

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON**
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014



MỤC LỤC

	TRANG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1-2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	4-5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8-26

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty và các Công ty con "Nhóm Công ty" cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Phạm Thu	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Trần Quý Thanh	Thành viên
Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên
Bà Trần Thị Ga	Thành viên
Ông Lục Chánh Trường	Thành viên

Ban kiểm soát

Ông Nguyễn Hồng Phát	Trưởng ban
Bà Hoàng Thị Hương	Thành viên
Bà Đỗ Thị Trang	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Phạm Thu	Tổng Giám đốc
Ông Đặng Văn Phúc	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Ga	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hàng năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính hợp nhất; và
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.


Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, hệ thống kế toán tại Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận với Hội đồng Quản trị rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.


CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cùng với bảng thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Các báo cáo này đã được soạn thảo thể hiện trung thực và hợp lý về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Thay mặt Hội đồng quản trị 




PHẠM THU
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 25 tháng 3 năm 2015



Số: 116/BCKTHN2014-DFK

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn ("Công ty") và các Công ty con "Nhóm Công ty" gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính-kết thúc cùng ngày, được lập ngày 25 tháng 3 năm 2015, từ trang 04 đến trang 26 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và nhóm Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan tại Việt Nam. Trách nhiệm này bao gồm: thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn; chọn lựa và áp dụng các chính sách kế toán thích hợp; và thực hiện các ước tính kế toán hợp lý đối với từng trường hợp.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất 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 phải tuân thủ các quy tắc đạo đức nghề nghiệp, phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính của Công ty không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán chuyên môn của kiểm toán viên về rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hay nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính một cách 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 hệ thống kiểm soát nội bộ của đơn vị. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các chính sách kế toán đã được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính quan trọng của Ban 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 để làm cơ sở cho chúng tôi đưa ra ý kiến kiểm toán.

Ý kiến của Kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các Công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính-kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.



Nguyễn Lương Nhân

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số 0182-2013-042-1

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam

Tp. HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2015

Utz

Đặng Thị Thủy Trang

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số 2063-2013-042-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
A. Tài sản ngắn hạn	100		587.060.102.331	573.134.670.441
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	4	<i>5.450.006.226</i>	<i>7.318.884.846</i>
1. Tiền	111		5.450.006.226	7.318.884.846
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<i>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<i>120</i>	5	<i>7.700.000.000</i>	<i>7.990.000.000</i>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		7.700.000.000	7.990.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>	6	<i>41.538.466.076</i>	<i>73.289.066.595</i>
1. Phải thu khách hàng	131		18.814.123.411	27.750.871.357
2. Trả trước cho người bán	132		19.447.285.737	25.605.039.544
3. Các khoản phải thu khác	135		8.645.948.340	25.268.155.379
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(5.368.891.412)	(5.334.999.685)
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>	7	<i>513.128.479.060</i>	<i>476.727.787.870</i>
1. Hàng tồn kho	141		513.128.479.060	476.727.787.870
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>19.243.150.969</i>	<i>7.808.931.130</i>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		646.603.405	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.683.607.094	236.121.557
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		1.500.000	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	8	16.911.440.470	7.572.809.573
B. Tài sản dài hạn	200		17.115.508.245	18.040.450.593
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>5.927.212.251</i>	<i>5.418.821.343</i>
1. TSCĐ hữu hình	221	9	3.929.558.751	3.471.167.843
- Nguyên giá	222		18.253.924.778	17.150.564.778
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.324.366.027)	(13.679.396.935)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	10	1.947.653.500	1.947.653.500
- Nguyên giá	228		1.947.653.500	1.947.653.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		50.000.000	-
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	<i>240</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
<i>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>	11	<i>10.919.110.358</i>	<i>12.621.629.250</i>
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		8.864.317.158	9.466.836.050
3. Đầu tư dài hạn khác	258		2.054.793.200	3.154.793.200
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		-	-
<i>V. Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>269.185.636</i>	<i>-</i>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		269.185.636	-
<i>VI. Lợi thế thương mại</i>	<i>269</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		604.175.610.576	591.175.121.034

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
A. Nợ phải trả	300		376.444.180.239	377.297.111.149
I. Nợ ngắn hạn	310		342.976.662.978	343.829.593.888
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	12	38.464.519.000	13.217.779.000
2. Phải trả cho người bán	312	13	14.098.114.257	20.054.767.974
3. Người mua trả tiền trước	313	13	166.024.790.737	186.926.435.405
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	14	11.076.539.042	11.876.479.110
5. Phải trả công nhân viên	315		2.022.920.696	497.018.706
6. Chi phí phải trả	316	15	60.155.769.030	71.622.643.563
7. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	318		509.814.545	-
8. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	16	47.799.452.252	36.589.176.711
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.824.743.419	3.045.293.419
II. Nợ dài hạn	330		33.467.517.261	33.467.517.261
1. Vay và nợ dài hạn	334	17	33.467.517.261	33.467.517.261
2. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
B. Vốn chủ sở hữu	400		219.165.224.716	207.312.565.730
I. Vốn chủ sở hữu	410	18	218.988.465.201	207.135.806.215
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		132.000.000.000	132.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		50.086.270.000	50.086.270.000
3. Cổ phiếu quỹ	414		(959.020.000)	(959.020.000)
4. Quỹ dự phòng tài chính	418		8.500.000.000	8.500.000.000
5. Lợi nhuận chưa phân phối	420		22.615.065.818	10.762.406.832
6. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		6.746.149.383	6.746.149.383
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		176.759.515	176.759.515
1. Nguồn kinh phí	432		176.759.515	176.759.515
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
C. Lợi ích của cổ đông thiểu số	439		8.566.205.621	6.565.444.155
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		604.175.610.576	591.175.121.034
CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN			31/12/2014	01/01/2014
1. Tài sản thuê ngoài			-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận ký gởi			-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gởi, ký cược			-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý			6.332.063.623	6.332.063.623
5. Ngoại tệ các loại (USD)			235,57	235,57
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			-	-

