán	-	277.462.400	-	-	-	277.462.400
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>224.852.497.050</b>	<b>32.643.376.899</b>	<b>4.623.893.684</b>	<b>6.252.210.402</b>	<b>25.988.583.357</b>	<b>294.360.561.392</b>
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-	136.475.000	-	136.475.000
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu kỳ	47.495.123.778	24.565.518.402	1.724.035.830	912.298.181	6.000.014.985	80.696.991.176
Khấu hao trong kỳ	1.351.890.347	510.727.605	115.597.342	246.083.085	1.933.219.624	4.157.518.003
Thanh lý, nhượng bán	-	277.462.400	-	-	-	277.462.400
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>48.847.014.125</b>	<b>24.798.783.607</b>	<b>1.839.633.172</b>	<b>1.158.381.266</b>	<b>7.933.234.609</b>	<b>84.577.046.779</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu kỳ	177.357.373.272	8.320.020.897	2.899.857.854	5.339.912.221	9.740.454.845	203.657.619.089
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>176.005.482.925</b>	<b>7.844.593.292</b>	<b>2.784.260.512</b>	<b>5.093.829.136</b>	<b>18.055.348.748</b>	<b>209.783.514.613</b>
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

**8b. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu kỳ	1.803.544.254	1.961.744.071	3.765.288.325
Điều chỉnh tăng nguyên giá phần mềm (Bổ sung)	-	36.387	36.387
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1.803.544.254</b>	<b>1.961.780.458</b>	<b>3.765.324.712</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu kỳ	438.862.432	215.406.290	654.268.722
Khấu hao trong kỳ	123.311.411	30.925.000	154.236.411
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>562.173.843</b>	<b>246.331.290</b>	<b>808.505.133</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu kỳ	1.364.681.822	1.746.337.781	3.111.019.603
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1.241.370.411</b>	<b>1.715.449.168</b>	<b>2.956.819.579</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 (tiếp theo)****9. Bất động sản đầu tư****9a. Bất động sản đầu tư cho thuê**

	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Nhà</b>	<b>Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu kỳ	5.530.000.000	29.759.056.455	35.289.056.455
Thanh lý, nhượng bán kỳ	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>5.530.000.000</b>	<b>29.759.056.455</b>	<b>35.289.056.455</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu kỳ	449.017.093	7.803.935.179	8.252.952.272
Khấu hao trong kỳ	35.448.718	259.849.373	295.298.091
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>484.465.811</b>	<b>8.063.784.552</b>	<b>8.548.250.363</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu kỳ	5.080.982.907	21.955.121.276	27.036.104.183
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>5.045.534.189</b>	<b>21.695.271.903</b>	<b>26.740.806.092</b>

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc Quý 4 như sau:

	<b>Nguyên giá</b>	<b>Hao mòn lũy kế</b>	<b>Giá trị còn lại</b>
Quyền sử dụng đất - 253 Điện Biên Phủ, phường 07, quận 3, TP. Hồ Chí Minh	5.530.000.000	484.465.811	5.045.534.189
Nhà cửa vật kiến trúc - 253 Điện Biên Phủ, phường 07, quận 3, TP. Hồ Chí Minh	29.759.056.455	8.063.784.552	21.695.271.903
<b>Cộng</b>	<b>35.289.056.455</b>	<b>8.548.250.363</b>	<b>26.740.806.092</b>

Theo qui định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

**10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<b>Số đầu kỳ</b>	<b>Chi phí phát sinh trong kỳ</b>	<b>Kết chuyển vào TSCĐ trong kỳ</b>	<b>Số cuối kỳ (Ước thực hiện)</b>
Cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu đô thị phát triển quận 2, TP. Hồ Chí Minh	459.991.227.519	104.090.909	-	460.095.318.428
Nhà 102 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, quận 1, TP. Hồ Chí Minh	15.516.055.600	-	-	15.516.055.600
Dự án BMC Vinh – Plaza	15.848.400.000	-	-	15.848.400.000
Dự án Co.opmart Gò Công	631.636.365	-	-	631.636.365
Dự án Co.opmart Bến Lức	1.400.000.000	-	-	1.400.000.000
Dự án Co.opmart Long An	39.547.364	5.606.913.607	-	5.646.460.971
Khác	3.025.322	32.699.498	3.025.322	32.699.498
<b>Cộng</b>	<b>493.429.892.170</b>	<b>5.743.704.014</b>	<b>3.025.322</b>	<b>499.170.570.862</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 (tiếp theo)

