



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2015



*Ngày 14 tháng 4 năm 2016*

Trụ sở : 63 – 65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh  
Điện thoại : (08) 38405542 - 38405549 Fax : (84.8) 38405553



# Mục lục

	Trang
I. Thông tin chung .....	1
1. Thông tin khái quát .....	1
2. Quá trình hình thành và phát triển.....	1
3. Ngành nghề kinh doanh .....	2
4. Cấu trúc về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý .....	2
5. Thông tin các công ty con, công ty liên doanh, liên kết .....	3
6. Những thay đổi chủ yếu trong năm .....	5
7. Định hướng phát triển của Công ty .....	5
8. Các rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động SXKD của Công ty .....	6
II. Tình hình hoạt động trong năm .....	6
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh .....	6
2. Tổ chức và nhân sự .....	7
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án .....	9
4. Tình hình tài chính của Công ty .....	10
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu .....	11
III. Báo cáo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc .....	11
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh .....	11
2. Tình hình tài chính .....	12
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý .....	12
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai .....	12
5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán .....	12
IV. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Công ty .....	12
V. Báo cáo tài chính hợp nhất .....	13
1. Ý kiến của kiểm toán.....	13
2. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán .....	13

## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2015

### I. Thông tin chung

#### 1. Thông tin khái quát :

- Tên giao dịch : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**
- Tên tiếng anh : **SAIGON REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY**
- Tên viết tắt : SAIGONRES
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0301899038 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/12/1999, bổ sung lần thứ 10 ngày 13/4/2013.
- Vốn điều lệ : 132.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu : 132.000.000.000 đồng
- Địa chỉ: Cao ốc 63 – 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Số điện thoại: 08. 38 405 549 – 38 405 550 – 38 405 551
- Số fax: (84.8) 38 405 553
- Website: [www.saigonres.com.vn](http://www.saigonres.com.vn)
- Mã cổ phiếu : **SGR**

#### 2. Quá trình hình thành và phát triển :

##### a. Những sự kiện quan trọng trong quá trình hình thành qua các năm :

- Trải qua hơn 20 năm hoạt động với mô hình Doanh nghiệp Nhà nước liên tục phát triển. Đến tháng 01 năm 2000 Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn ra đời từ việc cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Xây dựng Kinh doanh nhà Gia Định theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23/4/1999 của Thủ tướng Chính phủ. Vốn điều lệ là 26,545 tỷ đồng, tỷ lệ cổ phần Nhà nước chiếm 40% vốn điều lệ.
- Năm 2006 thực hiện tăng vốn điều lệ thành 37,5 tỷ đồng, vốn nhà nước chiếm 28,3% vốn điều lệ;
- Năm 2007 thực hiện tăng vốn điều lệ thành 110 tỷ đồng, vốn nhà nước chiếm 14,48% vốn điều lệ;
- Cuối năm 2012 thực hiện tăng vốn điều lệ thành 132 tỷ đồng, vốn nhà nước chiếm 12,06% vốn điều lệ.
- Ngày 13/4/2013, Công ty đã được Sở kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với vốn điều lệ mới là 132 tỷ đồng.
- Tháng 07/2014, Công ty đã đăng ký chứng khoán tại Trung tâm Lưu ký chứng khoán theo Giấy chứng nhận số 52/2014/GCNCP-VSD ký ngày 22/07/2014.
- Ngày 25/4/2015, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã ban hành Quyết định số 240/QĐ-SGDHN V/v Chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của Công ty trên thị trường Upcom. Đến ngày 11/5/2015, Cổ phiếu của Công ty chính thức tham gia giao dịch trên sàn Upcom theo Thông báo số 447/TB-SGDHN ngày 04/5/2015 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

##### b. Những kết quả đã đạt được trong quá trình phát triển :

Trong suốt hơn 30 năm hoạt động trong lĩnh vực bất động sản từ Doanh nghiệp Nhà nước đến Công ty Cổ phần, hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty liên tục phát triển. Công ty đã được tặng nhiều phần thưởng cao quý như :



- Huân chương Lao động Hạng nhì năm 2000.
- Huân chương Lao động Hạng ba 1995,
- 14 Huy chương Vàng chất lượng cao Ngành Xây dựng Việt Nam.
- Cờ đơn vị thi đua xuất sắc năm 1997, 1998, 1999, 2000 do Thủ tướng Chính phủ, Bộ xây dựng tặng.
- Nhiều bằng khen của Thủ tướng Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các Tỉnh thành khác.

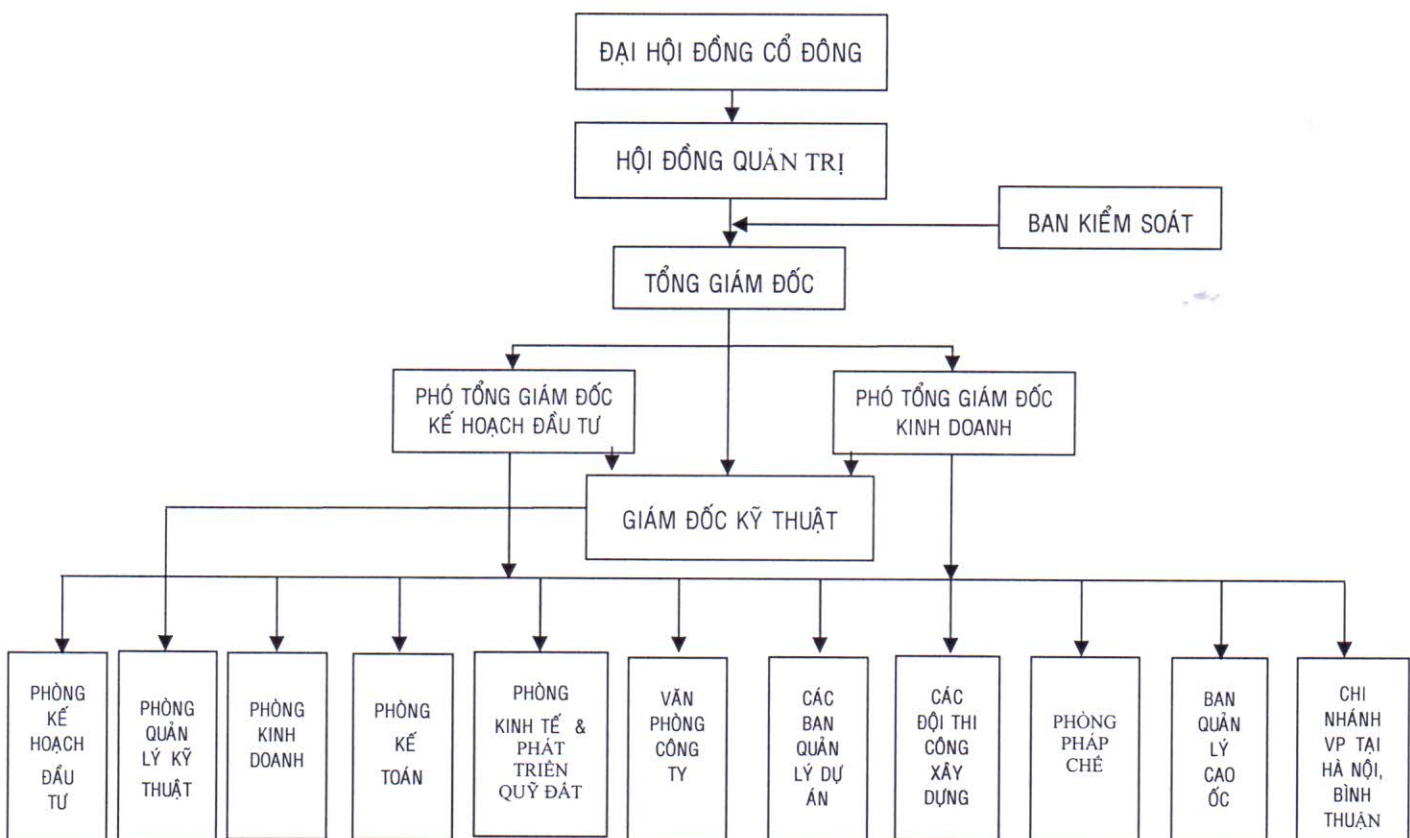
Năm 2011, Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn đã được Trung tâm Quacert ban hành văn bản về việc duy trì hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001 : 2008 cho quy trình Kinh doanh bất động sản, thi công xây dựng và Tư vấn giám sát.

3. *Ngành nghề kinh doanh :*

- Đầu tư xây dựng, kinh doanh và cho thuê nhà ở;
- Xây dựng công trình công nghiệp – dân dụng, giao thông thủy lợi và cấp thoát nước;
- Tư vấn xây dựng và thiết kế;
- Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng và trang trí nội thất;
- Đo đạc, bản đồ;
- Đầu tư và khai thác khoáng sản;
- Sàn giao dịch bất động sản...v...v...