Handwritten signature



Handwritten signature

Người lập biểu
 Ngày 25 tháng 3 năm 2015

NGUYỄN THỊ QUÝ
 Kế toán trưởng

PHẠM THU
 Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2014	Năm 2013
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		113.626.168.479	98.818.126.523
2. Các khoản giảm trừ	02		12.993.187.207	4.164.186.012
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	19	100.632.981.272	94.653.940.511
4. Giá vốn hàng bán	11	20	65.730.961.613	75.329.584.634
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		34.902.019.659	19.324.355.877
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	1.987.202.388	27.025.814.425
7. Chi phí tài chính	22	22	1.707.903.782	10.326.563.970
- Trong đó: lãi vay	23		1.707.903.782	1.587.547.256
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	23	14.145.981.683	16.217.156.041
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		21.035.336.582	19.806.450.291
11. Thu nhập khác	31	24	3.433.385.773	11.488.839.864
12. Chi phí khác	32	25	331.627.631	587.262.452
13. Lợi nhuận khác	40		3.101.758.142	10.901.597.412
14. Lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết	45		(602.519.012)	(1.154.333.587)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		23.534.575.712	29.553.714.116
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		5.108.455.380	5.680.658.826
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		18.426.120.332	23.873.055.290
Phân bổ cho:				
18.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số			761.346	110.094
18.2. Lợi ích thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ			18.425.358.986	23.872.945.196
18. Lợi nhuận cơ bản trên cổ phiếu	70	26	1.402	1.816

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Người lập biểu
 Ngày 25 tháng 3 năm 2015

NGUYỄN THỊ QUỲ
 Kế toán trưởng

PHẠM THU
 Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2014	Năm 2013
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	111.076.314.126	140.530.535.869
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(79.613.774.083)	(65.817.412.388)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(9.242.595.905)	(8.699.926.844)
4. Tiền chi trả lãi vay	4	(8.774.726.355)	(7.719.425.047)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5	(6.003.177.465)	(12.624.343.288)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	47.006.473.521	19.228.149.568
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	7	(77.303.263.922)	(69.666.906.153)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>20</i>	<i>(22.854.750.083)</i>	<i>(4.769.328.283)</i>
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	(50.000.000)	-
2. Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(9.450.000.000)	(4.690.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	9.740.000.000	1.200.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(8.046.074.269)
6. Tiền thu bồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	3.046.074.269
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.369.428.291	6.177.741.543
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>	<i>1.609.428.291</i>	<i>(2.312.258.757)</i>
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	42.868.580.000
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	237.154.750.000	14.719.942
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(211.706.560.000)	(37.850.719.942)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(6.071.746.828)	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>19.376.443.172</i>	<i>5.032.580.000</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(1.868.878.620)	(2.049.007.040)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	7.318.884.846	9.367.891.886
Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	70	5.450.006.226	7.318.884.846



NGUYỄN THỊ QUÝ
Kế toán trưởng

Người lập biểu

Ngày 25 tháng 3 năm 2015



PHẠM THU
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23/4/1999 của Thủ Tướng Chính phủ trên cơ sở cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 056652 ngày 06/12/1999 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 9 ngày 11/6/2009 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM.

Vốn điều lệ đăng ký 132.000.000.000 đồng
Vốn góp thực tế đến 31 tháng 12 năm 2014 132.000.000.000 đồng

Trụ sở chính đặt tại 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM;

Các chi nhánh trực thuộc Công ty:

- + Chi nhánh Sàn giao dịch bất động sản – Trụ sở tại 63 – 65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM;
- + Chi nhánh Bình Thuận – Trụ sở tại 154 đường 19/4, phường Xuân An, Tp. Phan Thiết, Bình Thuận;
- + Chi nhánh Hà Nội – Trụ sở tại 12A tổ 53, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội.

Thông tin về Công ty con

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 Công ty có 04 (bốn) Công ty con là:

Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Nhon Trạch	Lầu 8, Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	79,29%	79,29%
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (*)	79/81 Nguyễn Xí, P. 26, Q.BT, Tp.HCM	Kinh doanh bất động sản, xây dựng	100%	100%
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang (**)	Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM	Sản xuất hàng trang trí nội thất	58,51%	58,51%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định (***)	Lầu 6, Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM	Kinh doanh bất động sản, xây dựng	81,80%	81,80%

Tỷ lệ quyền biểu quyết được xác định căn cứ vào số cổ phần phổ thông đã phát hành của các công ty con.
(*) Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp thì Công ty sẽ góp 64% vốn điều lệ. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty chưa góp đủ vốn điều lệ theo đăng ký.

(**) Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp thì Công ty sẽ góp 80% vốn điều lệ. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty chưa góp đủ vốn điều lệ theo đăng ký.

