

CTY ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NHÀ NƯỚC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	
<b>ĐẾN</b>	Số: 1017
	Ngày: 24/4/2017
Chuyên:.....	
Lưu hồ sơ số:.....	

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**SÀI GÒN KIM CƯƠNG**

## **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>1. Mục lục</b>	<b>1</b>
<b>2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>2 - 3</b>
<b>3. Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	<b>4</b>
<b>4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>	<b>5 - 8</b>
<b>5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>	<b>9</b>
<b>6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>	<b>10 - 11</b>
<b>7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>	<b>12 - 26</b>

\*\*\*\*\*

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sài Gòn Kim Cương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

**Khái quát về Công ty**

Công ty là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305244843 (số cũ 4103007991), đăng ký lần đầu ngày 02 tháng 10 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi sau:

- Đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 25 tháng 10 năm 2007 về việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh.
- Đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 17 tháng 02 năm 2009 về việc tăng vốn điều lệ.
- Đăng ký thay đổi lần thứ ba ngày 08 tháng 10 năm 2009, lần thứ tư ngày 16 tháng 12 năm 2009 về việc thay đổi cổ đông sáng lập.
- Đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 14 tháng 4 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ sáu ngày 12 tháng 9 năm 2014 về việc thay đổi chức danh người đại diện theo pháp luật.
- Đăng ký thay đổi lần thứ bảy ngày 14 tháng 11 năm 2014, lần thứ tám ngày 29 tháng 10 năm 2015, lần thứ mười ngày 23 tháng 6 năm 2016 và lần thứ mười một ngày 20 tháng 02 năm 2017 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính.
- Đăng ký thay đổi lần thứ chín ngày 13 tháng 4 năm 2016 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Trụ sở hoạt động:

- Địa chỉ : 181-183-185 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : (84) 38 372 295
- Fax : (84) 38 372 296

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là: xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; dịch vụ quản lý chung cư, nhà cao tầng; kinh doanh nhà hàng, khách sạn (không kinh doanh nhà hàng, khách sạn tại trụ sở); kinh doanh bất động sản.

**Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Võ Trung Chính	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2016
Ông Thái Bảo Anh	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2016
Ông Phạm Phú Quốc	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2016
Ông Nguyễn Đình Thọ	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2016
Bà Đặng Trịnh Thanh Phương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2016
Ông Thái Bảo Anh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2016
Ông Nguyễn Công Thành	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2016

**Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Đặng Trịnh Thanh Phương	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2016
Ông Lê Hữu Tâm	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2016
Ông Lê Hữu Tâm	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2016
Bà Nguyễn Thị Thanh Loan	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 3 năm 2016
Ông Nguyễn Thi Giang	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 3 năm 2016
Ông Huỳnh Tấn Thành	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2016

# CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI GÒN KIM CƯƠNG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

## Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Bà Đặng Trịnh Thanh Phương – Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2016).

Bà Đặng Trịnh Thanh Phương đã ủy quyền cho Ông Lê Hữu Tâm – Phó Tổng Giám đốc ký Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 theo Giấy ủy quyền số 01/2017/GUQ-SGKC ngày 18 tháng 4 năm 2017.

## Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty.

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm 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, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

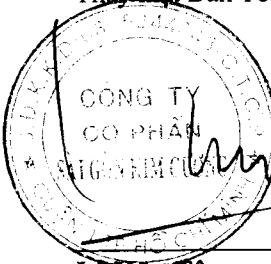

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do 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.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

## Phê duyệt Báo cáo tài chính

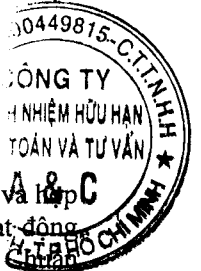
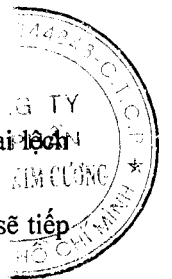
Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Lê Hữu Tâm  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 4 năm 2017





**BAKER TILLY  
A&C**

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C  
A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.