### 11. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn chỉ có các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

#### 11a. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Giá trị ghi sổ ban đầu	Lũy kế lãi/lỗ các kỳ trước	Lãi/lỗ trong kỳ	Chia lãi trong kỳ	Ghi tăng lãi phát sinh trong quý 3	Hoàn nhập khoản lãi/lỗ thanh lý	Giá trị phần sở hữu cuối kỳ
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau	34.545.000.000	3.503.082.572	(602.557.319)				37.445.525.253
Công ty cổ phần phát triển khu phức hợp thương mại Vietsin	754.099.056.000	20.541.662.759	15.722.381.079				790.363.099.838
Công ty TNHH thương mại dịch vụ siêu thị Co.op mart Biên Hòa	7.440.520.518		(603.638.635)	(1.064.000.000)	1.907.927.673	6.987.969.004	14.668.778.560
Công ty TNHH đầu tư quốc tế Sài Gòn Co.op	24.500.000.000	(771.118.066)	419.308.395				24.148.190.329
Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Cần Thơ	27.200.000.000	(482.793.922)	1.876.301.140				28.593.507.218
<b>Tổng cộng</b>	<b>847.784.576.518</b>	<b>22.790.833.343</b>	<b>16.811.794.660</b>		<b>1.907.927.673</b>	<b>6.987.969.004</b>	<b>895.219.101.198</b>

- (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2000969020 ngày 20 tháng 5 năm 2010, chứng nhận thay đổi lần thứ 04 ngày 30 tháng 12 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cà Mau cấp, Biên bản họp hội đồng thành viên số 09/CM ngày 01/02/2016 Công ty đầu tư vào Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau 34.545.000.000 VND, tương đương 36,75% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc Quý 4 của năm tài chính, Công ty đã đầu tư 34.545.000.000 VND, tương đương 36,75% vốn điều lệ.
- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1800502219 ngày 8 tháng 11 năm 2012, chứng nhận thay đổi lần thứ 15 ngày 14 tháng 6 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Cần Thơ cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH thương mại Sài Gòn Cần thơ 27.200.000.000 VND, tương đương 34,00% vốn điều lệ.
- (iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310384927 ngày 15 tháng 10 năm 2010, chứng nhận thay đổi lần thứ 01 ngày 13 tháng 6 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư quốc tế Sài Gòn Co.op 24.500.000.000 VND, tương đương 49% vốn điều lệ.
- (v) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4702001225, chứng nhận thay đổi lần thứ 11 ngày 26 tháng 5 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH thương mại dịch vụ siêu thị Co.opmart Biên Hòa 7.440.520.518 VND, tương đương 29% vốn điều lệ.
- (ix) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 411032000083, chứng nhận thay đổi lần thứ 03 ngày 17 tháng 6 năm 2013 do Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển khu phức hợp thương mại Vietsin 754.099.056.000 VND, tương đương 36,00% vốn điều lệ.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 (tiếp theo)

### 12. Phải trả người bán ngắn hạn

#### 12a. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ (ước thực hiện)	Số đầu năm
Công ty liên doanh Fuji Alpha	687.200.000	1.019.200.000
Công ty liên doanh Fuji Alpha – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	324.642.893	500.042.893
Công ty cổ phần phát triển Nam Sài Gòn	-	285.300.000
Công ty cổ phần Soiva Việt Nam	-	226.036.800
Công ty cổ phần ĐTXD và KD nhà SG	-	-
Công ty CP kỹ nghệ Vietstar	-	-
Liên Hiệp HTX TM TP.HCM	19.617.518.979	-
Công ty TNHH TMDV Cơ Điện Lạnh An Lộc	-	-
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Thái Đức Lam	-	-
CN LH HTX TM TP.HCM – Co.opmart Bình Dương	238.300.574	-
Các nhà cung cấp khác	15.692.155.122	238.554.246
<b>Cộng</b>	<b>36.559.817.568</b>	<b>2.269.133.939</b>

