

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN
SÀI GÒN VI NA**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 41

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH, QUẢN LÝ

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý Công ty trong năm và đến thời điểm lập Báo cáo này gồm:

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
<u>Hội đồng quản trị</u>			
Ông Võ Hữu Thiện	Chủ tịch		
Ông Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch		
Ông Nguyễn Quang Hiến	Thành viên		
Ông Nguyễn Thành Mỹ	Thành viên		
Ông Trương Như Phúc	Thành viên		
<u>Ban kiểm soát</u>			
Bà Nguyễn Thị Thuý Lâm	Trưởng ban	28/7/2017	
Bà Bùi Thị Kim Rân	Trưởng ban	30/6/2014	28/7/2017
Ông Đào Ngọc Phương Nam	Thành viên		
Bà Đoàn Thu Hương	Thành viên		
<u>Tổng Giám đốc</u>			
Ông Nguyễn Quang Hiến	Tổng Giám đốc		

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt (Vietland) đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty.

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các Chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.


Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính; các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm trong việc bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tôi, Tổng Giám đốc Công ty xác nhận rằng, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 6 tháng 3 năm 2018 



NGUYỄN QUANG HIỂN - Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na, được lập ngày 6 tháng 3 năm 2018, từ trang 6 đến trang 41 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của Chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 6 tháng 3 năm 2018

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt



NGUYỄN CAO HOÀI THU - Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0474-2018-037-1

NGUYỄN ĐỨC TÂN - Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2666-2018-037-1

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu Vietland

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

MẪU B01-DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	31/12/2016
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.578.179.771.842	963.017.578.628
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	35.650.200.486	101.261.643.894
1. Tiền	111		3.150.200.486	1.761.643.894
2. Các khoản tương đương tiền	112		32.500.000.000	99.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		383.000.000.000	503.000.000.000
Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	383.000.000.000	503.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.665.183.664.612	185.535.048.973
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	30.292.203.420	40.313.911.920
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.370.298.051.121	371.685.900
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	264.593.410.071	144.849.451.153
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	486.394.066.233	172.314.729.478
1. Hàng tồn kho	141		487.985.185.513	174.329.903.878
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.591.119.280)	(2.015.174.400)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.951.840.511	906.156.283
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	18.633.412	7.565.836
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.933.207.099	898.590.447
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.445.833.832.147	2.214.530.082.281
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.350.449.527.778	2.162.605.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	1.350.449.527.778	2.162.605.000.000
II. Tài sản cố định	220		93.676.971	174.390.658
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	46.161.887	76.936.487
Nguyên giá	222		1.715.147.914	1.715.147.914
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.668.986.027)	(1.638.211.427)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	47.515.084	97.454.171
Nguyên giá	228		246.383.660	246.383.660
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(198.868.576)	(148.929.489)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		50.990.429.798	47.902.430.429
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	50.990.429.798	47.902.430.429
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		3.510.300.000	3.510.300.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	3.510.300.000	3.510.300.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		40.789.897.600	337.961.194
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	40.789.897.600	337.961.194
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.024.013.603.989	3.177.547.660.909

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính và phải được đọc kèm với Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	31/12/2016
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.061.016.837.717	2.215.903.453.465
I. Nợ ngắn hạn	310		1.689.427.574.333	1.101.867.453.465
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	3.439.890.480	8.894.091.394
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	233.712.693	661.914.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	469.194.359	917.134.213
4. Phải trả người lao động	314		1.105.406.984	1.261.669.786
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	8.101.232.142	-
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	1.475.940.155.000	89.731.681.397
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	200.000.000.000	1.000.000.000.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	137.982.675	400.962.675
II. Nợ dài hạn	330		1.371.589.263.384	1.114.036.000.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	1.302.662.673.611	1.114.036.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	68.926.589.773	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		962.996.766.272	961.644.207.444
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	962.996.766.272	961.644.207.444
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		900.000.000.000	900.000.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>900.000.000.000</i>	<i>900.000.000.000</i>
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.565.519.629	1.565.519.629
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		61.431.246.643	60.078.687.815
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>58.171.687.815</i>	<i>3.639.256.872</i>
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>3.259.558.828</i>	<i>56.439.430.943</i>
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.024.013.603.989	3.177.547.660.909

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 6 tháng 3 năm 2018



NGUYỄN QUANG HIỀN
Tổng Giám đốc

TRẦN THỊ MINH TÂM
Kế toán trưởng

TRẦN THÀNH NHƠN
Người lập biểu

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính và phải được đọc kèm với Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

MÃU B02-DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm	
			2017	2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	37.474.750.411	232.807.054.177
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		37.474.750.411	232.807.054.177
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	33.945.637.057	188.249.845.305
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.529.113.354	44.557.208.872
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	28.951.071.183	125.112.994.495
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	22.098.472.222	74.000.000.000
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		22.098.472.222	74.000.000.000
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	2.998.446.149	13.160.469.308
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	4.282.836.661	8.659.711.569
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		3.100.429.505	73.850.022.490
11. Thu nhập khác	31		1.817.618.854	3.171.487.117
12. Chi phí khác	32		601.578.824	5.048.336.378
13. Lợi nhuận (lỗ) khác	40	VI.7	1.216.040.030	(1.876.849.261)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		4.316.469.535	71.973.173.229
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	1.056.910.707	13.699.230.464
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	834.511.822
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3.259.558.828	57.439.430.943
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9a	20	616
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9b	20	616

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 6 tháng 3 năm 2018



NGUYỄN QUANG HIỀN
 Tổng Giám đốc

TRẦN THỊ MINH TÂM
 Kế toán trưởng

TRẦN THÀNH NHƠN
 Người lập biểu

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính và phải được đọc kèm với Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

MẪU B03-DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		4.316.469.535	71.973.173.229
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		80.713.687	80.051.376
- Các khoản dự phòng	03		(424.055.120)	-
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(28.514.993.136)	(123.944.041.404)
- Chi phí lãi vay	06		22.098.472.222	74.000.000.000
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(2.443.392.812)	22.109.183.201
- Giảm/ (Tăng) các khoản phải thu	09	VII	610.568.857.844	(2.133.099.311.378)
- (Tăng)/ Giảm hàng tồn kho	10		(313.655.281.635)	116.908.768.417
- Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	VII	1.640.430.663.651	1.023.407.144.933
- (Tăng)/ Giảm chi phí trả trước	12		(40.463.003.982)	8.223.832.205
- Giảm chứng khoán kinh doanh	13		120.000.000.000	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	VII	(88.063.202.430)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.516.817.109)	(15.835.172.201)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		2.420.000	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.172.400.000)	(2.366.253.844)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1.922.687.843.527	(980.651.808.667)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	VII	(1.370.361.284.937)	(16.867.096.912)
2. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	(273.780.000)
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VII	113.761.845.915	6.461.921.347
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.256.599.439.022)	(10.678.955.565)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		309.926.589.773	1.000.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.041.000.000.000)	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	VII	(626.437.686)	(13.049.267.233)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(731.699.847.913)	986.950.732.767
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(65.611.443.408)	(4.380.031.465)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		101.261.643.894	105.641.675.359
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	35.650.200.486	101.261.643.894

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 6 tháng 3 năm 2018



NGUYỄN QUANG HIỀN
 Tổng Giám đốc

TRẦN THỊ MINH TÂM
 Kế toán trưởng

TRẦN THÀNH NHƠN
 Người lập biểu

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính và phải được đọc kèm với Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

MẪU B09-DN

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 ngày 16 tháng 11 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi như sau:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 thay đổi lần thứ 1 ngày 11 tháng 7 năm 2008, chuẩn y việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 thay đổi lần thứ 2 ngày 3 tháng 7 năm 2009, chuẩn y việc thay đổi người đại diện phần vốn của các cổ đông sáng lập trong Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 3 ngày 24 tháng 12 năm 2010, chuẩn y việc giảm vốn điều lệ từ 1.500.000.000.000 VND xuống 626.258.240.000 VND.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 4 ngày 20 tháng 10 năm 2011, chuẩn y việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính Công ty từ 8-8 Bis Hàm Tử, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh sang 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 5 ngày 15 tháng 5 năm 2012, chuẩn y việc thay đổi tên của Công ty từ “Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na” thành “Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na”.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 6 ngày 6 tháng 7 năm 2012, chuẩn y việc thay đổi thông tin về Chi nhánh Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 7 ngày 23 tháng 7 năm 2014, chuẩn y các việc thay đổi người đại diện pháp luật của Công ty từ ông Nguyễn Quang Hiến chức danh Tổng Giám đốc sang ông Võ Hữu Thiện chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị, bổ sung ngành, nghề và thay đổi thông tin về Chi nhánh Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 8 ngày 18 tháng 8 năm 2014, chuẩn y các việc thay đổi thông tin người đại diện pháp luật của Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 9 ngày 02 tháng 02 năm 2016, chuẩn y các việc tăng vốn điều lệ từ 626.258.340.000 VND lên 900.000.000.000 VND.