(***) Hiện tại, Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định đang tạm ngưng hoạt động kinh doanh.

Thông tin về các Công ty liên doanh, liên kết

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có 02 (hai) Công ty liên doanh, liên kết sau:

Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế xây dựng đô thị	Lầu 6, Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM	Tư vấn, thiết kế, giám sát	46,73%	46,73%
Công ty Cổ phần Chứng khoán Á Âu	Lầu 3, Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM	Dịch vụ chứng khoán	34,29%	34,29%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh đăng ký của Công ty là:

- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, sửa chữa và trang trí nội thất;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh và cho thuê nhà ở;
- Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng và trang trí nội thất;
- Tư vấn xây dựng và thiết kế;
- Đo đạc - bản đồ;
- Khai thác khoáng sản, sản xuất nước uống tinh khiết, nước khoáng đóng chai;
- Khai thác cát, sỏi thuộc nhóm vật liệu thông thường;
- San lấp mặt bằng, làm đường giao thông nội bộ trong mặt bằng xây dựng;
- Xây dựng công trình thủy lợi và công trình đường ống cấp thoát nước;
- Xây dựng công trình điện và công trình cầu cảng;
- Dịch vụ tư vấn về bất động sản;
- Cho thuê máy móc thiết bị xây dựng;
- Cho thuê cao ốc văn phòng;
- Sản giao dịch, môi giới bất động sản;
- Định giá bất động sản;
- Đầu giá bất động sản;
- Quảng cáo bất động sản;
- Quản lý bất động sản kinh doanh;
- Bón sung; Trồng cây ăn quả, trồng cây điều, trồng cây lâu năm;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; dịch vụ phục vụ đồ uống (không hoạt động tại trụ sở);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng;
- Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí;
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01, kết thúc ngày 31/12 hàng năm.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các Công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày 31 tháng 12 năm 2014. Các báo cáo tài chính của các Công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết trong báo cáo tài chính hợp nhất được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt thời kỳ tài chính. Số liệu phát sinh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và tương đương tiền

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

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

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ do Công ty sử dụng (VND) được hạch toán theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các tài khoản này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho chủ sở hữu.

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ:
Thành phẩm, hàng hóa:
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

Giá vốn thực tế theo phương pháp bình quân gia quyền;
Giá vốn thực tế theo phương pháp thực tế đích danh;
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Dự phòng cho hàng tồn kho

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

Nhóm tài sản	Thời gian khấu hao (Năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25
Máy móc thiết bị	03 - 05
Phương tiện vận tải	06 - 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Quyền sử dụng đất được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng của quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

Chi phí lãi vay

Chi phí lãi vay được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi phát sinh, trừ trường hợp chúng được vốn hóa theo quy định.

Lãi tiền vay của các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng tài sản cố định trong giai đoạn trước khi hoàn thành đưa vào sử dụng sẽ được cộng vào nguyên giá tài sản. Lãi tiền vay phát sinh từ các khoản vay ngân hàng để sử dụng cho việc xây dựng các công trình và các dự án được cộng vào giá trị công trình.

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

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Tất cả các khoản đầu tư vào chứng khoán đều được ghi nhận theo giá vốn, tức giá mua hợp lý của khoản đầu tư, kể cả các chi phí liên quan đến khoản đầu tư đó. Khi thanh lý một khoản đầu tư, phân chênh lệch giữa giá trị thanh lý và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ. Các khoản đầu tư vào chứng khoán niêm yết sau đó được đánh giá lại theo giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết dựa vào giá niêm yết trên thị trường chứng khoán. Các chứng khoán chưa được niêm yết do chưa xác định được một cách chắc chắn giá trị hợp lý của chúng nên được ghi nhận theo giá mua ban đầu.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các chứng khoán được nắm giữ với mục đích kinh doanh mua, bán trong ngắn hạn.

Đầu tư chứng khoán

Bao gồm chứng khoán nợ giữ đến ngày đáo hạn và chứng khoán đầu tư sẵn sàng để bán. Chứng khoán nợ giữ đến ngày đáo hạn là các chứng khoán có kỳ hạn cố định và các khoản thanh toán cố định hoặc có khả năng xác định được và Ban Tổng Giám đốc có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Chứng khoán sẵn sàng để bán là chứng khoán được giữ trong thời gian không ấn định trước, có thể được bán để đáp ứng nhu cầu thanh khoản.

Dự phòng giảm giá chứng khoán

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết trên thị trường chứng khoán khi giá thị trường thấp hơn giá trị sổ sách. Các chứng khoán không niêm yết và không có cơ sở để xác định một cách đáng tin cậy giá trị hợp lý được ghi nhận theo giá mua ban đầu.

Các khoản phải trả và trích trước

Các khoản phải trả và trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được, tương xứng với doanh thu đã ghi nhận, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

Nguyên tắc ghi nhận vốn

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận dựa trên chênh lệch giữa giá bán và mệnh giá cổ phiếu phát hành ra thị trường.

Các quỹ được trích lập từ lợi nhuận sau thuế theo Quyết định của Hội đồng Quản trị và được Đại hội cổ đông thông qua.