#### 12b. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

### 13. Người mua trả tiền trước

	Số cuối kỳ (Ước thực hiện)	Số đầu năm
Các nhà cung cấp khác	37.393.549	-
	<b>37.393.549</b>	<b>-</b>

### 14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ (Ước thực hiện)	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	80.183.242	-	1.024.107.630	297.026.996	807.263.876	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.426.307.624	-	6.859.067.390	2.366.321.079	5.919.053.935	-
Thuế thu nhập cá nhân	208.700.522	-	265.459.017	284.844.857	189.314.682	-
Tiền thuê đất	-	11.962.730	23.925.460	85.073.330	-	73.110.600
Các loại thuế khác	25.506.000	-	17.833.682	-	43.339.682	-
<b>Cộng</b>	<b>1.740.697.388</b>	<b>11.962.730</b>	<b>8.920.823.587</b>	<b>3.058.772.262</b>	<b>6.958.972.175</b>	<b>73.110.600</b>

#### Thuế giá trị gia tăng

Các Công ty trong Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Nước:	05%
- Dịch vụ khác:	10%

#### Thuế thu nhập doanh nghiệp

Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20% (cùng kỳ năm trước thuế suất là 22%).



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 (tiếp theo)**

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các công ty trong Tập đoàn được căn cứ vào các qui định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những qui định này thay đổi theo từng thời kỳ và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Theo Luật số 32/2013/QH13 về sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIII kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19 tháng 6 năm 2013, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông giảm từ 22% xuống còn 20% từ ngày 01 tháng 01 năm 2016.

### *Các loại thuế khác*

Tập đoàn kê khai và nộp theo qui định.

#### 15. Phải trả người lao động

Tiền lương, thưởng phải trả cho người lao động.

#### 16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ (Ước thực hiện)	Số đầu năm
Chi phí kiểm toán	46.000.000	-
Chi phí thuê mặt bằng phải trả khác	-	216.192.000
	1.406.322.954	-
	<b>1.452.322.954</b>	<b>216.192.000</b>

#### 17. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác

##### 17a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ (Ước thực hiện)	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	<b>75.251.302.040</b>
Công ty TNHH MTV Co.opmart Hoàng Mai - Phải trả tiền tạm ứng cho thuê mặt bằng	-	27.328.266.513
Công ty TNHH MTV Co.opmart Trảng Bàng - Phải trả tiền tạm ứng cho thuê mặt bằng	-	13.523.513.860
Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh - Phải trả tiền nhận ký quỹ ngắn hạn	-	1.362.240.000
Công ty TNHH MTV Co.opmart Trảng Bàng - Phải trả tiền nhận ký quỹ ngắn hạn	-	2.969.064.000
Công ty TNHH MTV Co.opmart Hoà Bình	-	30.068.217.667
- Phải trả lại tiền thuê tài sản trả trước do thanh lý hợp đồng	-	27.987.217.667
- Phải trả tiền nhận ký quỹ ngắn hạn	-	2.081.000.000
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<b>6.712.520.979</b>	<b>973.828.088</b>
Kinh phí công đoàn	51.575.776	-
Bảo hiểm xã hội	-	(89.583.592)
Nhận ký quỹ ngắn hạn	120.000.000	315.000.000
Cổ tức phải trả	428.181.670	648.565.370
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	6.112.763.533	99.846.310
<b>Cộng</b>	<b>6.712.520.979</b>	<b>76.225.130.128</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 (tiếp theo)****17b. Phải trả dài hạn khác**

	Số cuối kỳ (Ước thực hiện)	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>2.170.000.000</b>	<b>6.316.000.000</b>
Công ty TNHH MTV Co.opmart Vĩnh Phúc - Phải trả tiền nhận ký quỹ dài hạn	2.170.000.000	2.170.000.000
Công ty TNHH MTV Co.opmart Nguyễn Xi - Phải trả tiền nhận ký quỹ dài hạn		4.146.000.000
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>121.804.338.605</b>	<b>104.512.292.500</b>
Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư địa ốc Nova - đặt cọc thực hiện hợp đồng	102.500.000.000	102.500.000.000
Phải trả tiền nhận ký quỹ dài hạn	19.304.338.605	2.012.292.500
Khác		
<b>Cộng</b>	<b>123.974.338.605</b>	<b>110.828.292.500</b>