Công ty đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp nhận là công ty đại chúng vào ngày 01 tháng 8 năm 2008.

• Vốn điều lệ	: 900.000.000.000 VND
Số cổ phiếu	: 90.000.000 cổ phiếu
Mệnh giá	: 10.000 VND/cổ phiếu

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

• Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại : (04-028) 2241 8282
Fax : (04-028) 3838 1626
Mã số thuế : **0 3 0 5 3 1 6 9 4 6**

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành, nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty hiện nay là Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ quản lý chung cư, nhà cao tầng; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản; Kinh doanh khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở); Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật; Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình, giám sát thi công, khảo sát xây dựng); Trang trí nội thất;...

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính

Hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm phản ánh lợi nhuận 3.259.558.828 VND, giảm 94% đáng kể so với kỳ kế toán năm trước là 54.179.872.115 VND, trong đó lợi nhuận từ bán căn hộ Chung cư Linh Trung giảm 37% và lợi nhuận từ hoạt động đầu tư tài chính giảm 65%, chỉ có lợi nhuận các dự án còn lại là tăng 2%.

Nguyên nhân sự sụt giảm lợi nhuận chủ yếu là do số lượng căn hộ Chung cư Linh Trung bán được trong năm nay không đáng kể, vì Chung cư Linh Trung đã được hoàn thành, bàn giao từ năm trước, lợi nhuận bán căn hộ Chung cư Linh Trung trong năm nay giảm. Ngoài ra, Dự án Chung cư Dragon Hill Premier thuộc Dự án Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt của Công ty đã bắt đầu khởi công xây dựng, các khoản vốn đầu tư được thu hồi trong năm để tập trung vốn xây dựng dự án, do đó lợi nhuận từ hoạt động đầu tư tài chính đã giảm đáng kể trong năm.

6. Nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 34 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 37 người).

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc tại ngày 31 tháng 12 hàng năm.
Kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 là kỳ kế toán năm thứ 10 của Công ty.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Tổng Giám đốc có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày Báo cáo tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính bao gồm các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. 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.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, phải thu của khách hàng, phải thu khác và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính bao gồm các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. 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.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác và các khoản vay.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên Bảng cân đối kế toán nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán phải trả đồng thời.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau khi ghi nhận ban đầu.

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại ngày Báo cáo tài chính.

5. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty thể hiện chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác.

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh phản ánh các khoản chứng khoán nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào, bán ra để kiếm lời), bao gồm: Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán; Các loại chứng khoán và các công cụ tài chính khác.

Chứng khoán kinh doanh phải được ghi sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. 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. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm có quyền sở hữu, cụ thể: Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0); Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Các khoản thu nhập từ hoạt động đầu tư chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ. Khoản cổ tức được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị đầu tư. Khi cổ tức được nhận bằng cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi giá thị trường của chứng khoán kinh doanh giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ của chúng tại ngày Báo cáo tài chính. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Mọi trường hợp hoán đổi cổ phiếu đều phải xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi.

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh (tính theo từng loại chứng khoán), giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động (bình quân theo từng lần mua).

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc không 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 nguyên tắc giá gốc, bao gồm giá mua cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư.

Cổ tức và lợi nhuận từ đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ. 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 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 khi khoản đầu tư bị tổn thất tại ngày Báo cáo tài chính. Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập chi tiết như sau:

- Đối với khoản đầu tư chứng khoán niêm yết, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của các loại chứng khoán mà Công ty đang nắm giữ;
- Đối với khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị chưa niêm yết, việc lập phòng dựa trên giá trị hợp lý của các khoản đầu tư được xác định dựa trên các kỹ thuật định giá một cách đáng tin cậy;
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại ngày Báo cáo tài chính, 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 Công ty tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực tại ngày Báo cáo tài chính của 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 Báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Lãi/lỗ khi thanh lý, nhượng bán đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

6. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và phải thu khác.

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty bao gồm các khoản phải thu về bán căn hộ chung cư và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm các khoản phải thu tạo ra doanh thu tài chính, như: phải thu lãi tiền gửi ngân hàng, lãi trái phiếu, lãi các hợp đồng hợp tác đầu tư, các khoản ủy quyền chi trả cổ tức cho các cổ đông, tạm ứng nhân viên, các khoản ký quỹ, ký cược, các khoản chi cho các dự án đầu tư theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (xem bên dưới) và các khoản phải thu khác.

7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày Báo cáo tài chính. Tăng, giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

8. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Máy móc thiết bị	5
Phương tiện vận tải	8
Thiết bị văn phòng	3 - 5

9. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị của các phần mềm máy tính, đây là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa các phần mềm vào sử dụng. Các phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 5 năm.

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện toàn bộ chi phí cần thiết liên quan đến việc đầu tư, xây dựng Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt phục vụ cho mục đích kinh doanh của Công ty chưa hoàn hành tại ngày Báo cáo tài chính.

11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trong trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) của Công ty theo hình thức BCC chia lợi nhuận sau thuế.

BCC chia lợi nhuận sau thuế thường là BCC dưới hình thức hoạt động đồng kiểm soát hoặc do một bên kiểm soát. Trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế, các bên phải cử ra một bên để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của BCC và quyết toán thuế.

Bên thực hiện kế toán và quyết toán thuế phải căn cứ vào bản chất của hợp đồng để kế toán một cách phù hợp theo nguyên tắc:

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng thì:

- Bên thực hiện kế toán của BCC ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của mình. Trong đó, chi phí của BCC bao gồm các lợi nhuận cố định trả cho các bên khác tham gia BCC.
- Các bên còn lại chỉ ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ BCC.

Nếu BCC quy định các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC thì:

- Các bên thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần chia theo thỏa thuận của BCC.
- Bên thực hiện kế toán của BCC có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với NSNN, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC.

12. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước thể hiện chi phí cho dự án Chung cư Linh Trung, dự án Chung cư Dragon Hill Premier, chi phí công cụ, dụng cụ và các chi phí khác.

Các chi phí trả trước được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phản ánh vào “chi phí trả trước ngắn hạn”; ngược lại, các chi phí trả trước có thời hạn trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phản ánh vào “chi phí trả trước dài hạn”.

Các chi phí trả trước dài hạn được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian mà các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này như sau:

- Chi phí cho dự án Chung cư Linh Trung và dự án Chung cư Dragon Hill Premier bao gồm các chi phí môi giới, quảng cáo, chi phí khác phát sinh khi bán được căn hộ. Các chi phí này được kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong kỳ khi căn hộ đó hoàn thành và bàn giao.
- Các chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm chi phí công cụ, dụng cụ và các chi phí khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng ước tính từ 2 đến 3 năm.