Headquarters : 02 Trung Son St., Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City  
Tel: (84.8) 3 5472972 - Fax: (84.8) 3 5472970  
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City  
Branch in Nha Trang : 18 Tran Khanh Du St., Nha Trang City  
Branch in Can Tho : 15-13 Vo Nguyen Giap St., Can Tho City  
www.a-c.com.vn

Số: 0697/2017/BCTC-KTTV

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI GÒN KIM CƯƠNG**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sài Gòn Kim Cương (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 15 tháng 3 năm 2017, từ trang 05 đến trang 26, 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 năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban 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 các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà 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 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 Ban 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 Sài Gòn Kim Cương tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**

TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN  
KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN  
**A & C**

**Bùi Văn Khá - Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0085-2013-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 4 năm 2017

*Trần Thị Thùy Quyên*

**Trần Thị Thùy Quyên - Kiểm toán viên**

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1539-2013-008-1



**CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI GÒN KIM CƯƠNG**

Địa chỉ: 181-183-185 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>7.735.789.915</b>	<b>49.530.941.470</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>2.747.951.207</b>	<b>44.283.381.664</b>
1. Tiền	111		2.747.951.207	183.381.664
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	44.100.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>24.500.000</b>	<b>679.532.843</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		-	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.2	15.000.000	340.000.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3a	9.500.000	339.532.843
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.963.338.708</b>	<b>4.568.026.963</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.963.338.708	4.568.026.963
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI GÒN KIM CƯƠNG**

Địa chỉ: 181-183-185 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>399.788.565.728</b>	<b>423.364.929.450</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>419.175.000</b>	<b>158.258.100</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.3b	419.175.000	158.258.100
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>204.966.458.955</b>	<b>209.904.754.351</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.4	171.352.001	94.257.023
- Nguyên giá	222		670.094.161	591.125.971
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(498.742.160)	(496.868.948)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.5	204.795.106.954	209.810.497.328
- Nguyên giá	228		234.469.500.000	234.469.500.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(29.674.393.046)	(24.659.002.672)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>108.789.652.651</b>	<b>106.779.817.871</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.6	108.789.652.651	106.779.817.871
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>85.613.279.122</b>	<b>106.522.099.128</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	85.613.279.122	106.522.099.128
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.8	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>407.524.355.643</b>	<b>472.895.870.920</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI GÒN KIM CƯƠNG**

Địa chỉ: 181-183-185 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>25.027.170.138</b>	<b>58.278.912.420</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>25.027.170.138</b>	<b>58.278.912.420</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		-	-
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.9	199.292.450	39.708.750
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		26.181.818	40.000.000
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.10	24.801.695.870	58.199.203.670
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		-	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI GÒN KIM CƯƠNG**

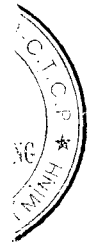
Địa chỉ: 181-183-185 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bảng cân đối kê toán (tiếp theo)**

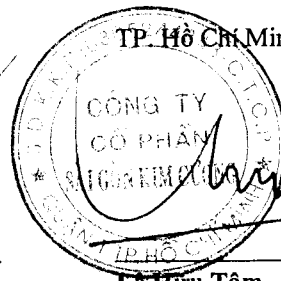
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>382.497.185.505</b>	<b>414.616.958.500</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>382.497.185.505</b>	<b>414.616.958.500</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.11	586.173.750.000	586.173.750.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		586.173.750.000	586.173.750.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.11	(203.676.564.495)	(171.556.791.500)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(171.556.791.500)	(152.349.842.558)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		(32.119.772.995)	(19.206.948.942)
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>407.524.355.643</b>	<b>472.895.870.920</b>



TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2017

Trần Kim Thủy  
Người lập

Nguyễn Đình Khôi  
Kế toán trưởng



Lê Hữu Tâm  
Phó Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI GÒN KIM CƯƠNG**