**17c. Phải trả dài hạn khác**

Tập đoàn không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

**18. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	Số cuối kỳ (Ước thực hiện)	Số đầu năm
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	44.351.587.914	-
	<b>44.351.587.914</b>	

**19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Số đầu kỳ	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Tăng khác	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	8.473.802.213			13.250.000	8.460.552.213
<b>Cộng</b>	<b>8.473.802.213</b>			<b>(13.250.000)</b>	<b>8.460.552.213</b>

**20. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến các giao dịch hợp nhất (hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết). Chi tiết phát sinh như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	47.364.496	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch hợp nhất (hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết)	4.970.173.525	47.364.496
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>5.017.538.021</b>	<b>47.364.496</b>

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả là 20%.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 (tiếp theo)****21. Vốn chủ sở hữu****21a. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Liên hiệp hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh	968.750.960.000	935.733.620.000
Các cổ đông khác	31.249.040.000	64.266.380.000
<b>Cộng</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>

**21b. Cổ phiếu**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>100.000.000</i>	<i>100.000.000</i>
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	100.000.000	100.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>100.000.000</i>	<i>100.000.000</i>
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán****22a. Ngoại tệ các loại**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dollar Mỹ (USD)	752,75	779,15

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ 4****1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của dịch vụ cho thuê mặt bằng và tài sản đã cung cấp.

	<u>Quý 4</u>		<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ</u>	
	<u>Năm nay</u> <u>(Ước thực hiện)</u>	<u>Năm trước</u>	<u>Năm nay</u> <u>(Ước thực hiện)</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu cho bán hàng hóa	-	-	56.562.485.338	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	26.881.560.816	-	39.121.394.718	-
Doanh thu cho thuê mặt bằng và tài sản	4.070.803.301	166.339.806.354	18.221.786.273	58.151.581.476
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư	-	-	5.455.657.836	166.678.093.129
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	-	-	3.143.024.552	-
Doanh thu dịch vụ tư vấn quản lý dự án và	-	-	2.345.514.124	19.693.081.872

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 (tiếp theo)**

phát triển mạng lưới

Doanh thu khác	-	8.954.222.737	1.789.391.256	33.000.000
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	10.446.130	-
<b>Cộng</b>	<b>30.952.364.117</b>	<b>175.294.029.091</b>	<b>126.628.807.967</b>	<b>244.555.756.477</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn của dịch vụ cho thuê mặt bằng và tài sản đã cung cấp. Chi tiết như sau:

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (Ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (Ước thực hiện)	Năm trước
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng và tài sản	1.127.886.577	151.345.129.956	7.715.223.878	29.838.561.876
Chi phí khấu hao tài sản cố định	295.298.091	1.015.709.043	295.298.091	-
Giá trị còn lại, chi phí nhượng bán, thanh lý bất động sản đầu tư	-	-	5.188.385.109	166.678.093.129
Giá vốn của hàng hóa đã cung cấp	-	-	57.992.584.117	-
<b>Cộng</b>	<b>1.423.184.668</b>	<b>152.360.838.999</b>	<b>71.191.491.195</b>	<b>196.516.655.005</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (Ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (Ước thực hiện)	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	9.342.126.400	4.502.720.015	26.280.644.271	13.434.062.346
Lãi tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.812.629	34.070.047	87.902.498	172.119.134
Cổ tức, lợi nhuận được chia	460.810.000		770.048.252	38.912.212.035
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ giai đoạn trước hoạt động theo TT200 của Cty CP Phát Triển khu phức hợp TM Vietsin				18.307.271.713
<b>Cộng</b>	<b>9.813.749.029</b>	<b>4.536.790.062</b>	<b>27.138.595.021</b>	<b>70.825.665.228</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 (tiếp theo)****4. Chi phí tài chính**

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (Ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (Ước thực hiện)	Năm trước
Chi phí lãi vay	813.955.120		2.262.361.922	
Lỗ thanh lý công ty	-		31.096.775.626	
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng tổn thất đầu tư	(13.316.712.420)		(13.316.712.420)	
<b>Cộng</b>	<b>(12.502.757.300)</b>		<b>20.042.425.128</b>	