13. 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 Công ty.
- Chi phí phải trả dùng để phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

- 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, bao gồm cổ tức và lợi nhuận phải trả, phải trả lãi vay, phải trả lãi và vốn nhận từ các hợp tác đồng hợp tác đầu tư, các khoản nhận tiền cọc, ký quỹ, ký cược và các khoản phải trả khác.

14. Vốn chủ sở hữu và phân phối lợi nhuận thuần

Cơ cấu vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Vốn khác của chủ sở hữu được trích từ lợi nhuận sau thuế.
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Phân phối lợi nhuận thuần

- Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của Pháp luật Việt Nam.
- Công ty trích lập vốn khác và các quỹ (quỹ khen thưởng, phúc lợi) từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo Đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

15. Doanh thu

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi bên bán đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu nói trên, các khoản tiền thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào chi tiêu người mua trả tiền trước trên Bảng cân đối kế toán đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trong trường hợp giao dịch về các dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày Báo cáo tài chính. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán;
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

Lãi tiền gửi, lãi trái phiếu

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

16. Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng

Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng bao gồm toàn bộ chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất, nhà và các chi phí khác có liên quan được phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- Các chi phí về đất và phát triển đất;
- Các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng;
- Các chi phí khác có liên quan phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản như các chi phí phát sinh từ hoạt động phát triển đất và công trình trên đất hiện tại và trong tương lai của dự án (như chi phí phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung và chi phí phát triển quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng...).

17. Chi phí

Chi phí là những khoản 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.

Chi phí được ghi nhận theo thực tế phát sinh trên nguyên tắc phù hợp với doanh thu trong kỳ. 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 quy định của các chuẩn mực kế toán để bảo đảm phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

18. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

19. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại 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. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng 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 Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

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

20. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) và số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu.

21. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc 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 của Công ty nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của cá nhân được coi là liên quan.

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

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Tiền mặt	26.180.251	61.025.213
Tiền gửi ngân hàng	3.124.020.235	1.700.618.681
Các khoản tương đương tiền (*)	32.500.000.000	99.500.000.000
Cộng	<u>35.650.200.486</u>	<u>101.261.643.894</u>

(*) Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 5%/năm (năm 2016: từ 5%/năm đến 5,2%/năm).

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2017			31/12/2016		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Trái phiếu của Công ty TNHH Mỹ Hà An Khánh	383.000.000.000	383.000.000.000	-	383.000.000.000	383.000.000.000	-
Trái phiếu của Công ty Cổ phần SOVICO	-	-	-	120.000.000.000	120.000.000.000	-
Cộng	383.000.000.000	383.000.000.000	-	503.000.000.000	503.000.000.000	-

Giá trị hợp lý của các trái phiếu này là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng mua bán trái phiếu, là giá trị ghi sổ của trái phiếu tại ngày Báo cáo tài chính.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2017			31/12/2016		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng điện Việt Nam	3.000.000.000	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-	3.000.000.000
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Giấy da và May mặc XNK Legamex	510.300.000	-	510.300.000	510.300.000	-	510.300.000
Cộng	3.510.300.000	-	3.510.300.000	3.510.300.000	-	3.510.300.000

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được xác định như sau:

- Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị niêm yết, giá hợp lý của khoản đầu tư là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày Báo cáo tài chính.
- Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác không có đủ thông tin trên thị trường, giá trị hợp lý của khoản đầu tư này là giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại ngày Báo cáo tài chính.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh	7.329.733.849	6.541.291.416
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Ngọc Lan	1.602.834.737	5.909.942.734
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Linh Trung	13.378.128.613	21.733.917.200
Khách hàng mua đất nền Khu Dân cư Nguyễn Văn Trỗi	7.981.506.221	6.128.760.570
Cộng	<u>30.292.203.420</u>	<u>40.313.911.920</u>

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Đầu tư Việt Nam	125.000.000	125.000.000
Công ty Cổ phần Kiến trúc Tư vấn Quản lý Đông Dương	1.353.111.555.000	-
Liên danh Đông Dương - Bình Định	16.705.526.391	-
Các nhà cung cấp khác	355.969.730	138.423.900
Cộng	<u>1.370.298.051.121</u>	<u>371.685.900</u>

5. Phải thu khác

	<u>31/12/2017</u>		<u>31/12/2016</u>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a) Ngắn hạn	264.593.410.071	-	144.849.451.153	-
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	77.847.222	-	272.566.667	-
Phải thu lãi trái phiếu	52.396.500.000	-	63.766.833.333	-
Lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.070.113.887	-	78.751.913.888	-
Phải thu tiền thanh lý trái phiếu	116.380.000.000	-	-	-
Lãi phải thu Công ty Cổ phần Kiến trúc Tư vấn Quản lý Đông Dương	89.317.570.000	-	-	-
Phải thu phí bảo trì căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh	823.445.996	-	1.042.925.399	-
Phải thu phí bảo trì căn hộ Chung cư Linh Trung	305.132.573	-	540.557.434	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn (i)	45.419.571	-	147.260.690	-
Tạm ứng nhân viên	177.122.301	-	70.032.221	-
Các khoản phải thu khác	258.521	-	257.361.521	-

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
b) Dài hạn	1.350.449.527.778	-	2.162.605.000.000	-
<i>Góp vốn hợp tác kinh doanh (BCC)</i>	<i>1.114.000.000.000</i>	-	<i>2.114.000.000.000</i>	-
Dự án Quần thể Đô thị và Du lịch quốc tế Ariyana - Giai đoạn 2 tại thành phố Đà Nẵng	-	-	999.000.000.000	-
Dự án Khu liên hợp Dịch vụ Thương mại, Khách sạn, Căn hộ Du lịch và Văn phòng cho thuê Luna (ii)	255.000.000.000	-	255.000.000.000	-
Dự án Khu du lịch sinh thái Thanh Vân (iii)	330.000.000.000	-	330.000.000.000	-
Dự án Tòa nhà hỗn hợp tại phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng (iv)	245.000.000.000	-	245.000.000.000	-
Dự án Republic Plaza (v)	284.000.000.000	-	284.000.000.000	-
Dự án Phát triển mạng lưới Siêu thị Sài Gòn Co.op	-	-	1.000.000.000	-
<i>Lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh</i>	<i>187.841.027.778</i>	-	-	-
<i>Ký quỹ, ký cược dài hạn</i>	<i>48.608.500.000</i>	-	<i>48.605.000.000</i>	-
Ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án Khu Phức hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt	48.590.000.000	-	48.590.000.000	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn khác	18.500.000	-	15.000.000	-
Cộng	1.615.042.937.849	-	2.307.454.451.153	-

(i) Đây là khoản tiền Công ty ủy quyền chi trả cổ tức cho cổ đông.

