

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Quý 1 năm 2016

MỤC LỤC

	TRANG
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	1 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8- 25

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		974.723.163.242	785.206.036.442
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	94.571.265.429	67.303.219.241
1. Tiền	111		94.571.265.429	67.303.219.241
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
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		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		207.603.346.739	92.016.021.760
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	33.029.418.817	33.316.346.784
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	82.414.902.020	44.452.040.642
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	5.568.717.056
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	92.230.234.953	14.047.808.690
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(5.639.926.107)	(5.368.891.412)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	10	648.111.360.014	604.225.304.836
1. Hàng tồn kho	141		648.111.360.014	604.225.304.836
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		24.437.191.060	21.661.490.605
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	17	24.399.200.535	21.625.971.560
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	29.392.341	35.519.045
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		8.598.184	-

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2016

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		130.352.864.315	115.293.137.699
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
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		-	-
II. Tài sản cố định	220		5.197.346.412	5.305.999.930
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	3.216.419.908	3.323.224.928
- Nguyên giá	222		18.048.029.791	18.048.029.791
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.831.609.883)	(14.724.804.863)
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	1.980.926.504	1.982.775.002
- Nguyên giá	228		1.984.623.500	1.984.623.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.696.996)	(1.848.498)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	13	13.170.120.324	13.069.276.424
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		13.170.120.324	13.069.276.424
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	14	3.012.324.579	3.172.013.295
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		957.531.379	1.117.220.095
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		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		108.973.073.000	93.745.848.050
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15.	108.973.073.000	93.745.848.050
2. Tài sản thuê 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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.105.076.027.557	900.499.174.141

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2016

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		888.183.166.496	684.487.712.640
I. Nợ ngắn hạn	310		888.183.166.496	684.487.712.640
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	23.860.107.593	39.289.795.948
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	119.248.818.666	109.487.871.211
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	1.742.861.490	10.867.857.910
4. Phải trả người lao động	314		458.518.620	1.871.517.785
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	67.672.636.226	65.295.615.968
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	620.787.460.713	403.218.969.694
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	52.231.019.600	52.259.340.536
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.181.743.588	2.196.743.588
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		-	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

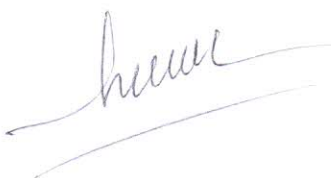
Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

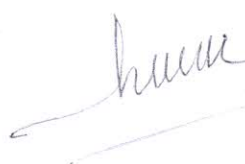
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2016

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		216.892.861.061	216.011.461.501
I. Vốn chủ sở hữu	410		216.716.101.546	215.834.701.986
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	11.971.523.862	10.881.486.724
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		10.881.756.786	(8.933.599.311)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		1.089.767.076	19.815.086.035
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		8.371.178.301	8.579.815.879
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		176.759.515	176.759.515
1. Nguồn kinh phí	432		176.759.515	176.759.515
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.105.076.027.557	900.499.174.141