Địa chỉ: 181-183-185 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

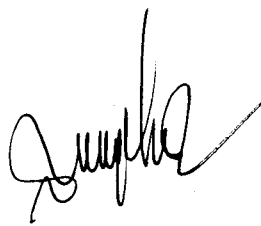
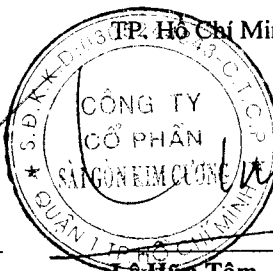
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	335.066.360	427.272.725
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	81.818.182	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		253.248.178	427.272.725
4. Giá vốn hàng bán	11		-	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		253.248.178	427.272.725
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	225.667.137	10.054.536.572
7. Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	32.597.463.310	29.688.758.239
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(32.118.547.995)	(19.206.948.942)
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32		1.225.000	-
13. Lợi nhuận khác	40		(1.225.000)	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(32.119.772.995)	(19.206.948.942)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.9	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(32.119.772.995)	(19.206.948.942)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.5	(548)	(328)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.5	(548)	(328)


Trần Kim Thủy  
Người lập

Nguyễn Đình Khôi  
Kế toán trưởngLê Hữu Tâm  
Phó Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI GÒN KIM CƯƠNG**

Địa chỉ: 181-183-185 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(32.119.772.995)	(19.206.948.942)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.4, 5	5.071.659.396	5.060.545.726
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.2	(225.667.137)	(9.845.579.479)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(27.273.780.736)	(23.991.982.695)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(326.195.802)	(1.273.258.429)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(33.251.742.282)	(200.126.277.731)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		20.908.820.006	20.526.612.204
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(39.942.898.814)</b>	<b>(204.864.906.651)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(1.818.198.780)	(9.341.629.659)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		225.667.137	9.897.089.288
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(1.592.531.643)</b>	<b>555.459.629</b>

030  
C  
ACH  
M T  
A  
www



**CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI GÒN KIM CƯƠNG**

Địa chỉ: 181-183-185 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

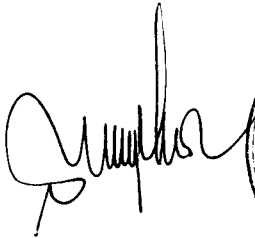
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)**

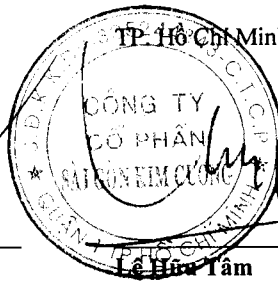
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(41.535.430.457)</b>	<b>(204.309.447.022)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>44.283.381.664</b>	<b>248.592.828.686</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>2.747.951.207</b>	<b>44.283.381.664</b>



Trần Kim Thủy  
Người lập



Nguyễn Đình Khôi  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2017

Lê Hòa Tâm  
Phó Tổng Giám đốc



# **CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI GÒN KIM CƯƠNG**

Địa chỉ: 181-183-185 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

---

### **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

#### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Sài Gòn Kim Cương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty cổ phần.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng, dịch vụ.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; dịch vụ quản lý chung cư, nhà cao tầng; kinh doanh nhà hàng, khách sạn (không kinh doanh nhà hàng, khách sạn tại trụ sở); kinh doanh bất động sản.

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

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

**5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

**6. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 16 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 13 nhân viên).

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

**1. Năm tài chính**

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

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

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

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

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI GÒN KIM CƯƠNG

Địa chỉ: 181-183-185 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

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

#### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

#### 2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.
- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.
- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Sài Gòn (Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch).
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Sài Gòn (Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch).

#### 3. Tiền và tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI GÒN KIM CƯƠNG

Địa chỉ: 181-183-185 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 4. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

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

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

#### 5. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là tiền thuê đất trả trước và chi phí thiết kế văn phòng. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước.