Ghi nhận doanh thu và chi phí

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được áp dụng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

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

Đối với việc ghi nhận doanh thu căn hộ chưa hoàn thiện, doanh thu được hạch toán khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau đây:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu căn hộ cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý căn hộ như người sở hữu căn hộ hoặc quyền kiểm soát căn hộ;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán căn hộ; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch căn hộ đó.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Chi phí

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

Các bên liên quan

Một bên được xem là có liên quan đến Công ty nếu có khả năng kiểm soát Công ty hay có ảnh hưởng đáng kể tới các hoạt động cũng như tài chính của Công ty. Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các bên liên quan, nếu có, sẽ được trình bày trong các báo cáo tài chính.

Công cụ tài chính

Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210 cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất năm, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận 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. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản nợ phải trả khác, nợ và vay và các công cụ tài chính phái sinh.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất nếu và chỉ nếu, đơn vị này có quyền hợp pháp thì 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 nợ phải trả đồng thời.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Thuế

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

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và chi ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan tới khoản mục ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

Công ty áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 22% trên thu nhập chịu thuế.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
QUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

tại chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	31/12/2014	01/01/2014
Tiền mặt	2.926.495.133	4.024.636.165
Tiền gửi ngân hàng	2.523.511.093	3.294.248.681
Cộng	5.450.006.226	7.318.884.846

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	31/12/2014	01/01/2014
Đầu tư cho vay (5.1)	7.700.000.000	7.990.000.000
Cộng	7.700.000.000	7.990.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	-	-
Đầu tư ngắn hạn	7.700.000.000	7.990.000.000

(5.1) Bao gồm:

Công ty CP ĐT và PT KT Trang trại thủy hải sản Thành Tín (*)	(*) 4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty CP Chứng khoán Á Áu	100.000.000	100.000.000
Công ty TNHH SX-TM-DV Vĩnh Khang	500.000.000	500.000.000
Ông Nguyễn Quốc Huy	500.000.000	-
Ông Trần Đức Lợi	500.000.000	500.000.000
Ông Nguyễn Mậu Hải	2.000.000.000	2.000.000.000
Bà Vũ Thị Minh Hiền	-	500.000.000
Các đối tượng khác	100.000.000	390.000.000
Cộng	7.700.000.000	7.990.000.000

(*) Khoản đầu tư cho vay này được đảm bảo bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y746771 ngày 12/4/2004 của đất có diện tích 4.282.000 m² tại Khu vực Cái Kỳ, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh và Y745063 ngày 06/5/2004 của đất có diện tích 47.976.000 m² tại xã Hà Lâu, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh do Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh cấp.

CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN	31/12/2014	01/01/2014
Phải thu khách hàng	18.814.123.411	27.750.871.357
Trả trước cho người bán	19.447.285.737	25.605.039.544
Phải thu khác (6.1)	8.645.948.340	25.268.155.379
Cộng	46.907.357.488	78.624.066.280
Dự phòng phải thu khó đòi (6.2)	(5.368.891.412)	(5.334.999.685)
Giá trị thuần các khoản phải thu ngắn hạn	41.538.466.076	73.289.066.595

(6.1) Phải thu khác

Công ty Vicosimex	546.880.000	780.880.000
Ông Phạm Thu	-	10.080.000.000
Trả trước hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho Công ty CP Thiết bị Giáo dục 2	-	9.000.000.000
Ông Ngô Kiên Cường	366.000.000	466.000.000
Công ty Sông Cầu	630.000.000	630.000.000
Bà Trương Thị Yến	700.000.000	700.000.000
Các khoản phải thu khác	6.403.068.340	3.611.275.379
Cộng	8.645.948.340	25.268.155.379

NG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
QUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

vị tính: VND

CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN (tiếp theo)

(6.2) Dự phòng phải thu khó đòi

Đối tượng	Số dự nợ phải thu khó đòi	Tỷ lệ (%)	Giá trị lập dự phòng
Ông Hoàng Hải Yến	35.000.000	100%	35.000.000
Bà Lê Sơn Ca	300.000.000	100%	300.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Cử	68.550.000	100%	68.550.000
Công ty Sông Cầu	630.000.000	100%	630.000.000
Các đối tượng khác	4.335.341.412	100%	4.335.341.412
Cộng	5.368.891.412		5.368.891.412

HÀNG TỒN KHO

	31/12/2014	01/01/2014
Nguyên liệu, vật liệu	10.565.807.987	10.080.626.511
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	(7.1) 502.562.671.073	466.647.161.353
Cộng	513.128.479.060	476.727.787.877