4. *Cấu trúc về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý :*

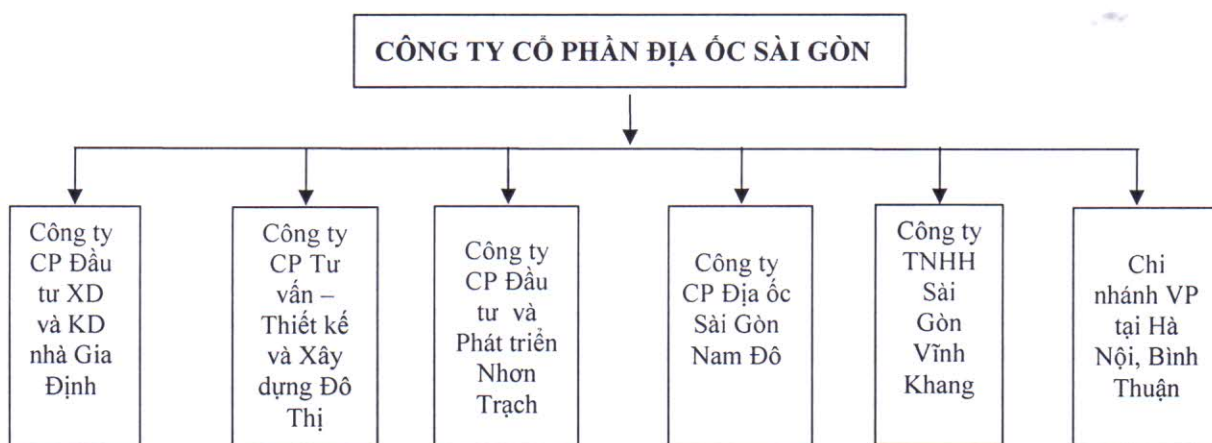
- *Mô hình quản trị của Công ty :*



Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty bao gồm : Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban chuyên môn. Hệ thống bộ máy quản trị của Công ty được xây dựng trên cơ sở phân cấp quản lý từ cao xuống thấp và theo chức năng, nhiệm vụ.



- *Về chính sách quản lý* : Công ty có cơ chế quản lý thông thoáng và chuyên nghiệp theo tiêu chuẩn ISO 9001 : 2008.
- *Các biện pháp kiểm soát* :
  - *Kiểm soát kế hoạch* : Hàng tháng, hàng quý trên cơ sở kế hoạch đã đề ra của Công ty và kế hoạch chi tiết giao cho đơn vị trong Công ty, các phòng ban đều thường xuyên kiểm tra, đôn đốc có báo cáo thường xuyên cho Tổng Giám đốc. Hàng tháng, quý Công ty đều tổ chức họp kiểm điểm kế hoạch sản xuất kinh doanh để có những biện pháp kịp thời điều chỉnh, đôn đốc việc thực hiện kế hoạch.
  - *Kiểm soát chất lượng sản phẩm* : Công ty có bộ phận kiểm tra chất lượng sản phẩm trực thuộc Phòng Quản lý Kỹ thuật, bộ phận này thường xuyên giám sát quá trình sản xuất thi công và kiểm tra, nghiệm thu chất lượng của tất cả sản phẩm do Công ty sản xuất. Sản phẩm của Công ty được kiểm soát theo tiêu chuẩn ISO 9001 : 2008.
  - *Kiểm soát về an toàn lao động vệ sinh công nghiệp và bảo hộ lao động* : Đây là công việc thường xuyên của Công ty; Hội đồng bảo hộ lao động do Phó Tổng Giám đốc làm Chủ tịch Hội đồng. Ở tất cả các đơn vị trực thuộc (đội xây dựng) đều thành lập ban an toàn và bảo hộ lao động; các dự án, các công trình thi công đều thành lập Ban an toàn và bảo hộ lao động.
  - *Kiểm soát về chi phí, giá thành sản phẩm* : Dựa trên các hồ sơ kỹ thuật và dự toán kinh tế của sản phẩm, căn cứ theo giá cả hợp đồng và giá cả thị trường vận dụng các định mức kinh tế, định mức kỹ thuật của quá trình tạo ra sản phẩm để phát triển các dự án lớn, mang lại nhiều sản phẩm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của mọi người dân.
  - *Kiểm soát về tài chính* : Đây là công tác thường xuyên, liên tục.
  - *Kiểm soát về thực hiện chế độ chính sách với người lao động*: Bao gồm các chế độ về hợp đồng lao động, chế độ tiền lương, tiền thưởng, bảo hộ lao động, BHXH, BHYT, BHTN... tất cả các chế độ chính sách liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của nhân viên đều được kiểm tra, kiểm soát thường xuyên theo đúng luật pháp hiện hành và quy chế của Công ty.
- *Mô hình cơ cấu tổ chức với các Công ty thành viên* :



### 5. Thông tin các công ty con, công ty liên doanh, liên kết:

#### a. Các công ty con :

- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định (GIADINH ICT)
- Địa chỉ : Tầng 6 – Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận đầu tư số 4103004415 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ngày 07/3/2006.



- Ngành nghề kinh doanh : Kinh doanh nhà ở. Tư vấn xây dựng. Thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp. Thiết kế công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, tổng mặt bằng xây dựng, thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Đầu tư xây dựng, kinh doanh khu du lịch sinh thái. Đầu tư xây dựng khu dân cư, chung cư cao tầng.
- Vốn điều lệ : 9.000.000.000 đồng.
- Tỷ lệ góp vốn thực tế đến 31/12/2015 của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn : 81,8%
  - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (NTDI Corp).
- Địa chỉ : Tầng 8 – Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận đầu tư số 4103010070 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ngày 21/4/2008.
- Ngành nghề kinh doanh : Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông. Xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị. Thiết kế quy hoạch xây dựng, kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp, kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp. Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp giao thông.
- Vốn điều lệ : 50.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ góp vốn thực tế đến 31/12/2015 của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn : 79,29%
  - Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Nam Đô
- Địa chỉ : 79/81 Nguyễn Xí, phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312528010 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ngày 30/10/2013.
- Ngành nghề kinh doanh : Kinh doanh bất động sản; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình giao thông; Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; Trang trí nội, ngoại thất công trình; Buôn bán vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán buôn hàng trang trí nội thất; Tư vấn xây dựng (trừ khảo sát xây dựng, giám sát thi công), quản lý dự án, thiết kế kiến trúc công trình; Môi giới, quản lý bất động sản.
- Vốn điều lệ : 110.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ góp vốn thực tế đến 31/12/2015 của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn : 100%
  - Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang
- Địa chỉ : Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, Quận Bình Thạnh, TP.Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312924007 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ngày 12/09/2014.
- Ngành nghề kinh doanh: Sản xuất hàng trang trí nội thất; Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ, sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu tết bện; Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác; Sản xuất đồ gỗ xây dựng; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác; Bán buôn hàng điện tử, điện lạnh, thiết bị viễn thông, thiết bị vệ sinh, thiết bị ngành nước, máy móc thiết bị phục vụ công nghiệp, nông nghiệp, giao thông vận tải, máy móc thiết bị phục vụ sản xuất đồ gỗ và chế biến nông lâm sản; Bán buôn máy móc thiết bị phương tiện vận tải, sản phẩm cơ khí, gỗ nguyên liệu và phụ liệu ngành gỗ; Dịch vụ lắp đặt hàng điện, điện tử, điện lạnh, thiết bị viễn thông, thiết bị vệ sinh, thiết bị ngành nước, máy móc thiết bị phục vụ công nghiệp, nông nghiệp, giao thông vận tải, máy móc thiết bị phục vụ sản xuất đồ gỗ và chế biến nông lâm sản(trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); Bán buôn vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, bán buôn sản phẩm gỗ.
- Vốn điều lệ : 10.000.000.000 đồng.



- Tỷ lệ góp vốn thực tế đến 31/12/2015 của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn : 70,24%
  - b. Các công ty liên doanh, liên kết :
    - Công ty Cổ phần Tư vấn- Thiết kế và Xây dựng Đô Thị (DOTHI J.S.C)
  - Địa chỉ : Tầng 6 – Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.
  - Giấy chứng nhận đầu tư số 4103004557 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ngày 03/4/2006.
  - Ngành nghề kinh doanh : Tư vấn, đầu tư, xây dựng, đấu thầu, giám sát thi công xây dựng. Dịch vụ thẩm tra thiết kế, tổng dự toán công trình, quản lý dự án, đo đạc bản đồ. Xây dựng dân dụng, công nghiệp. Trang trí nội thất. San lấp mặt bằng.
  - Vốn điều lệ : 2.000.000.000 đồng.
  - Tỷ lệ góp vốn thực tế đến 31/12/2015 của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn : 47,7%
6. Những thay đổi chủ yếu trong năm:
- Trong năm qua Công ty tập trung nguồn lực triển khai các dự án có khả năng tiêu thụ sản phẩm nhanh như Chung cư cao cấp SaigonRes Plaza ... đồng thời hoàn tất công tác chuẩn bị đầu tư đối với các dự án còn lại tạo tiền đề cho năm 2016 và các năm tiếp theo.
  - Theo Quyết định số 395/QĐ-UBCK ngày 06/5/2015 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Công ty đã thoái vốn không còn đầu tư vào công ty liên kết tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Á Âu.
  - Ngày 25/4/2015, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã ban hành Quyết định số 240/QĐ-SGDHN V/v Chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của Công ty trên thị trường Upcom. Đến ngày 11/5/2015, Cổ phiếu của Công ty chính thức tham gia giao dịch trên sàn Upcom theo Thông báo số 447/TB-SGDHN ngày 04/5/2015 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.
7. Định hướng phát triển của Công ty :
- Các mục tiêu chủ yếu phát triển bền vững của Công ty:
    - Đảm bảo chất lượng của sản phẩm là mục tiêu hàng đầu của Công ty để khẳng định thương hiệu, nâng cao uy tín.
    - Lựa chọn chính sách giá phù hợp cho từng dự án, đa dạng hóa sản phẩm phục vụ cho nhiều đối tượng khách hàng, nhóm khách hàng.
    - Tìm kiếm các nguồn tài trợ vốn, hỗ trợ cho khách hàng mua sản phẩm của từng dự án, với lãi suất và điều kiện thanh toán linh hoạt nhất.
    - Tổ chức quản lý và khai thác các dịch vụ cho các dự án căn hộ.
    - Liên doanh liên kết khai thác kinh doanh nước khoáng tại tỉnh Bình Thuận.
    - Kinh doanh có lãi, bảo toàn và phát triển vốn của các cổ đông đã đầu tư vào Công ty, hoàn thành các nhiệm vụ đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
  - Chiến lược phát triển trung và dài hạn:
    - Từng bước phát triển Công ty bền vững, trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản;
    - Tiếp tục xây dựng và hoàn thiện chế độ trách nhiệm, ban hành cơ chế điều hành, cơ chế phân phối lợi ích và hoạt động của Công ty để nâng cao trách nhiệm, khuyến khích người lao động và cổ đông đóng góp xây dựng Công ty ngày càng phát triển mạnh mẽ và bền vững;