(ii) Khoản hợp tác đầu tư giữa Công ty với Công ty Cổ phần Du lịch Nhật Minh (“Nhật Minh”) để đầu tư vào Dự án Khu liên hợp Dịch vụ, Thương mại, Khách sạn, Căn hộ Du lịch và Văn phòng cho thuê Luna tại 18 đường Trần Hưng Đạo, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa do Nhật Minh làm chủ đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 256/2016/NM-LSG ngày 2 tháng 3 năm 2016. Theo đó, Công ty sẽ góp vốn đầu tư là 255.000.000.000 VND. Việc hợp tác đầu tư này sẽ không hình thành pháp nhân mới và lợi nhuận từ Dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ vốn góp thực tế của các bên. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Dự án vẫn đang trong giai đoạn triển khai thực hiện.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (iii) Khoản hợp tác đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 16/2016/TV-LSG ngày 5 tháng 3 năm 2016 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Du lịch Sinh thái Thanh Vân (“Thanh Vân”) để đầu tư vào Dự án Khu du lịch sinh thái Thanh Vân tại Bãi Vũng Tàu, xã Ninh Vân, huyện Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa do Thanh Vân làm chủ đầu tư theo Giấy chứng nhận đầu tư 37121000021 ngày 11 tháng 9 năm 2007. Theo đó, Công ty sẽ góp vốn đầu tư là 330.000.000.000 VND. Việc hợp tác đầu tư này sẽ không hình thành pháp nhân mới và lợi nhuận từ Dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ vốn góp thực tế của các bên. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Dự án vẫn đang trong giai đoạn triển khai thực hiện.
- (iv) Khoản hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư An Phúc Thịnh (“An Phúc Thịnh”) để đầu tư vào Dự án Tòa nhà hỗn hợp tại phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 08/2016/APT-LSG ngày 15 tháng 3 năm 2016. Theo đó, Công ty sẽ góp vốn đầu tư là 245.000.000.000 VND. Việc hợp tác đầu tư này sẽ không hình thành pháp nhân mới và lợi nhuận từ Dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ vốn góp thực tế của các bên. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Dự án vẫn đang trong giai đoạn triển khai thực hiện.
- (v) Khoản hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty Cổ phần Thương mại Thùy Dương - Đức Bình để đầu tư vào Dự án Republic Plaza tại số 18E Cộng Hòa, phường 4, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 28/2016/TĐĐB-LSG ngày 18 tháng 3 năm 2016. Theo đó, Công ty sẽ góp vốn đầu tư là 284.000.000.000 VND. Việc hợp tác đầu tư này sẽ không hình thành pháp nhân mới và lợi nhuận từ Dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ vốn góp thực tế của các bên. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Dự án vẫn đang trong giai đoạn triển khai thực hiện.

6. Hàng tồn kho

	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	430.764.418.961	-	83.268.199.329	-
Chung cư Dragon Hill Premier (i)	430.764.418.961	-	83.268.199.329	-
Thành phẩm bất động sản	15.896.444.308	-	27.502.980.013	-
Căn hộ Chung cư Linh Trung	15.896.444.308	-	27.502.980.013	-
Hàng hóa bất động sản	41.324.322.244	(1.591.119.280)	63.558.724.536	(2.015.174.400)
Căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh (ii)	41.324.322.244	(1.591.119.280)	52.150.400.880	(2.015.174.400)
Đất nền Khu Dân cư Nguyễn Văn Trỗi	-	-	11.408.323.656	-
Cộng	487.985.185.513	(1.591.119.280)	174.329.903.878	(2.015.174.400)

- (i) Đây là phí sản xuất, kinh doanh dở dang liên quan đến việc đầu tư, xây dựng Chung cư Dragon Hill Premier thuộc Khu Phức hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Như trình bày tại Thuyết minh số V.16, Công ty đã thế chấp toàn bộ dự án Chung cư Dragon Hill Premier thuộc Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt để đảm bảo cho khoản vay từ Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh.

- (ii) Giá trị các căn hộ chưa bán của Dự án Chung cư Phú Hoàng Anh được xác định theo tổng số m² của các căn hộ đó và đơn giá mua gốc của chủ đầu tư. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty còn tồn kho 15 căn hộ diện tích tương ứng 1.930,98 m².

7. Chi phí trả trước

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
a) Ngắn hạn	18.633.412	7.565.836
Công cụ, dụng cụ	18.633.412	7.565.836
b) Dài hạn	40.789.897.600	337.961.194
Công cụ, dụng cụ	87.858.303	241.773.943
Chi phí bán hàng dự án Chung cư Linh Trung	136.839.497	68.014.135
Chi phí bán hàng dự án Chung cư Dragon Hill Premier	40.563.293.352	-
Chi phí khác	1.906.448	28.173.116
Cộng	<u>40.808.531.012</u>	<u>345.527.030</u>

8. Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cộng
Nguyên giá				
01/01/2017	153.872.987	1.253.418.254	307.856.673	1.715.147.914
Tăng trong năm	-		-	-
Giảm trong năm	-		-	-
31/12/2017	153.872.987	1.253.418.254	307.856.673	1.715.147.914
Giá trị hao mòn lũy kế				
01/01/2017	76.936.500	1.253.418.254	307.856.673	1.638.211.427
Tăng trong năm	30.774.600	-	-	30.774.600
Khấu hao trong năm	30.774.600	-	-	30.774.600
Giảm trong năm	-		-	-
31/12/2017	107.711.100	1.253.418.254	307.856.673	1.668.986.027
Giá trị còn lại				
01/01/2017	76.936.487	-	-	76.936.487
31/12/2017	46.161.887	-	-	46.161.887
Nguyên giá tài sản cố định hết khấu hao vẫn còn sử dụng:				
01/01/2017	-	1.253.418.254	307.856.673	1.561.274.927
31/12/2017	-	1.253.418.254	307.856.673	1.561.274.927

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị của phần mềm máy tính, đây là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa các phần mềm vào sử dụng. Các phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 5 năm.

	01/01/2017	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2017
Nguyên giá	246.383.660	-	-	246.383.660
Giá trị hao mòn lũy kế	148.929.489	49.939.087	-	198.868.576
Giá trị còn lại	97.454.171	49.939.087	-	47.515.084

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí đầu tư, xây dựng Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt, bao gồm:

	31/12/2017	31/12/2016
<i>Dự án Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt</i>		
Cao ốc Dragon Tower	40.864.529.638	38.571.924.045
Trung tâm thương mại Dragon Mall	10.125.900.160	9.330.506.384
Cộng	50.990.429.798	47.902.430.429

Như trình bày tại Thuyết minh số V.16, Công ty đã thế chấp toàn bộ dự án Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh.

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú	-	-	7.958.786.877	7.958.786.877
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Conasi	3.300.000.000	3.300.000.000	-	-
Các nhà cung cấp khác	139.890.480	139.890.480	935.304.517	935.304.517
Cộng	3.439.890.480	3.439.890.480	8.894.091.394	8.894.091.394

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2017	31/12/2016
Khách hàng ứng trước tiền thuê căn hộ	142.152.000	511.914.000
Khách hàng mua đất nền Khu Dân cư Nguyễn Văn Trỗi	-	150.000.000
Khách hàng ứng trước tiền mua Chung cư Linh Trung	91.560.693	-
Cộng	233.712.693	661.914.000

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

Chỉ tiêu	01/01/2017	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2017
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp trong nước	-	3.715.722.232	3.715.722.232	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	661.067.755	1.056.910.707	1.516.817.109	201.161.353
Thuế thu nhập cá nhân	256.066.458	1.818.733.786	1.806.767.238	268.033.006
Các loại thuế khác	-	295.183.786	295.183.786	-
<i>Thuế nhà thầu nước ngoài</i>	-	289.469.370	289.469.370	-
<i>Thuế môn bài</i>	-	3.000.000	3.000.000	-
<i>Phí sử dụng đất</i>	-	2.714.416	2.714.416	-
Cộng	917.134.213	6.886.550.511	7.334.490.365	469.194.359

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2017	31/12/2016
Chi phí lãi vay	8.035.269.792	-
Chi phí sửa chữa chung cư Linh Trung	60.346.250	-
Chi phí cấp Quyền sử dụng đất Chung cư Linh Trung	5.616.100	-
Cộng	8.101.232.142	-

15. Phải trả khác

a) Ngắn hạn	1.475.940.155.000	89.731.681.397
Phải trả cổ tức	9.059.735.281	9.640.753.396
Phải trả lãi vay	-	74.000.000.000
Nhận tiền góp vốn hợp tác kinh doanh Công ty Cổ phần Khu Du lịch Bắc Mỹ An (i)	1.439.745.482.500	-
- Gốc	1.350.000.000.000	-
- Lãi	89.745.482.500	-
Phải trả lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	3.875.000.000	3.875.000.000
Phải trả Ban Quản lý Chung cư Ngọc Lan	12.037.500	214.908.437
Công ty Cổ phần Hợp tác kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex	177.899.719	177.899.719
Tiền đặt chỗ quyền mua căn hộ Chung cư Dragon Hill Premier (ii)	23.070.000.000	1.800.000.000
Các khoản phải trả khác	-	23.119.845
b) Dài hạn	1.302.662.673.611	1.114.036.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	750.000.000	36.000.000
Phải trả lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	187.912.673.611	-
Nhận tiền góp vốn hợp tác kinh doanh (iii)	1.114.000.000.000	1.114.000.000.000
Cộng	2.778.602.828.611	1.203.767.681.397

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(i) Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư Dự án Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt giữa Công ty và Công ty Cổ phần Khu du lịch Bắc Mỹ An (“Bắc Mỹ An”) theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2017/LANDSAIGON-BMA ngày 16 tháng 3 năm 2017. Theo đó, Bắc Mỹ An sẽ góp với số tiền 1.350.000.000.000 VND, thời hạn hợp đồng là 12 tháng kết từ ngày ký hợp đồng. Việc hợp tác đầu tư này sẽ không hình thành pháp nhân mới và phân chia lợi nhuận căn cứ tình hình kinh doanh thực tế sẽ không thấp hơn lãi suất vay kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã trích trước lãi dự trả cho hợp đồng này là 89.745.482.500 VND.