##### *Tiền thuê đất trả trước*

Chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng của khu đất tọa lạc tại khu tứ giác giới hạn bởi 04 tuyến đường Lê Lợi - Nam Kỳ Khởi Nghĩa – Lê Thánh Tôn – Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh trị giá 212.643.841.600 VND đã được phê duyệt tại Quyết định số 115/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Theo Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 26 tháng 01 năm 2011 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh, Công ty được chấp thuận thuê khu đất có diện tích 3.791,7 m<sup>2</sup> (bao gồm khu đất có diện tích 2.003 m<sup>2</sup> từ giá trị thương quyền được góp vốn (xem thuyết minh tài sản cố định vô hình) và khu đất có diện tích 1.802 m<sup>2</sup> từ bồi thường và giải phóng mặt bằng) tại khu tứ giác giới hạn bởi 04 tuyến đường Lê Lợi - Nam Kỳ Khởi Nghĩa – Lê Thánh Tôn – Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh kể từ ngày 26 tháng 01 năm 2011 đến ngày 12 tháng 11 năm 2057 (46 năm 9 tháng). Theo Công văn số 1604/PC-CT-QLĐ ngày 18 tháng 12 năm 2012 của Cục thuế TP. Hồ Chí Minh gửi đến Tổ công tác liên ngành thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Chí Minh và Thông báo nộp tiền thuê đất số 1604A/TB-CT-QLĐ ngày 18 tháng 12 năm 2012 của Cục thuế TP. Hồ Chí Minh gửi Công ty, Công ty phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích đất nói trên theo đơn giá thuê đất là 5.715.400 VND/m<sup>2</sup>/năm cho giai đoạn 9 năm 10 tháng đầu tiên của thời gian thuê đất và được cân trừ với chi phí bồi thường, hỗ trợ về đất mà Công ty đã chi trả theo phương án được duyệt là 212.643.841.600 VND như đề cập bên trên. Đối với thời gian thuê đất 36 năm 11 tháng còn lại, Công ty phải nộp tiền thuê đất hàng năm theo đơn giá thuê đất được xác định tại thời điểm tháng 12 năm 2019.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI GÒN KIM CƯƠNG

Địa chỉ: 181-183-185 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

#### **Chi phí thiết kế văn phòng**

Chi phí phát sinh liên quan đến sửa chữa văn phòng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm khi đưa văn phòng vào sử dụng.

#### **6. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Máy móc và thiết bị	5
Tài sản cố định khác	3

#### **7. Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty là giá trị thương quyền của khu đất có diện tích 2.003 m<sup>2</sup> tọa tại khu tứ giác giới hạn bởi 04 tuyến đường Lê Lợi - Nam Kỳ Khởi Nghĩa - Lê Thánh Tôn - Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh và được góp vốn bởi Công ty TNHH MTV Vàng bạc Đá quý Sài Gòn - SJC căn cứ theo Công văn số 3785/UBND-TM ngày 16 tháng 6 năm 2008 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh. Theo Quyết định số 6765/QĐ - UBND ngày 10 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh, Công ty TNHH MTV Vàng bạc Đá quý Sài Gòn - SJC đã chuyển giao phần vốn góp nói trên cho Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP. Hồ Chí Minh tiếp nhận và quản lý. Giá trị thương quyền được khấu hao theo đường thẳng trong thời gian thuê đất là 46 năm 9 tháng kể từ ngày 26 tháng 01 năm 2011.

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

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



## **CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI GÒN KIM CƯƠNG**

Địa chỉ: 181-183-185 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

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

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

### **10. Vốn chủ sở hữu**

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

### **11. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

#### ***Thuế thu nhập hiện hành***

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

#### ***Thuế thu nhập hoãn lại***

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

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

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

## **CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI GÒN KIM CƯƠNG**

Địa chỉ: 181-183-185 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

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

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

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

##### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

##### ***Tiền lãi***

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

#### **13. Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm giảm giá hàng bán phát sinh cùng kỳ tiêu thụ dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Trường hợp dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm nay mới phát sinh giảm giá hàng bán thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu khoản giảm giá phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm nay.
- Nếu khoản giảm giá phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm sau.

#### **14. Bên liên quan**

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

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI GÒN KIM CƯƠNG

Địa chỉ: 181-183-185 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	62.365.822	15.996.529
Tiền gửi ngân hàng	2.685.585.385	167.385.135
Các khoản tương đương tiền	-	44.100.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.747.951.207</b>	<b>44.283.381.664</b>

#### 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Trả trước cho nhà cung cấp Trung tâm Nghiên cứu Công nghệ và Thiết bị Công nghiệp – Trường Đại học Bách Khoa TP. Hồ Chí Minh.