- Thường xuyên nâng cao trình độ, năng lực cán bộ quản lý cấp phòng ban, không ngừng nâng cao trình độ chuyên môn và nghiệp vụ cho đội ngũ nhân viên, cùng với việc đầu tư thiết bị công nghệ tiên tiến nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh;
- Phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh theo hướng đa năng, đa dạng hoá sản phẩm.
  - Các mục tiêu hoạt động xã hội và cộng đồng thường niên :
    - Sử dụng vật liệu công nghệ mới an toàn thân thiện không gây ô nhiễm môi trường.
    - Đảm bảo an toàn trong lao động, phòng chống cháy nổ trong thi công, đảm bảo vệ sinh lao động không gây tiếng ồn ảnh hưởng tới khu dân cư.
    - Công ty tiếp tục duy trì truyền thống tổ chức các hoạt động từ thiện hỗ trợ cộng đồng và khuyến khích nhân viên tham gia đóng góp vào các sự kiện, chương trình gây quỹ từ thiện hàng năm của BCH Chi Đoàn Thanh niên.
    - Thực hiện các chương trình đền ơn đáp nghĩa, thường xuyên thăm hỏi và tặng quà cho các bà mẹ Việt Nam anh hùng có công với đất nước.

8. *Các rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty :*

- Thị trường bất động sản cả nước nói chung và tại thành phố Hồ Chí Minh nói riêng phải chịu một áp lực lớn do hàng loạt chính sách điều tiết của Nhà nước và công tác quản lý Nhà nước đối với thị trường này còn nhiều bất cập, chưa nhất quán ... đã ảnh hưởng chung đến không ít các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.
- Thị trường bất động sản còn thiếu sự minh bạch và những thủ tục cấp phép cho những dự án ở Việt Nam vẫn còn rất phức tạp và tốn nhiều thời gian. Vì thế nhiều nhà đầu tư đang mong chờ rằng Việt Nam sẽ sớm có những cải cách luật pháp với hy vọng là tiến trình của việc đầu tư vào bất động sản sẽ nhanh hơn và minh bạch hơn. Tuy nhiên, những mong chờ này đã chưa thể thành sự thật và thủ tục pháp lý vẫn còn rắc rối trong thị trường bất động sản. Chính vì điều này có thể làm giảm sự quan tâm của các nhà đầu tư nước ngoài vào Việt Nam.
- Hàng tồn kho của thị trường bất động sản cũng như mặt bằng lãi suất hạ nhiệt nhưng tăng trưởng tín dụng chậm làm nợ xấu tăng nhanh, đồng thời làm giảm sự lưu thông dòng vốn trong nền kinh tế dẫn đến lãi suất biến động sẽ có những tác động đáng kể đến hoạt động của Công ty.
- Trong quá trình thực hiện các dự án, Công ty có thể gặp một số khó khăn như vấn đề cấp phép, giải phóng mặt bằng, tính thực thi của dự án và những biến động của môi trường xung quanh làm ảnh hưởng đến việc triển khai dự án.
- Rủi ro về giá của thị trường bất động sản còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố kinh tế vĩ mô như :
  - + Tình hình cung-cầu bất động sản trong khu vực;
  - + Hiện trạng vùng lân cận (cơ sở hạ tầng như đường, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc...)
  - + Thu nhập bình quân hàng năm của người dân trong vùng (thuộc nhóm cao, trung bình hay thấp) so với các vùng khác;
  - + Khả năng đáp ứng nhu cầu tín dụng của hệ thống tín dụng;
  - + Tình hình thị trường lao động, thị trường chứng khoán, thị trường tín dụng..v.v...

## II. **Tình hình hoạt động trong năm**

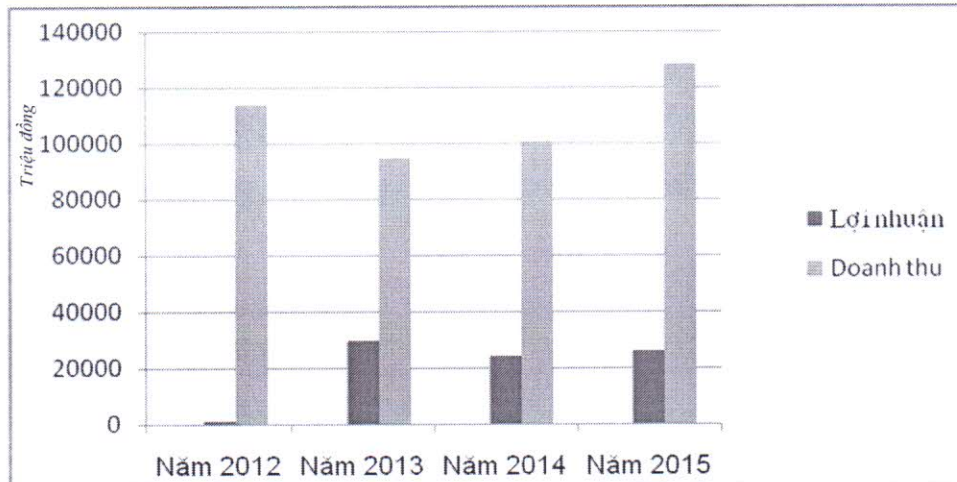
### 1. *Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh :*

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2015 so với kế hoạch của Công ty và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của các năm trước :

*Đơn vị tính : Triệu đồng*



STT	Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015	
					Kế hoạch	Thực hiện
1	Doanh thu	113.851	94.654	100.632	565.500	128.288
2	Lợi nhuận	1.075	29.554	23.534	33.700	26.134
3	Nộp ngân sách	8.118,58	20.881	14.520		17.590
4	Trả cổ tức	20%	15%	14%	15%	-



## 2. Tổ chức và nhân sự

### ❖ Ban Tổng Giám đốc điều hành:

STT	Họ và tên	Năm sinh	Chuyên môn nghiệp vụ	Chức danh
1	Phạm Thu	1949	Kỹ sư Xây dựng	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty.
2	Trần Thị Ga	1969	Cử nhân Kinh tế	Phó Tổng Giám đốc
3	Đặng Văn Phúc	1970	Cử nhân Khoa học	Phó Tổng Giám đốc
4	Nguyễn Thị Quý	1973	Cử nhân kinh tế	Kế toán trưởng

### ❖ Hội đồng Quản trị :

STT	Họ và tên	Số cổ phần sở hữu/đại diện	Tỷ lệ sở hữu (%)	Ghi chú
1	Phạm Thu	3.559.526	26,966	Của cá nhân
2	Trần Thị Ga	353.755	2,680	Của cá nhân
		1.592.700	12,06	Đồng đại diện phần vốn của Nhà nước.
3	Đặng Văn Phúc	68.270	0,517	Của cá nhân
		1.592.700	12,06	Đồng đại diện phần vốn của Nhà nước.
4	Nguyễn Thị Mai Thanh	3.810.188	28,865	Đại diện phần vốn của Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh – REE



5	Trần Quý Thanh	159.494	1,208	Của cá nhân
6	Phạm Quốc Thắng	0	0	(thay thế Ông Lục Chánh Trường)

❖ Ban Kiểm soát :

STT	Họ và tên	Số cổ phần sở hữu/đại diện	Tỷ lệ sở hữu (%)	Ghi chú
1	Nguyễn Hồng Phát	22.364	0,169	Của cá nhân
2	Đỗ Thị Trang	155.994	1,182	Của cá nhân
3	Hoàng Thị Hương	10.452	0,079	Của cá nhân

❖ Thành viên độc lập không tham gia điều hành :

STT	Họ và tên	Số cổ phần sở hữu/đại diện	Ghi chú
1	Nguyễn Thị Mai Thanh	3.810.188	Đại diện phần vốn của Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh - REE
2	Trần Quý Thanh	159.494	Của cá nhân
3	Phạm Quốc Thắng	0	
4	Đỗ Thị Trang	155.994	Của cá nhân

- Những thay đổi trong ban điều hành: Không có gì thay đổi.
- Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động :
  - + Tổng số cán bộ công nhân viên công ty tính đến ngày 31/12/2015 : **97** người. Trong đó :

STT	Phân loại lao động	Số người	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Phân theo thời hạn lao động :</b>		
1.	Hợp đồng lao động dài hạn	95	98
2.	Hợp đồng lao động ngắn hạn	02	02
<b>II</b>	<b>Phân theo giới tính :</b>		
1	Lao động nam	65	67
2	Lao động nữ	32	33
<b>III</b>	<b>Phân theo trình độ :</b>		
1	Trên Đại học	5	5
2	Đại học	65	67
3	Cao đẳng, THCN	10	10
4	Trình độ khác	17	18
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>97</b>	<b>100</b>

- + Chính sách đối với người lao động :

Chính sách đào tạo : Công ty tạo mọi điều kiện giúp mỗi cá nhân phát triển nghề nghiệp đồng thời hướng tới xây dựng đội ngũ cán bộ nhân viên chuyên nghiệp, có kỹ năng chuyên môn cao hơn. Hàng năm tùy theo nhu cầu công việc, CB-CNV được đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn nghiệp vụ. Qua đó, Công ty sắp xếp nguồn lực phù



hợp với trình độ và yêu cầu của các đơn vị nhằm đáp ứng kịp thời tình hình phát triển của Công ty.