(ii) Trong đó, số dư nhận tiền đặt chỗ quyền mua căn hộ Chung cư Dragon Hill Premier thuộc Dự án Khu Phức hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt là các bên liên quan:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Ông Võ Hữu Thiện	180.000.000	430.000.000
Ông Nguyễn Quang Trung	50.000.000	50.000.000
Ông Nguyễn Quang Hiến	100.000.000	140.000.000
Ông Nguyễn Thành Mỹ	<u>20.000.000</u>	<u>20.000.000</u>

(iii) Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư Dự án Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt giữa Công ty và Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long (“Phú Long”) theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 36/2016/PL-LSG ngày 15 tháng 01 năm 2016. Theo đó, Phú Long sẽ góp với số tiền 1.134.000.000.000 VND, thời hạn hợp đồng là 5 năm kể từ ngày ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã nhận được số vốn góp số tiền 1.114.000.000.000 VND. Việc hợp tác đầu tư này sẽ không hình thành pháp nhân mới và lợi nhuận từ Dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ vốn góp thực tế của các bên. Hiện tại, dự án đang trong giai đoạn triển khai thực hiện.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**16. Vay và nợ tài chính**

	31/12/2017		Trong năm		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	200.000.000.000	200.000.000.000	241.000.000.000	(1.041.000.000.000)	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh (i)	200.000.000.000	200.000.000.000	221.000.000.000	(1.021.000.000.000)	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Nhật Minh	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-	-
Công ty Cổ phần KT-TV Quản lý Đông Dương	-	-	15.000.000.000	(15.000.000.000)	-	-
b) Dài hạn	68.926.589.773	68.926.589.773	68.926.589.773	-	-	-
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh (ii)	68.926.589.773	68.926.589.773	68.926.589.773	-	-	-
Cộng	268.926.589.773	268.926.589.773	309.926.589.773	(1.041.000.000.000)	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty còn khoản vay thời hạn 12 tháng từ Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 2788/17/HĐTDNH-DN/068 ngày 15 tháng 02 năm 2017 với số tiền vay là 200.000.000.000 VND, có lãi suất vay 9%/năm. Mục đích vay để nộp tiền sử dụng đất dự án "Khu phức hợp Cao ốc văn phòng - Thương mại - Khách sạn và Chung cư tại số 628-630 Đường Võ Văn Kiệt". Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản của dự án (xem Thuyết minh số V.6 và số V.10).
- (ii) Khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng số 12163/17/HĐTDTDH-PN/230 ngày 24 tháng 8 năm 2017 và Phụ lục ngày 19 tháng 10 năm 2017 với hạn mức vay 1.550.000.000.000 VND. Thời hạn vay tối đa là 42 tháng, thời gian ân hạn là 30 tháng kể từ ngày rút vốn, lãi suất vay 9,5%/năm. Mục đích vay để nộp tiền sử dụng đất và thanh toán các chi phí thi công, chi phí liên quan đến việc thực hiện Dự án Khu nhà ở chung cư Cao tầng thuộc giai đoạn 1 Dự án "Khu phức hợp Cao ốc văn phòng - Thương mại - Khách sạn và Chung cư (Dragon Riverside City) tại số 628-630 Đường Võ Văn Kiệt, phường 1, quận 5, TP. HCM"; Bù đắp phần vốn tự có, nguồn tài chính mà Bên được cấp tín dụng cho Dự án "Khu phức hợp Cao ốc văn phòng - Thương mại - Khách sạn và Chung cư (Dragon Riverside City) tại số 628-630 Đường Võ Văn Kiệt, phường 1, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh". Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản của dự án (xem Thuyết minh số V.6 và số V.10). Công ty rút vốn vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 68.926.589.773 VND.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM
 Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Thu quỹ	Chi trong năm	Số cuối năm
Năm 2016					
Quỹ khen thưởng	227.216.519	1.714.501.470	-	1.641.717.989	300.000.000
Quỹ phúc lợi	328.000.000	110.498.530	-	337.535.855	100.962.675
Quỹ khen thưởng ban điều hành	-	387.000.000	-	387.000.000	-
Cộng	555.216.519	2.212.000.000	-	2.366.253.844	400.962.675
Năm 2017					
Quỹ khen thưởng	300.000.000	1.197.000.000	-	1.467.000.000	30.000.000
Quỹ phúc lợi	100.962.675	100.000.000	2.420.000	95.400.000	107.982.675
Quỹ khen thưởng ban điều hành	-	610.000.000	-	610.000.000	-
Cộng	400.962.675	1.907.000.000	2.420.000	2.172.400.000	137.982.675

18. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu trong kỳ và năm trước

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
01/01/2016	900.000.000.000	1.565.519.629	18.351.256.872	919.916.776.501
Lợi nhuận trong năm 2016	-	-	57.439.430.943	57.439.430.943
Chia cổ tức	-	-	(13.500.000.000)	(13.500.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(2.212.000.000)	(2.212.000.000)
31/12/2016	900.000.000.000	1.565.519.629	60.078.687.815	961.644.207.444
01/01/2017	900.000.000.000	1.565.519.629	60.078.687.815	961.644.207.444
Lợi nhuận trong năm 2017	-	-	3.259.558.828	3.259.558.828
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(1.907.000.000)	(1.907.000.000)
31/12/2017	900.000.000.000	1.565.519.629	61.431.246.643	962.996.766.272

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Tên cổ đông	31/12/2017			31/12/2016		
	Tỷ lệ	Cổ phiếu	Giá trị	Tỷ lệ	Cổ phiếu	Giá trị
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	13,59%	12.233.584	122.335.840.000	13,59%	12.233.584	122.335.840.000
Công ty Cổ phần SOVICO	8,64%	7.773.865	77.738.650.000	8,64%	7.773.865	77.738.650.000
Ông Nguyễn Quang Trung	5,77%	5.192.551	51.925.510.000	5,77%	5.192.551	51.925.510.000
Bà Nguyễn Thị Thạch Trúc	12,72%	11.452.250	114.522.500.000	12,72%	11.452.250	114.522.500.000
Ông Phạm Hữu Hòa	12,72%	11.452.250	114.522.500.000	12,72%	11.452.250	114.522.500.000
Bà Nguyễn Thị Thu	16,48%	14.833.454	148.334.540.000	16,48%	14.833.454	148.334.540.000
Các cổ đông khác	30,08%	27.062.046	270.620.460.000	30,08%	27.062.046	270.620.460.000
Cộng	100,00%	90.000.000	900.000.000.000	100,00%	90.000.000	900.000.000.000

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cổ phiếu

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	90.000.000	90.000.000
Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng	90.000.000	90.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>90.000.000</i>	<i>90.000.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	90.000.000	90.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>90.000.000</i>	<i>90.000.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