#### 3. Các khoản phải thu khác

##### 3a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu bên liên quan</b>	-	-	<b>84.000.000</b>	-
Thành viên Ban Tổng Giám đốc				
- Tạm ứng	-	-	84.000.000	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>9.500.000</b>	-	<b>255.532.843</b>	-
Bảo hiểm xã hội nộp thừa	-	-	3.550.621	-
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	-	-	51.682.222	-
Tạm ứng cho nhân viên	4.000.000	-	4.000.000	-
Ký quỹ thuê văn phòng ngắn hạn	-	-	190.800.000	-
Ký quỹ ngắn hạn khác	5.500.000	-	5.500.000	-
<b>Cộng</b>	<b>9.500.000</b>	-	<b>339.532.843</b>	-

##### 3b. Phải thu dài hạn khác

Ký quỹ thuê văn phòng.

#### 4. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Máy móc và thiết bị	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	451.553.561	121.572.410	18.000.000	591.125.971
Mua sắm mới	-	133.364.000	-	133.364.000
Hủy TSCĐ không còn sử dụng	-	(36.395.810)	(18.000.000)	(54.395.810)
<b>Số cuối năm</b>	<b>451.553.561</b>	<b>218.540.600</b>	<b>-</b>	<b>670.094.161</b>
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	85.176.600	-	85.176.600
Chờ thanh lý	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	357.296.538	121.572.410	18.000.000	496.868.948
Khấu hao trong năm	45.155.352	11.113.670	-	56.269.022
Hủy TSCĐ không còn sử dụng	-	(36.395.810)	(18.000.000)	(54.395.810)
<b>Số cuối năm</b>	<b>402.451.890</b>	<b>96.290.270</b>	<b>-</b>	<b>498.742.160</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI GÒN KIM CƯƠNG

Địa chỉ: 181-183-185 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Tài sản cố định khác</u>	<u>Cộng</u>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	94.257.023	-	-	94.257.023
<b>Số cuối năm</b>	<b>49.101.671</b>	<b>122.250.330</b>	-	<b>171.352.001</b>
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-
<b>5. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình</b>				<b>Giá trị thương quyền</b>
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm				234.469.500.000
<b>Số cuối năm</b>				<b>234.469.500.000</b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng				-
Chờ thanh lý				-
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm				24.659.002.672
Khấu hao trong năm				5.015.390.374
<b>Số cuối năm</b>				<b>29.674.393.046</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm				209.810.497.328
<b>Số cuối năm</b>				<b>204.795.106.954</b>
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng				-
Đang chờ thanh lý				-
<b>6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>				
Chi phí phát sinh cho công trình xây dựng tháp SJC. Chi tiết phát sinh trong năm như sau:				
Số đầu năm				106.779.817.871
Phát sinh tăng trong năm				2.009.834.780
<b>Số cuối năm</b>				<b>108.789.652.651</b>
<b>7. Chi phí trả trước dài hạn</b>				
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>		
Tiền thuê đất trả trước	84.697.123.348	106.321.920.799		
Thiết kế văn phòng	916.155.774	200.178.329		
<b>Cộng</b>	<b>85.613.279.122</b>	<b>106.522.099.128</b>		

## CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI GÒN KIM CƯƠNG

Địa chỉ: 181-183-185 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 8. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho lỗ tính thuế với số tiền là 141.227.162.852 VND.

Chi tiết lỗ tính thuế chưa ghi nhận như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ	Không được chuyển lỗ	Chưa được chuyển lỗ
			đến ngày 31/12/2016	chuyển lỗ	tại ngày 31/12/2016
2012	2017	30.111.452.876	-	-	30.111.452.876
2013	2018	30.617.116.002	-	-	30.617.116.002
2014	2019	29.200.016.037	-	-	29.200.016.037
2015	2020	19.181.977.742	-	-	19.181.977.742
2016	2021	32.116.600.195	-	-	32.116.600.195
<b>Cộng</b>		<b>141.227.162.852</b>	-	-	<b>141.227.162.852</b>

Theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích đó.