**Chính sách tiền lương :** Áp dụng bảng lương theo quy định của pháp luật và bảng lương năng suất của Công ty do Hội đồng Quản trị phê duyệt để chi trả cho người lao động.

**Chính sách tiền thưởng :** Người lao động được trả tiền thưởng theo quy chế trả lương, trả thưởng của Công ty đã được Hội nghị người lao động thông qua. Hàng năm có nhiều đợt thưởng như lương tháng 13, Tết Dương Lịch, Lễ 30/4, Lễ 02/9, Tết Nguyên Đán... Ngoài ra hàng tháng Công ty có thưởng đột xuất cho những CB-CNV có thành tích xuất sắc mang lại hiệu quả tốt cho sự phát triển của Công ty.

**Chế độ phụ cấp, bảo hiểm xã hội :** Tất cả cán bộ nhân viên Công ty đều được hưởng chế độ phụ cấp, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm tai nạn theo quy định của pháp luật hiện hành. Ngoài ra, hàng năm Công ty đều mời các Trung tâm y tế đa khoa khám sức khỏe định kỳ cho tất cả CBCNV.

**Chính sách trợ cấp :** Hàng năm, Công ty đã trích ra một phần lợi nhuận để giúp đỡ những cán bộ công nhân viên gặp khó khăn.

### 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

#### a. Công tác đầu tư thực hiện các dự án:

- Dự án Chung cư cao cấp SaigonRes Plaza tại Phường 26 Quận Bình Thạnh với diện tích khuôn viên 11.466 m<sup>2</sup>, gồm 02 block chung cư với trên 700 căn hộ và hơn 10.000 m<sup>2</sup> sàn thương mại, hiện đang triển khai xây dựng và đưa vào khai thác kinh doanh.
- Dự án Chung cư An Phú 1 tại Phường Hiệp bình Chánh Quận Thủ Đức, với diện tích khuôn viên 4.917m<sup>2</sup> - hiện đã phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng và được UBND Thành phố Hồ Chí Minh cho phép được sử dụng đất để đầu tư xây dựng ngày 20/10/2015. Hiện đang tiếp tục hoàn tất hồ sơ thẩm định thiết kế cơ sở.
- Dự án Chung cư An Phú 2 tại Phường Hiệp bình Chánh Quận Thủ Đức, với diện tích khuôn viên 5.207m<sup>2</sup> - hiện đã phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng và được UBND Thành phố Hồ Chí Minh cho phép được sử dụng đất để đầu tư xây dựng. Đang tiếp tục hồ sơ thẩm định thiết kế cơ sở
- Dự án Chung cư cao cấp và trung tâm thương mại dịch vụ Saigonres Riverside tại Phường Hiệp Bình Chánh Quận Thủ Đức, với diện tích khuôn viên 6,7 Ha. Hiện đã có Giấy phép quy hoạch và đang thẩm định đồ án xây dựng tỷ lệ 1/500 trên cơ sở đó tìm kiếm đối tác liên doanh đầu tư.
- Dự án Nhà ở xã hội tại Phường An Phú Đông Quận 12 với diện tích khuôn viên trên 6.924m<sup>2</sup>, hiện đang hoàn tất phương án tổng mặt bằng đầu tư để triển khai thi công theo quy hoạch được duyệt.
- Dự án nước khoáng khu du lịch và nhà ở sinh thái Văn Lâm Tỉnh Bình Thuận đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư với quy mô 52 Ha, hiện đang tiếp tục hoàn tất các thủ tục chuẩn bị đầu tư và thỏa thuận đền bù tạo quỹ đất triển khai dự án.
- Dự án Khu dân cư tại xã Phú Hội - huyện Nhơn Trạch - tỉnh Đồng Nai đã được UBND Tỉnh chấp thuận địa điểm đầu tư hiện đang hoàn tất các thủ tục bồi thường giải phóng mặt bằng và chuẩn bị đầu tư thực hiện dự án.

#### b. Tình hình hoạt động và tài chính của các công ty con, công ty liên kết:

##### ❖ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định (GIADINH ICT)

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định được cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 4103004415 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày



07/3/2006. Do điều kiện kinh tế nên Công ty xin tạm dừng hoạt động ngay sau khi có Giấy chứng nhận đầu tư.

❖ **Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (NTDI Corp.)**

Các chỉ tiêu	Năm 2015 (1.000 đ)	Năm 2014 (1.000 đ)	Thay đổi %
Doanh thu	-	-	
Lợi nhuận sau thuế	896	205	

❖ **Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Nam Đô**

Các chỉ tiêu	Năm 2015 (1.000 đ)	Năm 2014 (1.000 đ)	Thay đổi %
Doanh thu	-	-	
Lợi nhuận sau thuế	(37.177)	5.337	

❖ **Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang**

Các chỉ tiêu	Năm 2015 (1.000 đ)	Năm 2014 (1.000 đ)	Thay đổi %
Doanh thu	4.604.876	-	-
Lợi nhuận sau thuế	46.081	1.732	

❖ **Công ty Cổ phần Tư vấn- Thiết kế và Xây dựng Đô Thị (DOTHI J.S.C)**

Các chỉ tiêu	Năm 2015 (1.000 đ)	Năm 2014 (1.000 đ)	Thay đổi %
Doanh thu	2.156.200	2.729.600	-21
Lợi nhuận sau thuế	160.774	138.249	+16,29

4. *Tình hình tài chính của Công ty :*

- Các chỉ tiêu hoạt động sản xuất kinh doanh:

*ĐVT : 1.000 đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Tăng, giảm
Tổng giá trị tài sản	604.175.610	900.499.174	+49%
Doanh thu thuần	100.632.981	128.288.137	+27,48%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	20.432.817	25.964.770	+27,07%
Lợi nhuận khác	3.101.758	169.657	-94,5%
Lợi nhuận trước thuế	23.534.575	26.134.428	+11%
Lợi nhuận sau thuế	18.426.120	19.828.985	+7,6%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	14%	15%	+1%

- Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Các chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			



Hệ số thanh toán ngắn hạn:	1,66	1,14	
Hệ số thanh toán nhanh:	0,21	0,26	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	62%	76,01%	
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	165%	317%	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
Vòng quay hàng tồn kho	0,13	0,14	
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	16,65%	14,24%	
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	18,31%	15,46%	
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	8,09%	9,18%	
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	3,04%	2,20%	
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	20,30%	20,23%	

5. *Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu :*

- **Cổ phần:**
  - Tổng số cổ phiếu của công ty đến ngày 31/12/2015 : 13.200.000 cổ phiếu
  - Toàn bộ số cổ phiếu của Công ty là cổ phiếu phổ thông, cổ phiếu quỹ là 54.600 cổ phần, Công ty không có trái phiếu.
- **Cơ cấu cổ đông đến ngày 31/12/2015:**
  - Cổ đông nhà nước nắm giữ 1.592.700 cổ phần chiếm 12,06% vốn điều lệ.
  - 158 cá nhân nắm giữ 7.544.579 cổ phần chiếm 57,155% vốn điều lệ.
  - 02 tổ chức nắm giữ 4.008.121 cổ phần chiếm 30,364% vốn điều lệ.
  - Cổ phiếu quỹ : 54.600 cổ phần chiếm 0,413% vốn điều lệ.
- **Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:** Không có.
- **Giao dịch cổ phiếu quỹ:** Không có.
- **Các chứng khoán khác:** Không có.

### **III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc**

1. *Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh :*

Trong năm 2015 thị trường bất động sản đã bắt đầu khởi sắc, Công ty tập trung bán các sản phẩm còn lại tại các dự án đã hoàn thành đồng thời triển khai thi công các dự án có khả năng tiêu thụ sản phẩm nhanh tạo nguồn vốn tiếp tục triển khai thực hiện các dự án khác như dự án Chung cư cao cấp SaigonRes Plaza tại 186 Nguyễn Xí Phường 26 Quận Bình Thạnh ... Mở rộng ngành nghề kinh doanh phục vụ cho lĩnh vực hoạt động chính của Công ty, đẩy nhanh tiến độ hoàn tất các thủ tục đầu tư tại các dự án khác nhằm tạo tiền đề cho năm 2016 và các năm tiếp theo.

Dưới sự lãnh đạo của Hội đồng quản trị, đặc biệt với kinh nghiệm nhiều năm trong lĩnh vực bất động sản của Ban Tổng Giám đốc điều hành cùng với sự nỗ lực phấn đấu của tập thể cán bộ công nhân viên, trong năm qua Công ty đã hoàn thành kế hoạch đạt chỉ tiêu về lợi nhuận, đảm bảo công ăn việc làm cho người lao động và quyền lợi của các cổ đông.



Ngoài việc tập trung hoàn tất các thủ tục đầu tư, triển khai thực hiện các dự án, công tác hoàn tất chủ quyền nhà đất cho khách hàng luôn được Công ty quan tâm thực hiện, tạo niềm tin nơi khách hàng đồng thời giữ vững uy tín thương hiệu SaigonRes trên thị trường kinh doanh bất động sản. Với phương châm đầu tư có chọn lọc không dàn trải và tập trung vào các dự án có khả năng tiêu thụ sản phẩm nên luôn đảm bảo kế hoạch doanh thu lợi nhuận hàng năm.

## 2. Tình hình tài chính :

Công tác tài chính được đặc biệt chú trọng, Ban lãnh đạo Công ty đã đưa ra nhiều biện pháp để tăng cường công tác quản lý tài chính, sử dụng vốn an toàn và hiệu quả.