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

Đơn vị tính: VND

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm 2017</u>	<u>Năm 2016</u>
Doanh thu bán căn hộ Chung cư Linh Trung	11.771.243.165	217.143.931.956
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	11.157.103.600	1.993.266.062
Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất	12.587.312.739	12.300.274.474
Doanh thu khác	1.959.090.907	1.369.581.685
Cộng	<u>37.474.750.411</u>	<u>232.807.054.177</u>

2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn bán căn hộ Chung cư Linh Trung	11.969.775.285	173.419.847.713
Giá vốn bán hàng hóa bất động sản	10.991.593.236	1.904.326.726
Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất	11.408.323.656	10.822.530.394
Giá vốn khác	-	2.103.140.472
Hoàn nhập dự phòng căn hộ chung cư Phú Hoàng Anh	(424.055.120)	-
Cộng	<u>33.945.637.057</u>	<u>188.249.845.305</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi ngân hàng	1.187.126.470	5.973.677.081
Lãi trái phiếu	5.009.666.667	42.810.000.000
Lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	22.318.199.999	75.160.364.323
Phí sử dụng vốn	-	745.000.000
Lãi chậm trả	436.078.047	423.953.091
Cộng	<u>28.951.071.183</u>	<u>125.112.994.495</u>

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**4. Chi phí tài chính**

	Năm 2017	Năm 2016
Chi phí lãi vay	22.098.472.222	74.000.000.000
Cộng	22.098.472.222	74.000.000.000

5. Chi phí bán hàng

Chi phí nhân viên	619.581.224	1.504.779.592
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	12.475.183	12.673.577
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.262.351	17.600.004
Chi phí bằng tiền khác	2.348.127.391	11.625.416.135
Cộng	2.998.446.149	13.160.469.308

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên quản lý	957.371.055	4.713.657.692
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	63.179.499	145.869.145
Chi phí đồ dùng văn phòng	27.637.509	66.228.597
Chi phí khấu hao	8.393.981	20.723.022
Thuế, phí và lệ phí	3.117.921	6.626.340
Chi phí dịch vụ mua ngoài	123.002.361	222.805.162
Chi phí bằng tiền khác	3.100.134.335	3.483.801.611
Cộng	4.282.836.661	8.659.711.569

7. Lợi nhuận khác

Thu tiền cho thuê căn hộ, cho thuê đất	1.263.949.093	2.018.990.932
Thu phí quản lý chung cư	-	25.591.731
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	204.474.890	84.530.267
Thu thanh lý công cụ, dụng cụ	-	14.363.636
Thu nhập khác	349.194.871	1.028.010.551
Thu nhập khác	1.817.618.854	3.171.487.117
Chi phí quản lý, sửa chữa chung cư	157.728.000	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	35.520.000	3.494.240
Phí đánh giá hiệu quả đầu tư dự án Lega Fashion House	-	5.001.471.800
Tiền phạt nộp chậm thuế	-	34.013.200
Chi phí khác	408.330.824	9.357.138
Chi phí khác	601.578.824	5.048.336.378
Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động khác	1.216.040.030	(1.876.849.261)

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2017	Năm 2016
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.316.469.535	71.973.173.229
Điều chỉnh lợi nhuận kế toán:	968.084.000	658.119.451
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	968.084.000	808.119.451
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	-	(150.000.000)
Tổng thu nhập chịu thuế	5.284.553.535	72.631.292.680
Thuế suất áp dụng	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1.056.910.707	14.526.258.536
Công: Bổ sung thuế thu nhập doanh nghiệp năm trước	-	7.483.750
Cộng: Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính từ các căn hộ đã bán	-	(834.511.822)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.056.910.707	13.699.230.464

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế.

9. Lãi trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi trên cổ phiếu cơ bản và lãi trên cổ phiếu suy giảm phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.259.558.828	57.439.430.943
Trừ: Số tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(1.500.000.000)	(2.000.000.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.759.558.828	55.439.430.943
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	90.000.000	90.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	20	616

b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.759.558.828	55.439.430.943
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp để tính lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông khi xác định lãi suy giảm trên cổ phiếu	-	-
Lợi nhuận thuộc cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng	1.759.558.828	55.439.430.943
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	90.000.000	90.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng	90.000.000	90.000.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	20	616

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Năm 2017</u>	<u>Năm 2016</u>
Chi phí nguyên vật liệu, vật liệu	516.589.427	270.481.507
Chi phí nhân viên	8.349.915.217	12.747.434.371
Chi phí khấu hao	60.099.227	80.051.376
Chi phí dịch vụ mua ngoài	96.573.426.685	77.173.310.282
Chi phí bằng tiền khác	272.040.628.358	15.518.739.168
Cộng	<u>377.540.658.914</u>	<u>105.790.016.704</u>

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. Các giao dịch không bằng tiền không ảnh hưởng đến sự lưu chuyển tiền tệ trong năm nên không được trình bày trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Lãi tiền gửi ngân hàng phải thu	77.847.222	272.566.667
Lãi trái phiếu phải thu	483.000.000	42.810.000.000
Lãi được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	1.065.599.999	75.160.364.323
Mua tài sản phải trả	3.397.665.553	372.900.000
Chi phí lãi vay phải trả	8.035.269.792	74.000.000.000
Cổ tức phải trả	-	9.640.753.396

2. Các khoản giao dịch bằng tiền có ảnh hưởng đến sự lưu chuyển tiền tệ trong năm nên được trình bày trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Lãi tiền gửi ngân hàng phải thu của năm trước đã thu trong năm	272.566.667	347.846.610
Lãi trái phiếu phải thu của năm trước đã thu trong năm	11.853.333.333	-
Lãi được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu năm trước đã thu trong năm	78.751.913.888	412.964.323
Trả trước tiền mua tài sản	1.370.298.051.121	-
Phải trả mua sắm tài sản cuối năm trước đã trả trong năm	372.900.000	-
Cổ tức phải trả của năm trước đã trả trong năm	626.437.686	9.042.759.939

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Nghiệp vụ và số dư các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm:

Các bên liên quan

Ông Võ Hữu Thiện

Ông Nguyễn Quang Hiến

Mối quan hệ

Chủ tịch HĐQT

Tổng Giám đốc

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các bên liên quan

Ông Nguyễn Quang Hiến

Ông Nguyễn Thành Mỹ

Mối quan hệ

Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc

Thành viên HĐQT

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan như sau:

	<u>Năm 2017</u>	<u>Năm 2016</u>
Nhận đặt chỗ quyền mua căn hộ Chung cư Dragon Hill Premier thuộc Dự án Khu Phức hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt:		
Ông Võ Hữu Thiện	(250.000.000)	(70.000.000)
Ông Nguyễn Quang Hiến	(40.000.000)	(40.000.000)
Cộng	(290.000.000)	(110.000.000)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các bên liên quan như sau:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Số dư nhận tiền đặt chỗ quyền mua căn hộ Chung cư Dragon Hill Premier thuộc Dự án Khu Phức hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt:		
Ông Võ Hữu Thiện	180.000.000	430.000.000
Ông Nguyễn Quang Trung	50.000.000	50.000.000
Ông Nguyễn Quang Hiến	100.000.000	140.000.000
Ông Nguyễn Thành Mỹ	20.000.000	20.000.000

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt Công ty trong kỳ như sau:

	<u>Năm 2017</u>	<u>Năm 2016</u>
Tiền lương, thưởng	3.941.229.432	3.387.207.178
Thù lao	450.000.000	480.000.000
Cộng	4.391.229.432	3.867.207.178

2. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm nợ thuần (các khoản vay như được trình bày tại Thuyết minh số V.16, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của Công ty (bao gồm vốn góp và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*Hệ số đòn bẩy tài chính*

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Các khoản vay	268.926.589.773	1.000.000.000.000
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(35.650.200.486)	(101.261.643.894)
Nợ thuần	233.276.389.287	898.738.356.106
Vốn chủ sở hữu	962.996.766.272	961.644.207.444
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	24%	93%

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số IV.3.

