

**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 2016**

# 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

---

## 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 CHUYÊN TIỀN TỆ	9
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 41

Kết quả và  
1/1/2021

## **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 2016 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>
------------------	----------------	----------------------	------------------------

#### **Hội đồng quản trị**

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		

#### **Ban kiểm soát**

Bà Bùi Thị Kim Rân	Trưởng ban		
Ông Đào Ngọc Phương Nam	Thành viên		
Bà Tạ Thị Tuyết Nga	Thành viên		25/3/2016
Bà Đoàn Thu Hương	Thành viên	25/3/2016	

#### **Tổng Giám đốc**

Ông Nguyễn Quang Hiến	Tổng Giám đốc		
-----------------------	---------------	--	--

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Kiểm toán và 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 2016 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 số 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 BAN 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 2016, 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 8 tháng 02 năm 2017



NGUYỄN QUANG HIỀN - Tổng Giám đốc

Số: 0007/2017/BCTC-KTV

## 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 8 tháng 02 năm 2017, từ trang 6 đến trang 41 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 2016, 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.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 8 tháng 02 năm 2017

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt



---

**VÕ THẾ HOÀNG - Tổng Giám đốc**  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0484-2013-037-1

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu Vietland

---

**NGUYỄN ĐỨC TẤN - Kiểm toán viên**  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2666-2013-037-1

**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 2016

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

**MẪU B01-DN**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	31/12/2015
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>963.017.578.628</b>	<b>970.592.773.369</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	101.261.643.894	105.641.675.359
1. Tiền	111		1.761.643.894	4.021.675.359
2. Các khoản tương đương tiền	112		99.500.000.000	101.620.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		503.000.000.000	503.000.000.000
Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	503.000.000.000	503.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		185.535.048.973	69.797.907.849
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	40.313.911.920	28.457.434.930
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	371.685.900	10.715.105.928
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	144.849.451.153	30.625.366.991
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	172.314.729.478	289.223.497.895
1. Hàng tồn kho	141		174.329.903.878	291.238.672.295
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.015.174.400)	(2.015.174.400)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		906.156.283	2.929.692.266
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	7.565.836	21.160.297
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		898.590.447	2.908.531.969
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.214.530.082.281</b>	<b>69.139.613.788</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.162.605.000.000	25.603.507.477
Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	2.162.605.000.000	25.603.507.477
II. Tài sản cố định	220		174.390.658	254.442.034
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	76.936.487	107.711.123
Nguyên giá	222		1.715.147.914	1.715.147.914
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.638.211.427)	(1.607.436.791)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	97.454.171	146.730.911
Nguyên giá	228		246.383.660	246.383.660
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(148.929.489)	(99.652.749)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		47.902.430.429	30.662.433.517
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	47.902.430.429	30.662.433.517
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		3.510.300.000	3.236.520.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	3.510.300.000	3.236.520.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		337.961.194	9.382.710.760
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	337.961.194	8.548.198.938
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.11	-	834.511.822
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.177.547.660.909</b>	<b>1.039.732.387.157</b>

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 VIỆT 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 2016

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	31/12/2015
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.215.903.453.465</b>	<b>119.815.610.656</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.101.867.453.465</b>	<b>118.679.610.656</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	8.894.091.394	12.117.416.483
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	661.914.000	343.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	917.134.213	2.883.188.581
4. Phải trả người lao động	314		1.261.669.786	1.934.059.539
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.11	-	83.451.182.204
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	89.731.681.397	17.395.547.330
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	1.000.000.000.000	-
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	400.962.675	555.216.519
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.114.036.000.000</b>	<b>1.136.000.000</b>
Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	1.114.036.000.000	1.136.000.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>961.644.207.444</b>	<b>919.916.776.501</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>961.644.207.444</b>	<b>919.916.776.501</b>
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		60.078.687.815	18.351.256.872
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>3.639.256.872</i>	<i>194.783.784</i>
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>56.439.430.943</i>	<i>18.156.473.088</i>
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.177.547.660.909</b>	<b>1.039.732.387.157</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 8 tháng 02 năm 2017