(7.1) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

Dự án Hiệp Bình Chánh - quận Thủ Đức	323.388.487.578	317.284.939.931
Dự án Chung cư An Lạc - quận Bình Tân	3.905.000.000	3.905.000.000
Dự án Chung cư An Bình - Quận Tân Phú	57.680.315.220	67.310.840.621
Dự án Khu dân cư phường 13 - quận Bình Thạnh	5.681.058.882	6.771.342.351
Công trình nâng cấp đô thị thành phố (gói XL 12, 13, 14, 17)	1.029.245.979	4.586.364.221
Xây dựng thô căn nhà 132 phường 13	1.017.123.020	1.017.123.020
Các công trình tại Công ty CP ĐT XD và KD Nhà Gia Định	1.545.800.520	1.545.800.520
Dự án Chung cư Saigonres Tower - Vũng Tàu	8.202.968.855	4.609.818.281
Dự án An Phú Đông - quận 2 (Đất)	8.943.735.846	8.888.535.641
Dự án Khu dân cư phường 7 - quận 8	3.269.377.519	3.255.981.031
Dự án Chung cư Tam Bình - quận Thủ Đức	2.854.315.442	2.854.315.441
Đất 12/10 Trần Nãi - quận 2	1.447.327.299	1.417.230.121
Dự án Khu biệt thự Phương Nam - Vũng Tàu	1.165.204.905	1.165.204.901
Dự án nước khoáng Văn Lâm - Bình Thuận	11.765.009.524	11.095.932.181
Dự án Vành đai 1 Khóm 4, phường 9, Cà Mau	156.879.345	
Công trình nhà lưu trú cán bộ công nhân viên Công ty Thép dầu khí	607.705.931	
Nhà 29/170F Trường Thọ - quận Thủ Đức	3.300.222.410	3.443.033.221
Khu nhà ở Bình Hưng - huyện Bình Chánh	549.965.686	549.965.681
Khu nhà ở 360 Nơ Trang Long - quận Bình Thạnh	324.240.814	324.240.811
Đất phường 27 - quận Bình Thạnh	2.485.884.925	2.485.884.921
Đất phường 28 - quận Bình Thạnh	202.225.000	202.225.001
Dự án phường 7 - Quận 8		273.918.111
Các dự án khác	980.332.033	2.081.052.341
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	313.542.991	
Dự án Nguyễn Xi	35.577.410.483	
Dự án Nhơn Trạch	26.169.290.866	21.578.412.811
Cộng	502.562.671.073	466.647.161.353

NG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
QUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014)

vị tính: VND

TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC	31/12/2014	01/01/2014
Tạm ứng	6.752.121.670	6.701.150.773
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn (*)	10.159.318.800	871.658.800
Cộng	16.911.440.470	7.572.809.573

(*) Bao gồm:	31/12/2014	01/01/2014
Ngân hàng MHB - Chi nhánh Sài Gòn	68.998.800	185.258.800
Ngân hàng VID PUBLIC BANK - Chi nhánh Tp.HCM	34.000.000	166.000.000
Ngân hàng MHB - Chi nhánh Gia Định	10.035.920.000	-
Ngân hàng ACB - Chi nhánh Bình Thạnh	-	500.000.000
Tiền đặt cọc thuê văn phòng CN + Kho bãi	20.400.000	20.400.000
Cộng	10.159.318.800	871.658.800

TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2014	5.163.701.918	7.990.135.393	3.580.985.059	415.742.408	17.150.564.778
Tăng	-	1.103.360.000	-	-	1.103.360.000
Giảm	-	-	-	-	-
- Phân loại lại	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2014	<u>5.163.701.918</u>	<u>9.093.495.393</u>	<u>3.580.985.059</u>	<u>415.742.408</u>	<u>18.253.924.778</u>
Khấu hao lũy kế					
Tại ngày 01/01/2014	2.254.900.830	7.904.328.414	3.104.425.283	415.742.408	13.679.396.935
Tăng	206.548.080	142.713.041	295.707.971	-	644.969.092
- Khấu hao	206.548.080	142.713.041	295.707.971	-	644.969.092
Giảm	-	-	-	-	-
- Phân loại lại	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2014	<u>2.461.448.910</u>	<u>8.047.041.455</u>	<u>3.400.133.254</u>	<u>415.742.408</u>	<u>14.324.366.027</u>
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2014	2.908.801.088	85.806.979	476.559.776	-	3.471.167.843
Tại ngày 31/12/2014	<u>2.702.253.008</u>	<u>1.046.453.938</u>	<u>180.851.805</u>	-	<u>3.929.558.751</u>

Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết vẫn còn sử dụng là 10.814.481.908 đồng.

Tài sản cố định là nhà cửa vật kiến trúc đã được cầm cố đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng được thuyết minh chi tiết tại mục 17.

3. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Quyền sử dụng đất lâu dài tại địa chỉ số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 386m². Tài sản này được thế chấp đảm bảo khoản vay ngân hàng được thuyết minh tại mục 17.

I. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

	31/12/2014	01/01/2014
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (11.1)	8.864.317.158	9.466.836.050
Đầu tư dài hạn khác (11.2)	2.054.793.200	3.154.793.200
Cộng	10.919.110.358	12.621.629.250

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
HUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

m tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

11.1 Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên Công ty đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư	
		31/12/2014	01/01/2014
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	34,29%	8.239.644.783	8.906.767.900
Công ty CP Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô thị	46,73%	624.672.375	560.068.000
Cộng		8.864.317.158	9.466.836.050

11.2 Chi tiết các khoản đầu tư dài hạn khác

	31/12/2014	01/01/2014
Cổ phiếu Công ty CP Cơ điện lạnh (REE)	-	1.100.000.000
Cổ phiếu Công ty Vicosimex	1.560.000.000	1.560.000.000
Công ty Dịch vụ Thương mại Minh Thành	494.793.200	494.793.200
Cộng	2.054.793.200	3.154.793.200

12. CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2014	01/01/2014
Ngân hàng No&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn (12.1)	12.000.000.000	
Vay cá nhân (12.2)	26.464.519.000	13.217.779.000
Cộng	38.464.519.000	13.217.779.000

12.1 Chi tiết khoản vay tại Ngân hàng No&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn

Khoản vay ngắn hạn theo hợp đồng tín dụng số 6280/LAV201401254 ngày 14 tháng 10 năm 2014, hạn mức vay là 12.000.000.000 đồng, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất vay 9,5%/năm. Khoản vay này dùng để thanh toán tiền vật tư, nhân công thi công công trình Nhà lưu trú CBCNV giai đoạn 1 - Công ty CP SX ống thép đầu khí Việt Nam.