Các loại công cụ tài chính

	<u>31/12/2017</u>		<u>31/12/2016</u>	
	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	35.650.200.486	35.650.200.486	101.261.643.894	101.261.643.894
Chứng khoán kinh doanh	383.000.000.000	383.000.000.000	503.000.000.000	503.000.000.000
Phải thu của khách hàng	30.292.203.420	30.292.203.420	40.313.911.920	40.313.911.920
Phải thu khác	1.498.467.315.548	1.498.467.315.548	2.307.384.418.932	2.307.384.418.932
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	3.510.300.000	3.510.300.000	3.510.300.000	3.510.300.000
Cộng	<u>1.950.920.019.454</u>	<u>1.950.920.019.454</u>	<u>2.955.470.274.746</u>	<u>2.955.470.274.746</u>
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	3.439.890.480	3.439.890.480	8.894.091.394	8.894.091.394
Chi phí phải trả	8.101.232.142	8.101.232.142	-	-
Phải trả khác	2.778.602.828.611	2.778.602.828.611	1.203.767.681.397	1.203.767.681.397
Các khoản vay	268.926.589.773	268.926.589.773	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Cộng	<u>3.059.070.541.006</u>	<u>3.059.070.541.006</u>	<u>2.212.661.772.791</u>	<u>2.212.661.772.791</u>

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý. Công ty sử dụng các phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính như sau:

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu của khách hàng, phải thu khác, phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác và các khoản vay tương đương với giá trị sổ sách của các khoản mục này do các công cụ này có kỳ ngắn hạn.
- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính được xác định như trình bày tại Thuyết minh số V.2a và số V.2b.
- Đối với các tài sản tài chính và công nợ tài chính mà không đủ thông tin thị trường để xác định giá trị hợp lý tại ngày Báo cáo tài chính, giá trị ghi sổ của các khoản mục này được thể hiện thay cho giá trị hợp lý.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá (rủi ro ngoại tệ), rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá.

Hiện nay, Công ty hoạt động kinh doanh ở lĩnh vực bất động sản, đầu tư chứng khoán và hoạt động đầu tư hợp tác kinh doanh, do đó, Công ty chủ yếu chịu rủi ro về lãi suất và rủi ro về giá trên thị trường.

Quản lý rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, đầu tư chứng khoán, các khoản phải thu/ phải trả liên quan đến các hợp đồng hợp tác đầu tư và các khoản vay.

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay, hoạt động đầu tư hợp tác kinh doanh và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Giá trị ghi sổ của các công cụ tài chính có ảnh hưởng của rủi ro lãi suất tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Tài sản tài chính	2.882.611.555.000	2.716.500.000.000
Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	32.500.000.000	99.500.000.000
Chứng khoán kinh doanh	383.000.000.000	503.000.000.000
Các khoản phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư	1.114.000.000.000	2.114.000.000.000
Các khoản trả trước người bán có quy định lãi suất có quy định thu lãi tối thiểu	1.353.111.555.000	-

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Nợ phải trả tài chính	2.732.926.589.773	2.114.000.000.000
Các khoản phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư ngắn hạn	1.350.000.000.000	-
Các khoản phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư dài hạn	1.114.000.000.000	1.114.000.000.000
Các khoản vay	268.926.589.773	1.000.000.000.000
Tài sản (nợ phải trả) tài chính thuần	149.684.965.227	602.500.000.000

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, với giả định các biến số khác không thay đổi, nếu lãi suất của các khoản vay có lãi suất thả nổi tăng/giảm 1% thì lợi nhuận trước thuế của Công ty trong kỳ sẽ tăng/giảm tương ứng là 1.496.849.652 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 6.025.000.000 VND).

Quản lý rủi ro về giá

Rủi ro về giá là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của bất động sản và giá chứng khoán sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Rủi ro về giá cả bất động sản

Công ty hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản nên phụ thuộc nhiều vào thị trường bất động sản. Trong năm, tình hình kinh doanh bất động sản tuy đã khởi sắc và nhu cầu của nhà đầu tư tăng trở lại, tuy nhiên hiện tại thị trường có nhiều dự án bất động sản, nhà đầu tư đã thận trọng hơn trong việc lựa chọn, thẩm định các dự án và giá cả vật tư xây dựng cũng bắt đầu tăng trở lại,.... Dự án Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt của Công ty hiện nay đang trong giai đoạn khởi công xây dựng.

Rủi ro về giá chứng khoán

Các chứng khoán mà Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của chứng khoán đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá chứng khoán bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư. Hội đồng quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào chứng khoán như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư,...

Tổng Giám đốc Công ty đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của giá chứng khoán đến kết quả hoạt động kinh doanh là không đáng kể.

Các khoản đầu tư được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu của khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, phải thu khác).

Phải thu khách hàng

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty chủ yếu là thu tiền theo tiến độ của hợp đồng, khách hàng nhỏ lẻ, không tập trung, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

đề đơn đốc thu hồi. Công ty đánh giá rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu của khách hàng là không đáng kể.

Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín trong nước. Tổng Giám đốc Công ty không nhận thấy có rủi ro tín dụng trọng yếu từ các khoản tiền gửi này.

Các khoản phải thu khác

Các khoản phải thu khác chủ yếu là các khoản dự thu lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, lãi trái phiếu và các khoản phải thu từ hoạt động đầu tư hợp tác kinh doanh bao gồm giá trị đầu tư và lãi dự tính được chia. Tổng Giám đốc đánh giá các khoản phải thu này đều trong hạn và không bị suy giảm về giá trị.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công cụ nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các Bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Trong vòng 1 năm	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
31/12/2017				
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	35.650.200.486	-	-	35.650.200.486
Chứng khoán kinh doanh	383.000.000.000	-	-	383.000.000.000
Phải thu của khách hàng	30.292.203.420	-	-	30.292.203.420
Phải thu khác	148.036.287.770	1.350.431.027.778	-	1.498.467.315.548
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	3.510.300.000	3.510.300.000
Cộng	596.978.691.676	1.350.431.027.778	3.510.300.000	1.950.920.019.454

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Trong vòng 1 năm	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	3.439.890.480	-	-	3.439.890.480
Chi phí phải trả	8.101.232.142	-	-	8.101.232.142
Phải trả khác	1.475.940.155.000	1.302.662.673.611	-	2.778.602.828.611
Các khoản vay	200.000.000.000	68.926.589.773	-	268.926.589.773
Cộng	1.687.481.277.622	1.371.589.263.384	-	3.059.070.541.006
Chênh lệch thanh khoản thuần	(1.090.502.585.946)	(21.158.235.606)	3.510.300.000	(1.108.150.521.552)

31/12/2016

Tài sản tài chính

Tiền và các khoản tương đương tiền	101.261.643.894	-	-	101.261.643.894
Chứng khoán kinh doanh	503.000.000.000	-	-	503.000.000.000
Phải thu của khách hàng	40.313.911.920	-	-	40.313.911.920
Phải thu khác	144.779.418.932	2.162.590.000.000	-	2.307.369.418.932
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	3.510.300.000	3.510.300.000
Cộng	789.354.974.746	2.162.590.000.000	3.510.300.000	2.955.455.274.746

Nợ phải trả tài chính

Phải trả người bán	8.894.091.394	-	-	8.894.091.394
Phải trả khác	89.731.681.397	1.114.036.000.000	-	1.203.767.681.397
Các khoản vay	1.000.000.000.000	-	-	1.000.000.000.000
Cộng	1.098.625.772.791	1.114.036.000.000	-	2.212.661.772.791

Chênh lệch thanh khoản thuần

(309.270.798.045) 1.048.554.000.000 3.510.300.000 742.793.501.955

Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh toán ở mức cao do các công nợ tài chính cao hơn tài sản tài chính. Tuy nhiên, Tổng Giám đốc tin rằng hoạt động kinh doanh của Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính đáo hạn.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Số liệu so sánh

Một số số liệu của Báo cáo kỳ trước được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này.