NGUYỄN QUANG HIỀN  
Tổng Giám đốc

DƯƠNG MINH DŨNG  
Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ TUYẾT MAI  
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



**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 2016

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

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

MÃU B02-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm	
			2016	2015
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	232.807.054.177	10.605.065.570
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		232.807.054.177	10.605.065.570
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	188.249.845.305	10.285.446.498
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		44.557.208.872	319.619.072
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	125.112.994.495	32.597.750.907
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	74.000.000.000	214.083.334
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		74.000.000.000	214.083.334
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	13.160.469.308	1.667.915.576
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	8.659.711.569	8.720.061.807
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		73.850.022.490	22.315.309.262
11. Thu nhập khác	31		3.171.487.117	6.834.575.291
12. Chi phí khác	32		5.048.336.378	4.362.934.245
13. Lợi nhuận khác	40	VI.7	(1.876.849.261)	2.471.641.046
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		71.973.173.229	24.786.950.308
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	13.699.230.464	6.264.989.042
16. Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.11	834.511.822	(834.511.822)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		57.439.430.943	19.356.473.088
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9a	616	254
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9b	616	254

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 8 tháng 02 năm 2017



NGUYỄN QUANG HIỀN  
Tổng Giám đốc

DƯƠNG MINH DŨNG  
Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ TUYẾT MAI  
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

**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 2016

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**MẪU B03-DN**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		71.973.173.229	24.786.950.308
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		80.051.376	129.275.948
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(123.944.041.404)	(35.447.264.795)
- Chi phí lãi vay	06		74.000.000.000	214.083.334
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		22.109.183.201	(10.316.955.205)
- (Tăng)/ Giảm các khoản phải thu	09	VII	(2.133.099.311.378)	12.402.973.405
- Giảm/ (Tăng) hàng tồn kho	10		116.908.768.417	(93.787.473.748)
- Tăng/ (Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	VII	1.023.407.144.933	(299.601.957.733)
- Giảm/ (Tăng) chi phí trả trước	12		8.223.832.205	(8.193.703.232)
- Tăng chứng khoán kinh doanh	13		-	(503.000.000.000)
- Tiền lãi vay đã trả	14	VII	-	(214.083.334)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(15.835.172.201)	(5.675.810.705)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.366.253.844)	(1.050.264.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(980.651.808.667)</b>	<b>(909.437.274.552)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	VII	(16.867.096.912)	-
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	182.519.000.000
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(273.780.000)	(236.520.000)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	3.608.625.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VII	6.461.921.347	15.041.038.895
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(10.678.955.565)</b>	<b>200.932.143.895</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	381.741.660.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		1.000.000.000.000	189.000.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(189.000.000.000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	VII	(13.049.267.233)	(17.306.748.562)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>986.950.732.767</b>	<b>364.434.911.438</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	50		<b>(4.380.031.465)</b>	<b>(344.070.219.219)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		105.641.675.359	449.711.894.578
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	70		<b>101.261.643.894</b>	<b>105.641.675.359</b>



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 8 tháng 02 năm 2017

**NGUYỄN QUANG HIẾN**

Tổng Giám đốc

**DƯƠNG MINH DŨNG**

Kế toán trưởng

**NGUYỄN THỊ TUYẾT MAI**

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

# 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 2016

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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 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 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

#### • Trụ sở hoạt động

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

Điện thoại : 08 22 418 282

Fax : 08 38 381 626

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 kỳ kế toán này phản ánh lợi nhuận 57.439.430.943 VND, tăng đáng kể so với kỳ kế toán trước 38.082.957.855 VND với tỷ lệ 197%, chủ yếu từ việc bán căn hộ Chung cư Linh Trung trong kỳ và sự gia tăng của hoạt động đầu tư tài chính mang lại với số lợi nhuận ước tính tương ứng là 17.028.538.238 VND và 14.983.461.538 VND.

#### 6. Nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 37 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 36 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 2016 là kế toán năm thứ 9 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 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 2016

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, 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.

*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 2016

### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

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, 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.

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