12.2 Chi tiết khoản vay cá nhân:

Khoản vay của các cá nhân nhằm bổ sung vốn lưu động với lãi suất giao động từ 11% đến 15%/năm. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

3. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2014	01/01/2014
Phải trả người bán	14.098.114.257	20.054.767.970
Người mua trả tiền trước	166.024.790.737	186.926.435.400
Cộng	180.122.904.994	206.981.203.370

4. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	31/12/2014	01/01/2014
Thuế giá trị gia tăng	1.551.054.738	1.536.381.920
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.884.390.142	4.735.099.584
Thuế thu nhập cá nhân	267.462.281	226.295.780
Các loại thuế khác	5.373.631.881	5.378.701.810
Cộng	11.076.539.042	11.876.479.110

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
HUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

m tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

	31/12/2014	01/01/2014
CHI PHÍ PHẢI TRẢ		
Chi phí dự án Chung cư Saigonres Tower - Vũng Tàu	14.671.529.306	32.788.300.599
Chi phí dự án Khu dân cư phường 13 - quận Bình Thạnh	10.549.498.441	10.784.029.197
Chi phí dự án Cao ốc An Bình - quận Tân Phú	23.081.036.691	18.577.412.067
Chi phí dự án Chung cư An Lạc - quận Bình Tân	1.254.005.789	1.301.939.003
Nhà lưu trú + XL	4.537.198.205	-
Chi phí khu 250 Nguyễn Trọng Tuyển	3.378.463.449	3.378.463.449
Chi phí mua 45 căn nhà An Lạc - quận Bình Tân	-	2.023.762.099
Chi phí Khu dân cư phường 7 - quận 8	1.996.868.453	1.996.868.453
Các khoản trích trước khác	687.168.696	771.868.696
Cộng	60.155.769.030	71.622.643.563
CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ PHẢI NỢP KHÁC		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	43.133.601.009	32.856.071.009
Phải trả khác cho cán bộ công nhân viên	885.380.513	951.561.048
Phải trả về công trình chợ Bà Chiểu	1.000.000.000	1.000.000.000
Phải trả cổ tức cho cổ đông	872.569.439	162.242.418
Phải trả về góp vốn liên doanh dự án phường 13 - Công an quận Bình Thạnh	412.544.825	612.544.825
Phải trả khác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	129.328.139	87.618.842
Phải trả khác tại Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	141.373.300	-
Phải trả khác tại Công ty Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	12.999.027	-
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	16.249.595	79.974.625
Các khoản phải trả khác	1.195.406.405	839.163.944
Cộng	47.799.452.252	36.589.176.711
V. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN		
Ngân hàng TMCP Đồng bằng Sông Cửu Long	(17.1) 30.000.000.000	30.000.000.000
Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh	(17.2) 2.494.854.148	2.494.854.148
- Thực hiện công trình Hiệp Bình Chánh	1.067.000.000	1.067.000.000
- Thực hiện dự án 234 Phan Văn Trị	590.404.795	590.404.795
- Thực hiện Chung cư phường 16 - Kênh Nhiêu Lộc	837.449.353	837.449.353
Quỹ Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh	(17.2) 972.663.113	972.663.113
- Xây dựng Chung cư phường 16 - Kênh Nhiêu Lộc	972.663.113	972.663.113
Cộng	33.467.517.261	33.467.517.261

17.1. Chi tiết khoản vay Ngân hàng TMCP Đồng bằng Sông Cửu Long:

Khoản vay theo hợp đồng tín dụng trung hạn số T.A 0519.09/HĐTD ngày 06/01/2009 với các điều khoản chi tiết sau:

- Mục đích vay: Thanh toán tiền đền bù và san lấp mặt bằng dự án khu dân cư phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày vay;

- Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ.

- Số dư nợ vay: 30.000.000.000 đồng.

- Tài sản thế chấp: là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (thuyết minh tại mục 9 và 10) tọa lạc tại số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp tài sản số 0060.13/HĐTC ngày 24 tháng 10 năm 2013.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
HUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

toàn tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2. Đối với khoản nợ Sở Tài chính và nợ Quỹ Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh thực hiện dự án chung cư phường 16 - Kênh Nhi-Lộc, Công ty đã bàn giao toàn bộ chung cư này cho Công ty Dịch vụ Công ích quận 3 từ năm 1998 nhưng đến nay chưa bàn giao được sổ nợ này. Công ty đã có biên bản xác nhận với Quỹ Đầu tư.