Các chỉ tiêu tài chính của Công ty đều ổn định, vốn chủ sở hữu đều tăng trưởng hàng năm. Bên cạnh đó Công ty không phát sinh các khoản nợ xấu, nợ khó đòi, không có rủi ro tiềm ẩn, đảm bảo hoạt động tốt trong điều kiện kinh tế hiện nay.

## 3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý :

Duy trì và ổn định tình hình sản xuất kinh doanh của đơn vị, đổi mới cơ chế quản lý, nâng cao năng lực cạnh tranh. Quản lý và sử dụng tốt các nguồn lực hiện có nhằm đạt hiệu quả cao nhất.

Tiếp tục củng cố lực lượng, xây dựng đội ngũ cán bộ quản lý có trình độ chuyên môn nghiệp vụ, có năng lực hoạt động thực tiễn luôn được quan tâm đào tạo bồi dưỡng. Các bộ phận gián tiếp luôn tinh gọn tăng tính kiêm nhiệm.

Duy trì áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 trong thi công xây dựng, kinh doanh bất động sản và dịch vụ giám sát thi công xây dựng công trình.

Công tác an toàn lao động được quan tâm hàng đầu và thường xuyên. Trong năm không xảy ra tai nạn lao động.

## 4. Kế hoạch phát triển trong tương lai :

- Năm 2016, thị trường bất động sản sẽ khả quan hơn với nhu cầu nhà ở là rất lớn đặc biệt là phân khúc nhà ở giá trung bình và giá rẻ. Với sự hỗ trợ của Ngân hàng Nhà nước cùng với một loạt chính sách mới như Luật nhà ở; Luật đất đai sửa đổi ... làm cho thị trường bất động sản phát triển một cách bền vững và ngày càng minh bạch hơn.
- Định hướng và kế hoạch phát triển năm 2016:
  - Đẩy nhanh công tác hoàn tất giấy tờ chủ quyền cho khách hàng tạo uy tín và nâng cao thương hiệu SaigonRes. Thu hồi công nợ làm tăng nguồn vốn để tái đầu tư các dự án mới.
  - Tập trung hoàn tất và khai thác kinh doanh toàn bộ với trên 700 căn hộ và hơn 10.000 m<sup>2</sup> sàn thương mại tại dự án SaigonRes Plaza. Hoàn tất các thủ tục để triển khai thi công các dự án Chung cư An Phú 1; An Phú 2 tại Phường Hiệp Bình Chánh Quận Thủ Đức và dự án Nhà ở xã hội tại Phường An Phú Đông Quận 12.
  - Tập trung nguồn lực đẩy nhanh công tác đền bù giải phóng mặt bằng và hoàn tất các thủ tục đầu tư để triển khai thực hiện các dự án tại Nhơn Trạch Tỉnh Đồng Nai.
  - Tăng cường liên doanh liên kết hợp tác với các đơn vị có uy tín trong và ngoài nước để thực hiện các dự án Khu nhà ở sinh thái và Nhà máy nước khoáng Văn Lâm Tỉnh Bình Thuận; Khu nhà ở cao tầng kết hợp trung tâm dịch vụ thương mại tại Phường Hiệp Bình Chánh Quận Thủ Đức...
  - Đa dạng hóa sản phẩm nhà đất của Công ty, tìm kiếm các dự án mới có hiệu quả để khai thác kinh doanh.

## 5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán : Không có

## IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

Trong năm qua, Công ty đã nỗ lực phấn đấu hoàn thành tốt kế hoạch sản xuất kinh doanh theo định hướng của Hội đồng quản trị. Công ty đã đề ra chiến lược và kế hoạch kinh



doanh phù hợp, giữ vững nhịp độ tăng trưởng và phát triển bền vững. Tổ chức triển khai thực hiện có hiệu quả các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, hoàn thành chỉ tiêu lợi nhuận, đảm bảo quyền lợi và lợi ích chính đáng của các cổ đông và người lao động.

Ban điều hành là một tập thể đoàn kết thống nhất, có tinh thần trách nhiệm trong công tác lãnh đạo điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị. Ban Tổng Giám đốc đã chủ động linh hoạt và đưa ra những chỉ đạo kịp thời có hiệu quả trong quá trình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh cũng như triển khai các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị.

Hội đồng quản trị định hướng tiếp tục phát triển bền vững, mở rộng các ngành nghề phục vụ cho lĩnh vực hoạt động chính là đầu tư kinh doanh bất động sản. Tăng cường công tác quản trị và tham gia niêm yết trên thị trường chứng khoán.

**V. Báo cáo tài chính hợp nhất :**

1. Ý kiến của kiểm toán :

2. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán :

} (có đính kèm).



**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**Phạm Thu**



**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 2015**



## 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 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 33





**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 2015.

**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 2015.

Thay mặt Hội đồng quản trị 



  
PHẠM THU  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Ngày 25 tháng 3 năm 2016



Số: 418/BCKTHN2015-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 2015, 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 2016, từ trang 04 đến trang 33 kèm theo.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất**

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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 2015, 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.



**HỒ ĐẮC HIẾU**

Phó Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 0458-2013-042-1

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam

Tp. HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2016



**LÊ ĐÌNH HUYỀN**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 1756-2013-042-1



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

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>785.206.036.442</b>	<b>575.295.092.807</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>67.303.219.241</b>	<b>5.450.006.226</b>
1. Tiền	111		67.303.219.241	5.450.006.226
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</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>92.016.021.760</b>	<b>66.149.906.546</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	33.316.346.784	18.814.123.411
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	44.452.040.642	19.447.285.737
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	7	5.568.717.056	7.700.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	14.047.808.690	25.557.388.810
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(5.368.891.412)	(5.368.891.412)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>604.225.304.836</b>	<b>501.363.469.536</b>
1. Hàng tồn kho	141		604.225.304.836	501.363.469.536
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>21.661.490.605</b>	<b>2.331.710.499</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	15	-	646.603.405
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	17	21.625.971.560	1.683.607.094
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	35.519.045	1.500.000
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**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>115.293.137.699</b>	<b>28.880.517.769</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở các 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		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>5.305.999.930</b>	<b>5.877.212.251</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	3.323.224.928	3.929.558.751
- Nguyên giá	222		18.048.029.791	18.253.924.778
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.724.804.863)	(14.324.366.027)
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	12	1.982.775.002	1.947.653.500
- Nguyên giá	228		1.984.623.500	1.947.653.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.848.498)	-
<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>13</b>	<b>13.069.276.424</b>	<b>11.815.009.524</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		13.069.276.424	11.815.009.524
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>14</b>	<b>3.172.013.295</b>	<b>10.919.110.358</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		1.117.220.095	8.864.317.158
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.054.793.200	2.054.793.200
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>93.745.848.050</b>	<b>269.185.636</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15.	93.745.848.050	269.185.636
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>900.499.174.141</b>	<b>604.175.610.576</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>684.487.712.640</b>	<b>376.444.180.239</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>684.487.712.640</b>	<b>346.444.180.239</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	39.289.795.948	14.098.114.257
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	109.487.871.211	166.024.790.737
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	10.867.857.910	11.076.539.042
4. Phải trả người lao động	314		1.871.517.785	2.022.920.696
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	65.295.615.968	60.155.769.030
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	509.814.545
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	403.218.969.694	51.266.969.513
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	52.259.340.536	38.464.519.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.196.743.588	2.824.743.419
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>30.000.000.000</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	20	-	30.000.000.000
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 ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>216.011.461.501</b>	<b>227.731.430.337</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>215.834.701.986</b>	<b>227.554.670.822</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	21	132.000.000.000	132.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		132.000.000.000	132.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	21	50.086.270.000	50.086.270.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415	21	(959.020.000)	(959.020.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	21	8.500.000.000	8.500.000.000
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	21	10.881.486.724	22.615.065.818
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		(8.933.599.311)	4.189.706.832
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		19.815.086.035	18.425.358.986
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422	21	6.746.149.383	6.746.149.383
13. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		8.579.815.879	8.566.205.621
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>176.759.515</b>	<b>176.759.515</b>
1. Nguồn kinh phí	432		176.759.515	176.759.515
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>900.499.174.141</b>	<b>604.175.610.576</b>



Người lập biểu

NGUYỄN THỊ QUÝ

Ngày 25 tháng 3 năm 2016



Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ QUÝ



Tổng Giám đốc

PHẠM THU

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
**Năm 2015**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>22</b>	<b>143.024.024.287</b>	<b>113.626.168.479</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		14.735.887.081	12.993.187.207
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>22</b>	<b>128.288.137.206</b>	<b>100.632.981.272</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	23	82.441.087.465	65.730.961.613
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>45.847.049.741</b>	<b>34.902.019.659</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	2.088.311.271	1.987.202.388
7. Chi phí tài chính	22	25	4.385.714.283	1.707.903.782
Trong đó: chi phí lãi vay	23		2.864.241.757	1.707.903.782
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		73.542.047	(602.519.012)
9. Chi phí bán hàng	25		298.715.410	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	17.359.702.574	14.145.981.683
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>25.964.770.792</b>	<b>20.432.817.570</b>
12. Thu nhập khác	31	27	3.507.989.278	3.433.385.773
13. Chi phí khác	32	28	3.338.331.902	331.627.631
<b>14. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>169.657.376</b>	<b>3.101.758.142</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>26.134.428.168</b>	<b>23.534.575.712</b>
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	29	6.305.442.677	5.108.455.380
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>19.828.985.491</b>	<b>18.426.120.332</b>
<i>Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ</i>	<i>61</i>		<i>19.815.086.035</i>	<i>18.425.358.986</i>
<i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát</i>	<i>62</i>		<i>13.899.456</i>	<i>761.346</i>
<b>19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>30</b>	<b>1.507</b>	<b>1.402</b>