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng nội địa	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	36.708.750	270.226.104	(107.642.404)	199.292.450
Thuế nhà đất	-	42.997.878	(42.997.878)	-
Các loại thuế khác	3.000.000	3.000.000	(6.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>39.708.750</b>	<b>316.223.982</b>	<b>(156.640.282)</b>	<b>199.292.450</b>

#### Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(32.119.772.995)	(19.206.948.942)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	3.172.800	24.971.200
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế	(32.116.600.195)	(19.181.977.742)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Thuế nhà đất

Thuế nhà đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

#### Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

## CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI GÒN KIM CƯƠNG

Địa chỉ: 181-183-185 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 10. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>20.913.130.000</b>	<b>10.913.130.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam – Ứng vốn cho Công ty hoạt động	10.913.130.000	10.913.130.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Sài Gòn Star – Ứng vốn cho Công ty hoạt động	10.000.000.000	-
<b>Phải trả khác</b>	<b>3.888.565.870</b>	<b>47.286.073.670</b>
Kinh phí công đoàn	-	13.734.000
Công ty TNHH MTV Vàng bạc Đá quý Sài Gòn – Ứng vốn cho Công ty hoạt động	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kim Cương Xanh – Ứng vốn cho Công ty hoạt động	-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kim Cương Xanh – Góp vốn nhưng chưa hoàn tất thủ tục	-	41.382.620.000
Bà Lâm Thị Hòa – Ứng vốn cho Công ty hoạt động	-	1.000.000.000
Quỹ đào tạo và giải quyết việc làm cho người có đất bị thu hồi khi thực hiện dự án <sup>(1)</sup>	1.888.565.870	1.888.565.870
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	-	1.153.800
<b>Cộng</b>	<b>24.801.695.870</b>	<b>58.199.203.670</b>

(1) Số tiền còn phải đóng góp vào “Quỹ 156 – Quỹ đào tạo và giải quyết việc làm cho người có đất bị thu hồi khi thực hiện dự án” của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh.

#### 11. Vốn chủ sở hữu

##### 11a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	<u>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</u>	<u>Lợi nhuận chưa phân phối</u>	<u>Cộng</u>
Số dư đầu năm trước	586.173.750.000	(152.349.842.558)	433.823.907.442
Lợi nhuận trong năm trước	-	(19.206.948.942)	(19.206.948.942)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>586.173.750.000</b>	<b>(171.556.791.500)</b>	<b>414.616.958.500</b>
Số dư đầu năm nay	586.173.750.000	(171.556.791.500)	414.616.958.500
Lợi nhuận trong năm nay	-	(32.119.772.995)	(32.119.772.995)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>586.173.750.000</b>	<b>(203.676.564.495)</b>	<b>382.497.185.505</b>

##### 11b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP. Hồ Chí Minh	234.469.500.000	234.469.500.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam	105.511.270.000	293.086.870.000
Công ty cổ phần đầu tư Kim Cương Xanh	-	58.617.380.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Sài Gòn Star	246.192.980.000	-
<b>Cộng</b>	<b>586.173.750.000</b>	<b>586.173.750.000</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI GÒN KIM CƯƠNG

Địa chỉ: 181-183-185 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Theo thông báo số 01/2016/TB/SGKC ngày 18 tháng 3 năm 2016 của Công ty gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Tập đoàn Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam đã chuyển nhượng một phần vốn và Công ty Cổ phần Đầu tư Kim Cương Xanh chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Sài Gòn Star.

### 11c. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	58.617.375	58.617.375
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	58.617.375	58.617.375
- Cổ phiếu phổ thông	58.617.375	58.617.375
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	58.617.375	58.617.375
- Cổ phiếu phổ thông	58.617.375	58.617.375
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 1a. Tổng doanh thu

Doanh thu cho thuê mặt bằng, cho thuê biển quảng cáo.