VỐN CHỦ SỞ HỮU

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Tại ngày 01/01/2014	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tại ngày 31/12/2014
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	132.000.000.000	-	-	132.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	50.086.270.000	-	-	50.086.270.000
Cổ phiếu quỹ	(959.020.000)	-	-	(959.020.000)
Quỹ dự phòng tài chính	8.500.000.000	-	-	8.500.000.000
Lợi nhuận chưa phân phối	10.762.406.832	18.425.358.986	(6.572.700.000)	22.615.065.818
Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	6.746.149.383	-	-	6.746.149.383
Cộng	207.135.806.215	18.425.358.986	(6.572.700.000)	218.988.465.201

18.1. Cổ phiếu

	Năm 2014	Năm 2013
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	13.200.000	13.200.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn	13.200.000	13.200.000
Cổ phiếu thường	13.200.000	13.200.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	54.600	54.600
Cổ phiếu thường	54.600	54.600
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.145.400	13.145.400
Cổ phiếu thường	13.145.400	13.145.400
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

18.2. Chi tiết lợi nhuận chưa phân phối

	Năm 2014	Năm 2013
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(2.397.065.300)
Chia lợi nhuận cho các cổ đông	(6.572.700.000)	(1.250.000.000)
Phân phối lợi nhuận trong năm	(6.572.700.000)	(2.398.315.300)

DOANH THU THUẬN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2014	Năm 2013
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	113.626.168.479	98.818.126.520
Cộng	113.626.168.479	98.818.126.520
Các khoản giảm trừ		
Hàng bán bị trả lại	(12.993.187.207)	(4.164.186.012)
Cộng doanh thu thuần	100.632.981.272	94.653.940.508

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
HUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

am tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

	Năm 2014	Năm 2013
GIẢ VỐN HÀNG BÁN		
Giá vốn hàng hóa, dịch vụ đã bán	65.730.961.613	75.329.584.634
Cộng	65.730.961.613	75.329.584.634
DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	Năm 2014	Năm 2013
Lãi tiền gửi	669.816.531	115.587.859
Lãi cho vay và lãi chậm	972.985.857	5.333.189.582
Cổ tức lợi nhuận được chia	344.400.000	968.400.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	5.567.836.984
Thu nhập từ chuyển nhượng phần vốn góp	-	15.000.000.000
Doanh thu hoạt động khác	-	40.800.000
Cộng	1.987.202.388	27.025.814.425
CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	Năm 2014	Năm 2013
Chi phí lãi vay	1.707.903.782	1.587.547.256
Chi phí mua cổ phần góp vốn	-	8.739.016.714
Cộng	1.707.903.782	10.326.563.970
CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP	Năm 2014	Năm 2013
Chi phí lương nhân viên quản lý	8.617.284.867	8.094.997.240
Chi phí công cụ dụng cụ	-	306.525.184
Chi phí khấu hao tài sản cố định	589.801.092	897.543.064
Chi phí dự phòng	33.891.727	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.905.003.997	6.918.090.553
Cộng	14.145.981.683	16.217.156.041
1. THU NHẬP KHÁC	Năm 2014	Năm 2013
Thu nhập từ phí giám sát, lãi chậm thanh toán	5.819.000	317.662.204
Xóa nợ phải trả	462.917.498	-
Thu từ khách hàng vi phạm hợp đồng	-	898.965.500
Thu từ khách hàng bỏ tiền đặt cọc	-	15.000.000
Hoàn nhập dự phòng thuế phải nộp	-	6.233.564.286
Các khoản thu khác	2.964.649.275	4.023.667.874
Cộng	3.433.385.773	11.488.859.864
5. CHI PHÍ KHÁC	Năm 2014	Năm 2013
Phạt chậm nộp thuế và vi phạm hành chính	-	431.063.979
Các khoản chi khác	331.627.631	156.198.473
Cộng	331.627.631	587.262.452

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014
 Đơn vị tính: VND

26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU	Năm 2014	Năm 2013
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	18.425.358.986	23.872.945.196
Các khoản điều chỉnh tăng/giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận hoặc (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	18.425.358.986	23.872.945.196
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	13.145.400	13.145.400
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.402	1.816

27. MỤC ĐÍCH VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các tài sản tài chính như các khoản cho vay, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngân hàng phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty cũng nắm giữ các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Công ty chịu rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng, rủi ro về bất động sản và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng thống nhất các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro bất động sản và rủi ro về giá khác. Chẳng hạn như về rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi và các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2014 và ngày 01/01/2014.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản vay của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Rủi ro tiền tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Công ty.

Công ty không thực hiện quản lý rủi ro ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi tỷ giá hối đoái của Công ty tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư vào cổ phiếu. Công ty đánh giá rủi ro về giá cổ phiếu là không đáng kể.

Rủi ro về bất động sản

Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí của các đề án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình thiết lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia tư vấn chuyên về các yếu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

27. MỤC ĐÍCH VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình (chủ yếu là các khoản đầu tư cho vay và tiền gửi ngân hàng).

Rủi ro tín dụng liên quan đến khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản

Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng bằng cách yêu cầu khách hàng thanh toán trước khi thực hiện chuyển giao quyền sở hữu do vậy, rủi ro tín dụng được giảm thiểu đáng kể.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Cho vay

Công ty cho các công ty con thuộc công ty vay và cho cán bộ công nhân viên vay tiền. Công ty quản lý rủi ro về tín dụng đối với khoản này bằng cách thiết lập hạn mức cho vay. Công ty nhận thấy mức độ rủi ro tín dụng đối với các khoản cho vay này là thấp.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh toán là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn chênh lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngắn hạn, vay các tổ chức và các cá nhân ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phải sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các dòng tiền theo hợp đồng không chiết khấu.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VN
Tại ngày 31/12/2014				
Các khoản vay và nợ	38.464.519.000	33.467.517.261	-	71.932.036.2
Phải trả người bán	14.098.114.257	-	-	14.098.114.2
Chi phí phải trả và các khoản khác	123.879.424.439	-	-	123.879.424.4
Cộng	176.442.057.696	-	-	209.999.574,9
	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VN
Tại ngày 01/01/2014				
Các khoản vay và nợ	13.217.779.000	33.467.517.261	-	46.685.296.2
Phải trả người bán	20.054.767.974	-	-	20.054.767.9
Chi phí phải trả và các khoản khác	123.630.611.509	-	-	123.630.611.5
Cộng	156.903.158.483	-	-	190.370.675,7

Tài sản đảm bảo

Công ty đã cầm cố tài sản cố định thuyết minh tại Mục số 9 và Mục số 10.