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu cần phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính của Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 6 tháng 3 năm 2018



NGUYỄN QUANG HIỂN
Tổng Giám đốc

TRẦN THỊ MINH TÂM
Kế toán trưởng

TRẦN THÀNH NHƠN
Người lập biểu

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính



TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 03 năm 2018

THƯ GIẢI TRÌNH CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Kính gửi:

- Ông/Bà Kiểm toán viên
- Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt

Thư giải trình này được cung cấp liên quan đến cuộc kiểm toán của Công ty Ông/Bà về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 nhằm mục đích đưa ra ý kiến về việc liệu Báo cáo tài chính có phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hay không.

Tôi xác nhận rằng (với sự hiểu biết và tin tưởng cao nhất, Tôi đã tìm hiểu những thông tin mà Tôi cho là cần thiết để thu được những hiểu biết thích hợp):

- (1) Tôi đã hoàn thành các trách nhiệm của mình, như đã thỏa thuận trong các điều khoản của Hợp đồng kiểm toán số 133-01/2017/HĐKT ngày 5 tháng 10 năm 2017, đối với việc lập và trình bày Báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính; cụ thể là Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.
- (2) Tôi đã sử dụng các giả định hợp lý để đưa ra các ước tính kế toán, kể cả ước tính về giá trị hợp lý.
- (3) Công ty có quyền sở hữu hợp pháp đối với tất cả các tài sản, không có tranh chấp liên quan tới các tài sản và không có các tài sản bị cầm cố cũng như thế chấp, ngoài các tài sản thế chấp đã thuyết minh trên Báo cáo tài chính.
- (4) Tôi đã ghi nhận hoặc trình bày đúng đắn tất cả các khoản nợ phải trả, bao gồm các khoản nợ thực tế và nợ tiềm tàng và đã trình bày tất cả các khoản bảo lãnh cho bên thứ ba và các bên liên quan của Công ty trên các Báo cáo tài chính.
- (5) Tôi xác nhận rằng Công ty đã không sử dụng bất kỳ luật sư nào trong năm cho bất kỳ tranh chấp hay khiếu nại nào.
- (6) Các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã được giải thích và thuyết minh đầy đủ tại mục VIII.1 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính một cách phù hợp theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

1/3



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn



- (7) Tôi không nhận thấy có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán và cần phải được điều chỉnh và thuyết minh theo quy định của chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.
- (8) Tôi cũng xem xét tổng ảnh hưởng của các sai sót không điều chỉnh phát hiện trong quá trình kiểm toán đính kèm tại Phụ lục của thư này và tin rằng các sai sót này là không trọng yếu, xét riêng lẻ hay tổng hợp lại đến Báo cáo tài chính đã lập. Báo cáo tài chính kèm theo được phê duyệt vào ngày 6 tháng 3 năm 2018.
- (9) Tôi không có kế hoạch dừng xây dựng/ kinh doanh các dự án bất động sản nào có thể dẫn đến bất kỳ các dự án bất động sản tồn kho dư thừa hoặc không bán được ngoài các căn hộ Phú Hoàng Anh hiện tại giá thị trường thấp hơn giá trị ghi sổ sách mà Tôi đã trích lập dự phòng đầy đủ. Không có bất kỳ hàng tồn kho nào được ghi nhận theo giá trị vượt quá giá trị thuần có thể thực hiện được.
- (10) Tôi không có bất kỳ kế hoạch nào có thể dẫn đến thay đổi trọng yếu giá trị cũng như phân loại của tài sản và nợ phải trả được trình bày trên Báo cáo tài chính
- (11) Không phát sinh các vấn đề sau:
 - Các thoả thuận với các tổ chức tài chính liên quan tới bù trừ các số dư, hoặc các thoả thuận liên quan tới hạn chế số dư tiền mặt và cung cấp tín dụng, hoặc các thoả thuận tương tự khác.
 - Các thoả thuận cam kết mua lại tài sản đã bán trước đó.
 - Hợp đồng quyền lựa chọn hoặc thoả thuận mua lại cổ phiếu, hoặc cổ phiếu được dành riêng cho việc thực hiện quyền lựa chọn, đảm bảo, chuyển đổi, hoặc việc thực hiện các cam kết khác.
 - Những thay đổi trong nguyên tắc kế toán có tác động tới tính nhất quán của số liệu.
- (12) Dự phòng cần thiết đã được lập cho các chi phí phải gánh chịu do việc giảm giá các căn hộ Phú Hoàng Anh tới giá trị thực hiện ròng.
- (13) Mọi giao dịch bán đều đã được chốt và không có bất cứ một thoả thuận biệt lập nào với khách hàng, hoặc một điều khoản bán hàng nào, cho phép trả lại căn hộ/ đất nền đã bán, ngoại trừ trường hợp căn hộ/ đất nền bị Tôi chấm dứt hợp đồng do khách hàng không thanh toán đúng theo tiến độ thanh toán.
- (14) Tôi đã cung cấp cho Ông/Bà:
 - Quyền tiếp cận với tất cả tài liệu, thông tin mà Tôi nhận thấy có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính như sổ, tài liệu, chứng từ kế toán và các vấn đề khác;
 - Các tài liệu, thông tin bổ sung mà kiểm toán viên yêu cầu Tôi cung cấp để phục vụ cho mục đích kiểm toán;
 - Quyền tiếp cận không hạn chế với những cá nhân trong đơn vị mà kiểm toán viên xác định là cần thiết nhằm thu thập bằng chứng kiểm toán.
 - Các biên bản họp, các nghị quyết của đại hội cổ đông, HĐQT và Tổng Giám đốc.

531694
CÔNG TY
CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN
SÀI GÒN VI NA
TP. HỒ CHÍ MINH



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
THƯ GIẢI TRÌNH CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

- (15) Tất cả các giao dịch đã được ghi chép trong tài liệu, sổ kế toán và đã được phản ánh trong Báo cáo tài chính.
- (16) Tôi không nhận thấy có rủi ro Báo cáo tài chính có thể chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận.
- (17) Tôi không nhận thấy có bất kỳ thông tin nào liên quan đến gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có thể có ảnh hưởng đến đơn vị và liên quan đến: Tổng Giám đốc; Những nhân viên có vai trò quan trọng trong kiểm soát nội bộ; hoặc các vấn đề khác mà gian lận có thể ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính.
- (18) Tôi không nhận thấy có bất kỳ thông tin nào liên quan đến các cáo buộc gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính của đơn vị mà Tôi được thông báo từ các nhân viên, nhân viên cũ của Công ty, các chuyên gia phân tích, các cơ quan quản lý hoặc những người khác.
- (19) Tôi không nhận thấy có bất kỳ trường hợp nào không tuân thủ hoặc nghi ngờ không tuân thủ pháp luật và các quy định mà ảnh hưởng của việc không tuân thủ đó cần được xem xét khi lập và trình bày Báo cáo tài chính.
- (20) Tôi đã công bố cho Ông/Bà danh tính của các bên liên quan của đơn vị và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan mà chúng tôi biết.
- (21) Hiện tại, không có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải xem xét lại số liệu đã trình bày trong Báo cáo tài chính hoặc phải thuyết minh bổ sung. Tôi sẽ thông báo cho Quý vị nếu có bất kỳ sự kiện trọng yếu nào xảy ra đòi hỏi phải trình bày lại số liệu hoặc thuyết minh bổ sung trong Báo cáo tài chính.
- (22) Các Báo cáo tài chính đã thuyết minh tất cả các vấn đề mà Tôi biết có liên quan đến khả năng hoạt động theo nguyên tắc hoạt động liên tục.
- (23) Tôi đã cân nhắc đến tất cả các bút toán điều chỉnh mà Quý vị đề nghị và xác nhận Tôi chấp nhận các bút toán điều chỉnh này, ngoại trừ các bút toán không điều chỉnh phát hiện là không trọng yếu.

Trân trọng, 



NGUYỄN QUANG HIỀN
Tổng Giám đốc