**5. Chi phí bán hàng**

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (Ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (Ước thực hiện)	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	184.518.148	-	2.282.211.480	-
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	10.334.000	-	229.020.664	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	606.176.687	-	3.638.182.877	-
Thuế, phí và lệ phí	-	-	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.776.703.128	30.000.000	5.833.690.138	-
Các chi phí khác	8.550.313.031	24.528.222	8.972.096.751	496.201.888
<b>Cộng</b>	<b>11.128.044.994</b>	<b>54.528.222</b>	<b>20.955.201.910</b>	<b>496.201.888</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (Ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (Ước thực hiện)	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	16.628.292.379	8.796.742.811	33.719.183.027	27.023.282.046
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	87.117.184	516.594.388	415.251.917	1.005.706.517
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.331.972.349	142.098.269	3.524.800.457	529.230.496
Thuế, phí và lệ phí	-	(387.656.264)	31.562.256	110.976.711
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.882.917.493	869.285.515	4.647.780.089	3.273.168.563
Các chi phí khác	2.915.283.848	1.254.993.472	6.321.419.500	2.561.386.213
<b>Cộng</b>	<b>22.845.583.253</b>	<b>10.873.226.606</b>	<b>48.659.997.246</b>	<b>34.503.750.546</b>

**7. Thu nhập khác**

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (Ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (Ước thực hiện)	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán bất động sản đầu tư và tài sản cố định	-	-	-	1.338.628.296
Thu tiền nhượng bán phần cải tạo các dự án Co.opmart	-	-	8.241.423.994	72.827.485.014
Lãi tiền tạm ứng cho thuê	-	-	-	1.769.302.513

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 (tiếp theo)**

mặt bằng

Tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	-	-	1.500.000.000
Tiền phạt vi phạm/bồi thường hợp đồng	8.601.307.987	-	10.101.307.987	-
Bán bao bì, CCDC	-	-	2.709.617.008	-
Thanh lý TSCĐ, CCDC	77.990.000	-	1.907.160.164	-
Các khoản thu nhập khác	1.632.357.135	486.334.436	8.066.794.669	483.402.936
<b>Cộng</b>	<b>10.311.655.122</b>	<b>486.334.436</b>	<b>31.026.303.822</b>	<b>77.918.818.759</b>

**8. Chi phí khác**

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (Ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (Ước thực hiện)	Năm trước
Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định hữu hình	-	-	-	-
Giá trị còn lại phần cài tạo các dự án Co.opmart	-	-	8.241.423.994	72.827.485.014
Vi phạm hợp đồng	-	-	7.388.671.296	-
Chi phí khác	446.134.943	15.786.155	10.909.596.719	164.800.337
<b>Cộng</b>	<b>446.134.943</b>	<b>15.786.155</b>	<b>26.539.692.009</b>	<b>72.992.285.351</b>

**9. Lãi trên cổ phiếu**

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (Ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (Ước thực hiện)	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty mẹ	37.640.232.244	32.024.362.350	47.189.854.495	97.499.593.198
Lợi nhuận tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	37.640.232.244	32.024.362.350	47.189.854.495	97.499.593.198
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
<b>Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>376</b>	<b>320</b>	<b>472</b>	<b>975</b>

**10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (Ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (Ước thực hiện)	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	97.451.184	256.320.535	644.272.581	1.005.706.517
Chi phí nhân công	16.812.810.527	8.796.742.811	36.001.394.507	27.023.282.046
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.233.447.127	1.057.302.143	8.612.867.260	13.535.917.411



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016


**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 (tiếp theo)**

---

Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.787.507.199	149.559.565.658	75.034.692.387	20.117.841.205
Chi phí khác	11.465.596.878	1.309.426.694	15.325.078.508	3.155.767.131
<b>Cộng</b>	<b>35.396.812.915</b>	<b>160.995.143.996</b>	<b>135.618.305.243</b>	<b>64.838.514.310</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 12 năm 2016

  
Tạ Ngọc Thảo  
Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Hồng  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Tranh  
Tổng Giám đốc