Công ty nắm giữ các quyền sử dụng đất thuyết minh tại mục 5.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

28. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng so sánh giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của tài sản tài chính của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Cuối năm	Đầu năm	Cuối năm	Đầu năm
Tài sản tài chính				
Phải thu khách hàng	18.814.123.411	27.750.871.357	18.814.123.411	27.750.871.357
Đầu tư ngắn hạn	7.700.000.000	7.990.000.000	7.700.000.000	7.990.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn khác	2.054.793.200	3.154.793.200	2.054.793.200	3.154.793.200
Các khoản phải thu khác	20.188.497.398	27.505.965.267	20.188.497.398	27.505.965.267
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.450.006.226	7.318.884.846	5.450.006.226	7.318.884.846
Tổng cộng	54.207.420.235	73.720.514.670	54.207.420.235	73.720.514.670

Bảng so sánh giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của nợ phải trả tài chính của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Cuối năm	Đầu năm	Cuối năm	Đầu năm
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay và nợ	71.932.036.261	46.685.296.261	71.932.036.261	46.685.296.261
Các khoản phải trả người bán	14.098.114.257	20.054.767.974	14.098.114.257	20.054.767.974
Chi phí phải trả	60.155.769.030	71.622.643.563	60.155.769.030	71.622.643.563
Các khoản phải trả, phải nộp khác	47.640.875.491	36.509.202.086	47.640.875.491	36.509.202.086
Tổng cộng	193.826.795.039	174.871.909.884	193.826.795.039	174.871.909.884

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

+ Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản vay và nợ các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả, phải nộp khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do chưa có đủ thông tin để xác định giá trị hợp lý.

+ Giá trị hợp lý của các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác và đầu tư ngắn hạn tương đương với giá trị ghi sổ.

+ Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn được xác định theo giá thị trường, giá trị sổ sách hoặc giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư này.

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan chủ yếu sau:

	Mối quan hệ	Năm 2014	Năm 2013
Ứng trước tiền cho nhà cung cấp			
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô thị	Công ty liên kết	1.515.503.000	-
Cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng			
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	-	344.375.439
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô thị	Công ty liên kết	-	1.115.040.732
Cho vay vốn			
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	-	100.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Lãi vay nhận được

Công ty CP Chứng khoán Á Âu Công ty liên kết - 45.610.562

Vay vốn

Ông Phạm Đình Thành Bên liên quan 118.750.000 -

Ông Phạm Tuấn Bên liên quan 10.100.000.000 -

Lãi vay trong năm

Ông Phạm Thu Chủ tịch HĐQT kiêm TGD - 255.052.623

Ông Phạm Thao Bên liên quan 55.682.274 252.221.031

Ông Đặng Văn Phúc Thành viên HĐQT 10.307.500

Ông Phạm Tuấn Bên liên quan 11.133.331

Ông Phạm Đình Thành Bên liên quan 11.734.477

Nhận cung cấp dịch vụ

Công ty CP Chứng khoán Á Âu Công ty liên kết - 68.181.818

Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô thị Công ty liên kết - 1.360.581.818

Phải thu khác

Ông Phạm Thu Chủ tịch HĐQT kiêm TGD - 9.370.000.000

Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong năm là 2.132.187.458 đồng.

Số dư đối với các bên liên quan tại ngày 31/12/2014 như sau:

	Mối quan hệ	31/12/2014	01/01/2014
Phải thu ứng trước			
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô thị	Công ty liên kết	-	1.423.351.000
Người mua trả tiền trước			
Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	-	2.750.000.000
Ông Phạm Thao	Bên liên quan	-	868.864.576
Phải trả tiền ký quỹ			
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	45.415.000	45.415.000
Phải thu khách hàng			
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	-	-
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô thị	Công ty liên kết	-	1.191.664.000
Phải thu khác			
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	-	-
Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	-	10.080.000.000
Ông Ngô Kiên Cường	Thành viên HĐQT	366.000.000	466.000.000
Phải trả khác			
Ông Trần Quý Thanh	Thành viên HĐQT	-	478.482.000
Phải thu vốn cho vay			
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	100.000.000	100.000.000
Phải trả lãi vay			
Ông Phạm Thao	Bên liên quan	-	84.700.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Phải trả tiền vay

Ông Phạm Thao

Bên liên quan

2.351.650.00

Ông Phạm Tuấn

Bên liên quan

10.100.000.000

30. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh hoặc phải công bố trong báo cáo tài chính hợp nhất.



Người lập biểu

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

NGUYỄN THỊ QUỲ
Kế toán trưởng

PHẠM THU
Tổng Giám đốc

Chứng thực bản sao đúng với bản chính

Số chứng thực 0510 Quyển số 1 - SCT/BS

Ngày 14-04-2015

P.Chủ Tịch UBND Phường 1-Q. Bình Thạnh



Nguyễn Đình Chiến