#### 1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

### 2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Giảm giá dịch vụ cho thuê.

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	225.667.137	10.053.973.532
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	563.040
<b>Cộng</b>	<b><u>225.667.137</u></b>	<b><u>10.054.536.572</u></b>

### 4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	3.177.586.197	1.728.055.869
Chi phí đồ dùng văn phòng	62.135.452	45.248.232
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.071.659.396	5.060.545.726
Thuế, phí, lệ phí	2.390.880	53.046.125
Chi phí phân bổ tiền thuê đất	21.624.797.451	21.624.797.451
Chi phí thuê văn phòng	1.415.783.100	855.467.954
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	1.045.680.698	219.934.548
Chi phí khác	197.430.136	101.662.334
<b>Cộng</b>	<b><u>32.597.463.310</u></b>	<b><u>29.688.758.239</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI GÒN KIM CƯƠNG

Địa chỉ: 181-183-185 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 5. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

##### 5a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(32.119.772.995)	(19.206.948.942)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(32.119.772.995)	(19.206.948.942)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	58.617.375	58.617.375
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>(548)</b>	<b>(328)</b>

##### 5b. Thông tin khác

Như đã trình bày tại thuyết minh số VII.2, trong năm Công ty đã điều chỉnh số liệu liên quan đến việc phân bổ tiền thuê đất trả trước và trích bổ sung chi phí khấu hao giá trị thương quyền đất thuê từ năm 2011 đến năm 2015. Việc điều chỉnh này làm cho lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm trước giảm đi một khoản là 26.640.187.825 VND, do đó làm cho lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu năm trước giảm từ 127 VND xuống còn (328) VND.

#### 6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân công	3.177.586.197	1.728.055.869
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.071.659.396	5.060.545.726
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.461.463.798	1.075.402.502
Chi phí khác	21.886.753.919	21.824.754.192
<b>Cộng</b>	<b>32.597.463.310</b>	<b>29.688.758.289</b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 1. Giao dịch với các bên liên quan

##### *Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan*

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

##### *1b. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

*Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại thuyết minh số V.3a.



# CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI GÒN KIM CƯƠNG

Địa chỉ: 181-183-185 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	2.181.041.667	1.260.000.000
Phụ cấp	96.228.750	97.002.528
Tiền thưởng	305.000.000	105.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.582.270.417</b>	<b>1.462.002.528</b>

### 1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP. Hồ Chí Minh	Cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam	Cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Sài Gòn Star	Cổ đông góp vốn

### Giao dịch với các bên liên quan khác

Công ty không phát sinh giao dịch với các bên liên quan ngoài Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Sài Gòn Star. Giao dịch phát sinh trong năm với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Sài Gòn Star chỉ có giao dịch về nhận tiền ứng vốn cho Công ty hoạt động với số tiền là 10.000.000.000 VND (năm trước không có giao dịch phát sinh).

### Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại thuyết minh số V.10.

## 2. Số liệu so sánh

Công ty ghi nhận chi phí lương nhân viên dự án năm 2009 và 2010 vào kết quả kinh doanh của kỳ phát sinh với tổng số tiền là 1.120.592.708 VND thay vì phải phản ánh tại khoản mục “Đầu tư xây dựng cơ bản dở dang”.

Công ty trình bày chi phí thiết kế và chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng cho tòa tháp SJC tại khoản mục “Chi phí trả trước dài hạn” thay vì phải trình bày tại khoản mục “Đầu tư xây dựng cơ bản dở dang” với số tiền là 87.292.925.686 VND.

Công ty trình bày chi phí thiết kế ban đầu của dự án tòa tháp SJC tại khoản mục “Đầu tư xây dựng cơ bản dở dang” thay vì phải ghi nhận vào kết quả kinh doanh của kỳ phát sinh do phương án thiết kế này không được sử dụng và đã được thay thế bằng phương án thiết kế mới với số tiền là 20.934.466.793 VND.