Người lập biểu  
NGUYỄN THỊ QUÝ  
Ngày 25 tháng 3 năm 2016



Kế toán trưởng  
NGUYỄN THỊ QUÝ



Tổng Giám đốc  
PHẠM THU



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp trực tiếp)  
Năm 2015

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		88.296.264.538	111.076.314.126
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(273.146.446.882)	(79.613.774.083)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(16.258.107.903)	(9.242.595.905)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(2.864.241.757)	(8.774.726.355)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(5.114.806.592)	(6.003.177.465)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		337.154.805.764	47.006.473.521
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(96.332.270.129)	(77.278.699.697)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>31.735.197.039</b>	<b>(22.830.185.858)</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		-	(50.000.000)
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		(2.752.304.000)	(9.450.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		4.538.304.000	9.740.000.000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(494.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		3.623.972.257	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.562.450.524	1.369.428.291
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>6.478.422.781</b>	<b>1.609.428.291</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

### 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 góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		97.263.881.342	237.154.750.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(61.941.000.000)	(211.706.560.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(11.683.288.147)	(6.096.311.053)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>23.639.593.195</b>	<b>19.351.878.947</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>61.853.213.015</b>	<b>(1.868.878.620)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	5.450.006.226	7.318.884.846
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>4</b>	<b>67.303.219.241</b>	<b>5.450.006.226</b>

Người lập biểu  
NGUYỄN THỊ QUÝ  
Ngày 25 tháng 3 năm 2016

Kế toán trưởng  
NGUYỄN THỊ QUÝ



Tổng Giám đốc  
PHẠM THU



**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 2015

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp và tư vấn bất động sản.

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 2015 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 Đệ	79/81 Nguyễn Xí, P. 26, Q.BT, Tp.HCM	Kinh doanh bất động sản, xây dựng	100%	100%
Công ty TNHH Sài Gòn Vinh Khang	Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM	Sản xuất hàng trang trí nội thất	70,24%	70,24%
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.

(\*) 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 2015, Công ty có 01 (một) 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	47,70%	47,70%



## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

### **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).

### **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 2015.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát các công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát với các công ty con.

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.

## **3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

### **Các thay đổi trong chính sách kế toán và thuyết minh**

*Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp*

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Nhóm Công ty cũng đã trình bày lại số liệu tương ứng của năm trước với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính năm nay như đã trình bày tại Thuyết minh số 34.



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

**Các thay đổi trong chính sách kế toán và thuyết minh (tiếp theo)**

*Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất*

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất thay thế phần VIII – Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 202 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 202 không yêu cầu áp dụng phi hồi tố đối với các thay đổi này.

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

**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.



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

**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 chi 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 điều 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, phần 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.



### 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 2015

**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 thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần hoặc thu được các tài sản và thanh toán 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**

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

<b>4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN</b>		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	9.509.945.871	2.926.495.133
Tiền gửi ngân hàng	57.793.273.370	2.523.511.093
<b>Cộng</b>	<b>67.303.219.241</b>	<b>5.450.006.226</b>
<b>5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG</b>		
	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh 31)</i>	<i>767.926.110</i>	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>32.548.420.674</i>	<i>18.814.123.411</i>
Công ty CP TM Nguyễn Kim	5.272.460.951	638.001.618
Các khách hàng khác	27.275.959.723	18.176.121.793
<b>Cộng</b>	<b>33.316.346.784</b>	<b>18.814.123.411</b>
<b>6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN</b>		
	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh 31)</i>	-	<i>2.855.000.000</i>
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>44.452.040.642</i>	<i>16.592.285.737</i>
Đội xây dựng số 11- Đinh Ngọc Hưng	19.364.603.574	30.000.000
Đội xây dựng số 10 - Nguyễn Mậu Hải	6.165.384.133	-
Các nhà cung cấp khác	18.922.052.935	16.562.285.737
<b>Cộng</b>	<b>44.452.040.642</b>	<b>19.447.285.737</b>
<b>7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN</b>		
	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh 31)</i>	-	<i>100.000.000</i>
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>5.568.717.056</i>	<i>7.600.000.000</i>
Công ty CP ĐT và PT KT Trang trại thủy hải sản Thành Tín (*)	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty TNHH SX-TM-DV Vĩnh Khang	500.000.000	500.000.000
Ông Nguyễn Mậu Hải	418.717.056	2.000.000.000
Các tổ chức, cá nhân khác	650.000.000	1.100.000.000
<b>Cộng</b>	<b>5.568.717.056</b>	<b>7.700.000.000</b>

(\*) 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> tại xã Hà Lâu, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh do Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh cấp.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Ký quỹ ký cược	625.922.160	-	10.159.318.800	-
Tạm ứng nhân viên	8.390.690.701	-	6.752.121.670	-
Công ty Sông Cầu	630.000.000	(630.000.000)	630.000.000	(630.000.000)
Bà Lê Sơn Ca	300.000.000	(300.000.000)	300.000.000	(300.000.000)
Các khoản phải thu khác	4.101.195.829	(286.290.000)	7.715.948.340	(286.290.000)
<b>Cộng</b>	<b>14.047.808.690</b>	<b>(1.216.290.000)</b>	<b>25.557.388.810</b>	<b>(1.216.290.000)</b>

**9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI****9.1 Nợ xấu**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<i>Các bên liên quan</i>		-	-		-	-
<i>Các tổ chức và cá nhân khác</i>		<b>5.368.891.412</b>	-		<b>5.368.891.412</b>	-
<i>Trả trước cho người bán</i>		4.152.601.412	-		4.152.601.412	-
Các nhà cung cấp khác	> 3 năm	4.152.601.412	-	> 3 năm	4.152.601.412	-
<i>Các khoản phải thu khác</i>		1.216.290.000	-		1.216.290.000	-
Công ty Sông Cầu	> 3 năm	630.000.000	-	> 3 năm	630.000.000	-
Lê Sơn Ca	> 3 năm	300.000.000	-	> 3 năm	300.000.000	-
Ông Nguyễn Ngọc Cứ	> 3 năm	68.550.000	-	> 3 năm	68.550.000	-
Các khách hàng khác	> 3 năm	217.740.000	-	> 3 năm	217.740.000	-
<b>Cộng</b>		<b>5.368.891.412</b>	-		<b>5.368.891.412</b>	-

**9.2 Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi**

	Năm 2015	Năm 2014
Số dư đầu năm	(5.368.891.412)	(5.334.999.685)
Trích lập dự phòng trong năm	-	(145.812.601)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	111.920.874
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>(5.368.891.412)</b>	<b>(5.368.891.412)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**10. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	10.597.472.332	-	10.565.807.987	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	593.627.832.504	-	490.797.661.549	-
<b>Cộng</b>	<b>604.225.304.836</b>	<b>-</b>	<b>501.363.469.536</b>	<b>-</b>

**(\*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Hiệp Bình Chánh, Q Thủ Đức	327.777.130.480	323.388.487.578
Dự án An Phú Đông, Quận 12	11.626.672.667	8.943.735.846
Công trình xây dựng trụ sở Ngân hàng TMCP Bản Việt	8.064.762.266	-
Dự án chung cư An Bình	25.555.711.993	57.680.315.220
Dự án khu dân cư - P.13 - Quận Bình Thạnh	5.640.366.220	5.681.058.882
Dự án Nguyễn Xi	161.898.454.894	35.577.410.483
Dự án Nhơn Trạch	27.004.728.173	26.169.290.866
Các công trình, dự án khác	26.060.005.811	33.357.362.674
<b>Cộng</b>	<b>593.627.832.504</b>	<b>490.797.661.549</b>

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Đầu năm	5.163.701.918	9.093.495.393	3.580.985.059	415.742.408	18.253.924.778
Tăng	-	-	-	-	-
Giảm	-	-	(205.894.987)	-	(205.894.987)
<b>Cuối năm</b>	<b>5.163.701.918</b>	<b>9.093.495.393</b>	<b>3.375.090.072</b>	<b>415.742.408</b>	<b>18.048.029.791</b>
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết vẫn còn sử dụng					
	-	7.990.135.393	3.375.090.072	415.742.408	11.780.967.873
<b>Khấu hao lũy kế</b>					
Đầu năm	2.461.448.910	8.045.303.393	3.401.871.316	415.742.408	14.324.366.027
Tăng	206.548.080	220.672.000	179.113.743	-	606.333.823
Giảm	-	-	(205.894.987)	-	(205.894.987)
<b>Cuối năm</b>	<b>2.667.996.990</b>	<b>8.265.975.393</b>	<b>3.375.090.072</b>	<b>415.742.408</b>	<b>14.724.804.863</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Đầu năm	2.702.253.008	1.048.192.000	179.113.743	-	3.929.558.751
<b>Cuối năm</b>	<b>2.495.704.928</b>	<b>827.520.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.323.224.928</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm kế toán	Cộng
<i>Nguyên giá</i>			
Đầu năm	1.947.653.500	-	1.947.653.500
Tăng	-	36.970.000	36.970.000
Giảm	-	-	-
<b>Cuối năm</b>	<b>1.947.653.500</b>	<b>36.970.000</b>	<b>1.984.623.500</b>
<i>Khấu hao lũy kế</i>			
Đầu năm	-	-	-
Tăng	-	1.848.498	1.848.498
Giảm	-	-	-
<b>Cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>1.848.498</b>	<b>1.848.498</b>
<i>Giá trị còn lại</i>			
Đầu năm	1.947.653.500	-	1.947.653.500
<b>Cuối năm</b>	<b>1.947.653.500</b>	<b>35.121.502</b>	<b>1.982.775.002</b>

(\*) 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 386m<sup>2</sup>.

**13. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</i>		
Dự án nước khoáng Văn Lâm, Tỉnh Bình Thuận	13.069.276.424	11.765.009.524
Các công trình, dự án khác	-	50.000.000
<b>Cộng</b>	<b>13.069.276.424</b>	<b>11.815.009.524</b>

**14. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

		Đơn vị tính: 1.000.000 đồng					
		Số cuối năm			Số đầu năm		
		Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<i>Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh</i>	<b>14.1</b>	<b>1.117</b>	<b>1.117</b>	-	<b>8.864</b>	<b>8.864</b>	-
Công ty CP TV và TK Xây dựng Đô thị		1.117	1.117	-	625	625	-
Công ty CP Chứng khoán Á Âu		-	-	-	8.240	8.240	-
<i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>		<b>2.055</b>	<b>2.055</b>	-	<b>2.055</b>	<b>2.055</b>	-
Công ty CP Vicosimex		1.560	1.560	-	1.560	1.560	-
Công ty TNHH DVTM Minh Thành		495	495	-	495	495	-
<b>Cộng</b>		<b>3.172</b>	<b>3.172</b>	-	<b>10.919</b>	<b>10.919</b>	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**14. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)****14.1 Đầu tư vào các công ty liên kết**

Tên công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ (%)	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ (%)	Giá trị đầu tư
Công ty CP Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô thị	49,70	1.117.220.095	46,73	624.672.375
Công ty CP Chứng khoán Á Âu (*)	-	-	34,29	8.239.644.783
<b>Cộng</b>		<b>1.117.220.095</b>		<b>8.864.317.158</b>

(\*) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ vốn góp vào Công ty CP Chứng khoán Á Âu.

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC****15.1 Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ dụng cụ	-	646.603.405
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>646.603.405</b>

**15.2 Chi phí trả trước dài hạn**

		Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ	(*)	93.240.158.047	-
Chi phí hoa hồng bán căn hộ	(*)	505.690.003	-
Chi phí trả trước dài hạn khác		-	269.185.636
<b>Cộng</b>		<b>93.745.848.050</b>	<b>269.185.636</b>

(\*) Các khoản chi phí này sẽ được Công ty kết chuyển vào chi phí tương ứng với việc ghi nhận doanh thu của các căn hộ tương ứng.

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC****16.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
<b>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh (31))</b>	-	-	<b>2.025.000.000</b>	<b>2.025.000.000</b>
<b>Phải trả các khách hàng khác</b>	<b>39.289.795.948</b>	<b>39.289.795.948</b>	<b>12.073.114.257</b>	<b>12.073.114.257</b>
Xí nghiệp XD và KDN Sài Gòn	2.241.182.166	2.241.182.166	2.315.418.975	2.315.418.975
Công ty CP ĐT và DV Đất Xanh Miền Nam	28.437.962.028	28.437.962.028	-	-
Các nhà cung cấp khác	8.610.651.754	8.610.651.754	9.757.695.282	9.757.695.282
<b>Cộng</b>	<b>39.289.795.948</b>	<b>39.289.795.948</b>	<b>14.098.114.257</b>	<b>14.098.114.257</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (tiếp theo)****16.2 Người mua trả trước ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
<i>Các bên liên quan trả trước (Thuyết minh 31)</i>	-	-	<b>2.394.000.000</b>	<b>2.394.000.000</b>
<i>Người mua trả trước khác</i>	<b>109.487.871.211</b>	<b>109.487.871.211</b>	<b>163.630.790.737</b>	<b>163.630.790.737</b>
Ngân hàng TMCP Bản Việt	14.650.919.228	14.650.919.228	-	-
Các khách hàng khác	94.836.951.983	94.836.951.983	163.630.790.737	163.630.790.737
<b>Cộng</b>	<b>109.487.871.211</b>	<b>109.487.871.211</b>	<b>166.024.790.737</b>	<b>166.024.790.737</b>

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC****17.1 Thuế phải thu**

	Số dư năm trước chuyển sang	Số phải nộp, thuế GTGT đầu vào	Đã nộp/khấu trừ trong năm	Số dư chuyển năm sau
Thuế giá trị gia tăng	1.683.607.094	24.911.416.013	4.969.051.547	21.625.971.560
Thuế TNDN	-	11.520.326	46.609.686	35.089.360
Thuế thu nhập cá nhân	-	18.857.824	19.287.509	429.685
Các loại thuế khác	1.500.000	-	1.500.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.685.107.094</b>	<b>24.941.794.163</b>	<b>5.036.448.742</b>	<b>21.661.490.605</b>

**17.2 Thuế phải nộp**

	Số dư năm trước chuyển sang	Số phải nộp trong năm	Đã nộp/khấu trừ trong năm	Số dư chuyển năm sau
Thuế giá trị gia tăng	1.594.618.487	12.670.433.685	9.360.133.585	4.904.918.587
Thuế GTGT nhập khẩu	-	27.999.070	27.999.070	-
Thuế nhập khẩu	-	19.220.238	19.220.238	-
Thuế TNDN	3.840.377.499	6.473.745.139	5.068.196.906	5.245.925.732
Thuế thu nhập cá nhân	267.911.175	987.600.100	829.150.394	426.360.881
Các loại thuế khác	5.373.631.881	3.462.300.130	8.545.279.301	290.652.710
<b>Cộng</b>	<b>11.076.539.042</b>	<b>23.641.298.362</b>	<b>23.849.979.494</b>	<b>10.867.857.910</b>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí dự án Chung cư Saigonres Tower - Vũng Tàu	18.643.013.714	14.671.529.306
Chi phí dự án Khu dân cư phường 13 - quận Bình Thạnh	6.851.523.872	10.549.498.441
Chi phí dự án Cao ốc An Bình - quận Tân Phú	28.788.717.027	23.081.036.691
Chi phí dự án Chung cư An Lạc - quận Bình Tân	1.254.005.789	1.254.005.789
Nhà lưu trú + XL	2.412.814.010	4.537.198.205
Chi phí khu 250 Nguyễn Trọng Tuyển	3.378.463.449	3.378.463.449
Chi phí Khu dân cư phường 7 - quận 8	1.996.868.453	1.996.868.453
Các khoản trích trước khác	1.970.209.654	687.168.696
<b>Cộng</b>	<b>65.295.615.968</b>	<b>60.155.769.030</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	64.627.533.763	43.133.601.009
Phải trả góp vốn vào dự án chung cư	310.183.617.583	-
Phải trả khác cho cán bộ công nhân viên	1.036.020.905	885.380.513
Phải trả về công trình chợ Bà Chiểu	1.000.000.000	1.000.000.000
Phải trả cổ tức cho cổ đông	20.502.354.300	636.682.447
Phải trả về góp vốn liên doanh dự án phường 13 - Công an quận Bình Thạnh	232.544.825	412.544.825
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	279.879.136	158.576.761
Phải trả tiền mượn các tổ chức	656.356.342	500.000.000
Các khoản phải trả khác	4.700.662.840	4.540.183.958
<b>Cộng</b>	<b>403.218.969.694</b>	<b>51.266.969.513</b>

**20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn (*)	52.259.340.536	52.259.340.536	38.464.519.000	38.464.519.000
Vay dài hạn	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>52.259.340.536</b>	<b>52.259.340.536</b>	<b>68.464.519.000</b>	<b>68.464.519.000</b>

(\*) Khoản vay của các cá nhân nhằm bổ sung vốn lưu động với lãi suất giao động từ 8,42% đến 11%/năm. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

**Tình hình tăng, giảm nợ vay trong năm**

	Nợ vay đầu năm	Vay trong năm	Trả trong năm	Nợ vay cuối năm
<b>Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh 31)</b>	<b>10.100.000.000</b>	<b>32.175.926.910</b>	<b>11.900.000.000</b>	<b>30.375.926.910</b>
Ông Phạm Thu	-	14.044.733.809	1.900.000.000	12.144.733.809
Ông Phạm Tuấn	10.100.000.000	6.481.193.101	10.000.000.000	6.581.193.101
Ông Phạm Đình Thành	-	11.650.000.000	-	11.650.000.000
<b>Vay ngắn hạn các tổ chức, cá nhân khác</b>	<b>28.364.519.000</b>	<b>13.128.894.626</b>	<b>19.610.000.000</b>	<b>21.883.413.626</b>
Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn	12.000.000.000	6.000.000.000	18.000.000.000	-
Các cá nhân khác	16.364.519.000	7.128.894.626	1.610.000.000	21.883.413.626
<b>Cộng vay ngắn hạn</b>	<b>38.464.519.000</b>	<b>45.304.821.536</b>	<b>31.510.000.000</b>	<b>52.259.340.536</b>
<b>Vay dài hạn ngân hàng</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>-</b>
Ngân hàng TMCP Đồng bằng Sông Cửu Long	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
<b>Cộng vay dài hạn</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>68.464.519.000</b>	<b>45.304.821.536</b>	<b>61.510.000.000</b>	<b>52.259.340.536</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**21.1 Tình hình biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	Cộng
<b>Năm 2014</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	132.000.000.000	50.086.270.000	(959.020.000)	8.500.000.000	10.762.406.832	6.746.149.383	207.135.806.215
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	18.425.358.986	-	18.425.358.986
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(6.572.700.000)	-	(6.572.700.000)
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>	<b>132.000.000.000</b>	<b>50.086.270.000</b>	<b>(959.020.000)</b>	<b>8.500.000.000</b>	<b>22.615.065.818</b>	<b>6.746.149.383</b>	<b>218.988.465.201</b>
<b>Năm 2015</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	132.000.000.000	50.086.270.000	(959.020.000)	8.500.000.000	22.615.065.818	6.746.149.383	218.988.465.201
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	19.815.086.035	-	19.815.086.035
Thay đổi phần sở hữu của công ty mẹ trong tài sản thuần của công ty con	-	-	-	-	294.871	-	294.871
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(31.548.960.000)	-	(31.548.960.000)
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015</b>	<b>132.000.000.000</b>	<b>50.086.270.000</b>	<b>(959.020.000)</b>	<b>8.500.000.000</b>	<b>10.881.486.724</b>	<b>6.746.149.383</b>	<b>207.254.886.107</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

21.2 Cổ phiếu	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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
<i>Cổ phiếu thường</i>	13.200.000	13.200.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	54.600	54.600
<i>Cổ phiếu thường</i>	54.600	54.600
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.145.400	13.145.400
<i>Cổ phiếu thường</i>	<u>13.145.400</u>	<u>13.145.400</u>

**21.3 Phân phối lợi nhuận**

Cổ tức

	Năm 2015	Năm 2014
Cổ tức chưa chi trả đầu năm	636.682.447	160.293.500
Cổ tức công bố trong năm	31.548.960.000	6.572.700.000
Cổ tức đã trả	(11.683.288.147)	(6.096.311.053)
Cổ tức chưa trả	<u>20.502.354.300</u>	<u>636.682.447</u>

**22. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2015	Năm 2014
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	143.024.024.287	113.626.168.479
Hàng bán bị trả lại	(14.735.887.081)	(12.993.187.207)
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<u><b>128.288.137.206</b></u>	<u><b>100.632.981.272</b></u>

Trong đó, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh 31.