Công ty chưa phân bổ tiền thuê đất trả trước (được quy đổi từ chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng với tổng số tiền là 212.643.841.600 VND để cản trừ với tiền thuê đất trong thời gian 9 năm 10 tháng đầu tiên của tổng thời gian thuê đất) với số phân bổ hàng năm là 21.624.797.451 VND trong khoảng thời gian từ năm 2011 đến năm 2015 và số phân bổ lũy kế trong thời gian này là 106.321.920.801 VND.

Từ năm 2011 đến năm 2015, Công ty cũng chưa khấu hao giá trị thương quyền đất thuê với số khấu hao hàng năm là 5.015.390.374 VND và số khấu hao lũy kế trong thời gian này là 24.659.002.672 VND.

Do ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên làm cho lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm trước bị ghi nhận thiếu số tiền tương ứng là 26.640.187.825 VND.



**CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI GÒN KIM CƯƠNG**

Địa chỉ: 181-183-185 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh này đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính như sau:

	<b>Mã số</b>	<b>Số liệu trước điều chỉnh</b>	<b>Các điều chỉnh</b>	<b>Số liệu sau điều chỉnh</b>
<b>Bảng cân đối kế toán</b>				
Tài sản dài hạn	200	574.159.727.008	(150.794.797.558)	423.364.929.450
Tài sản cố định	220	234.563.757.023	(24.659.002.672)	209.904.754.351
Tài sản cố định vô hình	227	234.469.500.000	(24.659.002.672)	209.810.497.328
Giá trị hao mòn lũy kế	229	-	(24.659.002.672)	(24.659.002.672)
Tài sản dở dang dài hạn	240	39.300.766.270	67.479.051.601	106.779.817.871
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	39.300.766.270	67.479.051.601	106.779.817.871
Tài sản dài hạn khác	260	300.136.945.615	(193.614.846.487)	106.522.099.128
Chi phí trả trước dài hạn	261	300.136.945.615	(193.614.846.487)	106.522.099.128
Tổng cộng tài sản	270	623.690.668.478	(150.794.797.558)	472.895.870.920
Vốn chủ sở hữu	400	565.411.756.058	(150.794.797.558)	414.616.958.500
Vốn chủ sở hữu	410	565.411.756.058	(150.794.797.558)	414.616.958.500
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	(20.761.993.942)	(150.794.797.558)	(171.556.791.500)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	(28.195.232.825)	(124.154.609.733)	(152.349.842.558)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b	7.433.238.883	(26.640.187.825)	(19.206.948.942)
Tổng cộng nguồn vốn	440	623.690.668.478	(150.794.797.558)	472.895.870.920
<b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
Chi phí quản lý doanh nghiệp	11	3.048.570.414	26.640.187.825	29.688.758.239
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	7.433.238.883	(26.640.187.825)	(19.206.948.942)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	7.433.238.883	(26.640.187.825)	(19.206.948.942)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	7.433.238.883	(26.640.187.825)	(19.206.948.942)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	127	(455)	(328)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	127	(455)	(328)
<b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>				
Lợi nhuận trước thuế	01	7.433.238.883	(26.640.187.825)	(19.206.948.942)
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	45.155.352	5.015.390.374	5.060.545.726
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(2.367.185.244)	(21.624.797.451)	(23.991.982.695)
Tặng, giảm chi phí trả trước	12	(1.098.185.247)	21.624.797.451	20.526.612.204

## CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI GÒN KIM CƯƠNG

Địa chỉ: 181-183-185 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

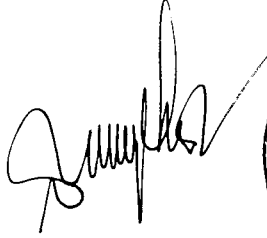
#### 3. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

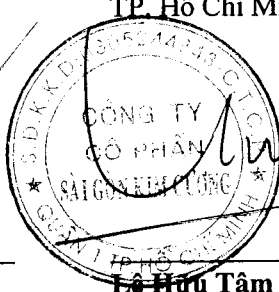
TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2017



**Trần Kim Thủy**  
Người lập biểu



**Nguyễn Đình Khôi**  
Kế toán trưởng



**Lê Hữu Tâm**  
Phó Tổng Giám đốc