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2015	Năm 2014
Giá vốn hàng hóa, dịch vụ đã bán	82.441.087.465	65.730.961.613
<b>Cộng</b>	<u><b>82.441.087.465</b></u>	<u><b>65.730.961.613</b></u>

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2015	Năm 2014
Lãi tiền gửi	147.150.759	669.816.531
Lãi cho vay và lãi chậm	720.113.678	972.985.857
Cổ tức lợi nhuận được chia	624.000.000	344.400.000
Doanh thu tài chính khác	597.046.834	-
<b>Cộng</b>	<u><b>2.088.311.271</b></u>	<u><b>1.987.202.388</b></u>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2015	Năm 2014
Chi phí lãi vay	2.864.241.757	1.707.903.782
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phiếu	1.521.472.526	-
<b>Cộng</b>	<b>4.385.714.283</b>	<b>1.707.903.782</b>

**26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2015	Năm 2014
Chi phí lương nhân viên quản lý	10.865.723.217	8.617.284.867
Chi phí khấu hao tài sản cố định	385.661.823	589.801.092
Chi phí dự phòng	-	33.891.727
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.108.317.534	4.905.003.997
<b>Cộng</b>	<b>17.359.702.574</b>	<b>14.145.981.683</b>

**27. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2015	Năm 2014
Xóa nợ phải trả	-	462.917.498
Nhận bồi thường	2.328.494.582	-
Các khoản thu khác	1.179.494.696	2.970.468.275
<b>Cộng</b>	<b>3.507.989.278</b>	<b>3.433.385.773</b>

**28. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2015	Năm 2014
Thuế bị truy thu	2.785.314.223	-
Chi phí khác	553.017.679	331.627.631
<b>Cộng</b>	<b>3.338.331.902</b>	<b>331.627.631</b>

**29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2015	Năm 2014
Chi phí thuế thu nhập hiện hành phát sinh tại Công ty CP Địa ốc Sài Gòn	6.293.922.351	5.106.687.842
Chi phí thuế thu nhập hiện hành phát sinh tại Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	-	1.334.415
Chi phí thuế thu nhập hiện hành phát sinh tại Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	11.520.326	433.123
<b>Cộng</b>	<b>6.305.442.677</b>	<b>5.108.455.380</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm 2015	Năm 2014
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	19.815.086.035	18.425.358.986
Các khoản điều chỉnh tăng/giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân	-	-
Lợi nhuận hoặc (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	19.815.086.035	18.425.358.986
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	13.145.400	13.145.400
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.507</b>	<b>1.402</b>

**31. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Chi tiết các bên liên quan và mối quan hệ giữa Công ty với các bên liên quan như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối liên quan</u>
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Công ty liên kết
Ông Phạm Thu	Chủ tịch Công ty
Ông Phạm Đình Thành	Con của Ông Phạm Thu
Ông Phạm Tuấn	Con của Ông Phạm Thu

*Những giao dịch chủ yếu của Công ty với các bên liên quan như sau:*

<u>Bên liên quan</u>	<u>Nội dung nghiệp vụ</u>	<u>Năm 2015</u>	<u>Năm 2014</u>
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Góp vốn	500.000.000	-
	Mua dịch vụ	2.072.727.273	3.201.490.909
	Cho thuê văn phòng	65.098.540	8.550.614
Ông Phạm Thu	Vay ngắn hạn	14.044.733.809	-
	Lãi vay	880.949.794	-
	Bán căn hộ	2.903.694.352	-
Ông Phạm Đình Thành	Vay ngắn hạn	11.650.000.000	-
	Lãi vay	234.237.500	-
Ông Phạm Tuấn	Vay ngắn hạn	6.481.193.101	10.100.000.000
	Lãi vay	811.330.669	11.133.331

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, số dư các với các bên liên quan chủ yếu như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Nội dung nghiệp vụ</u>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Trả trước người bán	-	2.025.000.000
Ông Phạm Thu	Phải thu khách hàng	767.926.110	-
	Khách hàng trả trước	-	2.394.000.000
	Nợ vay ngắn hạn	12.144.733.809	-



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

#### 31. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, số dư các với các bên liên quan chủ yếu như sau (tiếp theo):

Ông Phạm Đình Thành	Nợ vay ngắn hạn	11.650.000.000	-
Ông Phạm Tuấn	Nợ vay ngắn hạn	<u>6.581.193.101</u>	<u>10.100.000.000</u>

#### 32. 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 ngắn hạn 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.

##### *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, 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 hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 31 tháng 12 năm 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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

---

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

##### *Rủi ro thị trường (tiếp theo)*

###### *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 yêu 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.

###### *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 các 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 các 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 ngân hàng, 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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phái 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.

	Đến 01 năm	Từ 01 năm đến 05 năm	Trên 05 năm	Cộng
<b>Tại ngày 31/12/2015</b>				
Các khoản vay và nợ	52.259.340.536	-	-	52.259.340.536
Phải trả người bán	39.289.795.948	-	-	39.289.795.948
Chi phí phải trả và các khoản khác	158.051.088.943	-	-	158.051.088.943
<b>Cộng</b>	<b>249.600.225.427</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>249.600.225.427</b>
<b>Tại ngày 31/12/2014</b>				
Các khoản vay và nợ	38.464.519.000	30.000.000.000	-	68.464.519.000
Phải trả người bán	14.098.114.257	-	-	14.098.114.257
Chi phí phải trả và các khoản khác	111.264.161.782	-	-	111.264.161.782
<b>Cộng</b>	<b>163.826.795.039</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>193.826.795.039</b>

**Tài sản đảm bảo**

Công ty nắm giữ các quyền sử dụng đất thuyêt minh tại mục 7 - Thuyêt minh Báo cáo tài chính.

**33. 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	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>				
Phải thu khách hàng	33.316.346.784	18.814.123.411	33.316.346.784	18.814.123.411
Phải thu về cho vay ngắn hạn	5.568.717.056	7.700.000.000	5.568.717.056	7.700.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn khác	2.054.793.200	2.054.793.200	2.054.793.200	2.054.793.200
Các khoản phải thu khác	12.831.518.690	24.341.098.810	12.831.518.690	24.341.098.810
Tiền và các khoản tương đương tiền	67.303.219.241	5.450.006.226	67.303.219.241	5.450.006.226
<b>Tổng cộng</b>	<b>121.074.594.971</b>	<b>58.360.021.647</b>	<b>121.074.594.971</b>	<b>58.360.021.647</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**33. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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 như sau:

**Nợ phải trả tài chính**

Các khoản vay và nợ	52.259.340.536	38.464.519.000	52.259.340.536	38.464.519.000
Các khoản phải trả người bán	39.289.795.948	14.098.114.257	39.289.795.948	14.098.114.257
Chi phí phải trả	65.295.615.968	60.155.769.030	65.295.615.968	60.155.769.030
Các khoản phải trả, phải nộp khác	92.755.472.975	51.108.392.752	92.755.472.975	51.108.392.752
<b>Tổng cộng</b>	<b>249.600.225.427</b>	<b>163.826.795.039</b>	<b>249.600.225.427</b>	<b>163.826.795.039</b>

Giá trị hợp lý các 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 trừ đi giá trị lập dự phòng.

+ 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 (Thuyết minh 14 - Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất).

**34. THÔNG TIN SO SÁNH**

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính năm 2015 do việc áp dụng Thông tư 200, chi tiết như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (được trình bày lại)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	7.700.000.000	7.700.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	7.700.000.000	(7.700.000.000)	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	50.000.000	11.765.009.524	11.815.009.524
Hàng tồn kho	513.128.479.060	(11.765.009.524)	501.363.469.536
Phải thu ngắn hạn khác	8.645.948.340	16.911.440.470	25.557.388.810
Tài sản ngắn hạn khác	16.911.440.470	(16.911.440.470)	-
Phải trả ngắn hạn khác	47.799.452.252	3.467.517.261	51.266.969.513
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	33.467.517.261	(3.467.517.261)	30.000.000.000
Quỹ dự phòng tài chính	8.500.000.000	(8.500.000.000)	-
Quỹ đầu tư phát triển	-	8.500.000.000	8.500.000.000



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

---

**34. 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

**NGUYỄN THỊ QUÝ**

Ngày 25 tháng 3 năm 2016



Kế toán trưởng

**NGUYỄN THỊ QUÝ**



Tổng Giám đốc

**PHẠM THU**