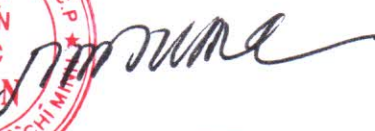


Người lập biểu
NGUYỄN THỊ QUÝ
Ngày 20 tháng 4 năm 2016



Kế toán trưởng
NGUYỄN THỊ QUÝ





Tổng Giám đốc
PHẠM THU

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2016

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1 năm 2016		Quý 1/2015		Lũy kế từ đầu năm 2016	Đơn vị tính: VND Lũy kế từ đầu năm 2015
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	26.841.915.267	7.204.050.961	26.841.915.267	7.204.050.961	7.204.050.961	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.254.608.870	4.076.296.052	1.254.608.870	4.076.296.052	4.076.296.052	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	22	25.587.306.397	3.127.754.909	25.587.306.397	3.127.754.909	3.127.754.909	
4. Giá vốn hàng bán	11	23	19.706.344.466	2.057.870.678	19.706.344.466	2.057.870.678	2.057.870.678	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		5.880.961.931	1.069.884.231	5.880.961.931	1.069.884.231	1.069.884.231	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	360.487.451	58.359.814	360.487.451	58.359.814	58.359.814	
7. Chi phí tài chính	22	25	1.033.360.108	736.346.964	1.033.360.108	736.346.964	736.346.964	
Trong đó: chi phí lãi vay	23		1.033.360.108	736.346.964	1.033.360.108	736.346.964	736.346.964	
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		(159.688.716)	(98.932.352)	(159.688.716)	(98.932.352)	(98.932.352)	
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-	-	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	3.860.977.160	3.182.667.823	3.860.977.160	3.182.667.823	3.182.667.823	
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.187.423.398	(2.889.703.094)	1.187.423.398	(2.889.703.094)	(2.889.703.094)	
12. Thu nhập khác	31	27	-	3.047.583.143	-	3.047.583.143	3.047.583.143	
13. Chi phí khác	32	28	-	-	-	-	-	
14. Lợi nhuận khác	40		-	3.047.583.143	-	3.047.583.143	3.047.583.143	
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.187.423.398	157.880.049	1.187.423.398	157.880.049	157.880.049	
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	29	306.023.838	128.921.029	306.023.838	128.921.029	128.921.029	
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-	-	
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		881.399.560	28.959.020	881.399.560	28.959.020	28.959.020	
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		1.090.037.138	130.759.122	1.090.037.138	130.759.122	130.759.122	
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(208.637.578)	(101.800.102)	(208.637.578)	(101.800.102)	(101.800.102)	
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	83		83		10	



(Signature)

Người lập biểu
NGUYỄN THỊ QUÝ
Ngày 20 tháng 4 năm 2016

Tổng Giám đốc
PHẠM THU

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

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 thời kỳ tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến ngày 31 tháng 3 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 1 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1/2016	Quý 1/2015
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		42.302.738.879	32.668.855.046
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(139.675.773.739)	(34.547.865.619)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(4.701.282.595)	(4.404.566.351)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(585.435.291)	(1.698.846.939)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(6.232.370.341)	(4.826.261.482)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		244.064.411.536	44.207.546.605
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(107.219.389.603)	(8.599.606.461)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		27.952.898.846	22.799.254.799
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	(57.318.490)
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		1.583.730.907	(406.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	1.046.000.000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	895.890.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		114.660.201	58.323.414
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.698.391.108	1.536.894.924

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 thời kỳ tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến ngày 31 tháng 3 năm 2016

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
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		1.350.000.000	6.415.800.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(3.733.243.756)	(12.310.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(10.845.639.576)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(2.383.243.756)	(16.739.839.576)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		27.268.046.198	7.596.310.147
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4	67.303.219.241	5.450.006.226
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4	94.571.265.439	13.046.316.373

Người lập biểu
NGUYỄN THỊ QUÝ
Ngày 20 tháng 4 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 thời kỳ tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến ngày 31 tháng 3 năm 2016

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 03 năm 2016 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 03 năm 2016 Công ty có 04 (bốn) công ty con là:

Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Nhon Trạch	Lầu 8, Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	79,29%	79,29%
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	79/81 Nguyễn Xí, P. 26, Q.BT, Tp.HCM	Kinh doanh bất động sản, xây dựng	100%	100%
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM	Sản xuất hàng trang trí nội thất	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 03 năm 2016, 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 03 năm 2016.

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 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

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.

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

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.

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.

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

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

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 phân 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.

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

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 các 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.

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.

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất nếu và chỉ nếu, đơn vị này có quyền hợp pháp thì hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

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 chỉ 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 20% 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 thời kỳ tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến ngày 31 tháng 3 năm 2016

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền mặt	11.375.243.338	9.509.945.871
Tiền gửi ngân hàng	83.196.022.091	57.793.273.370
Cộng	94.571.265.429	67.303.219.241

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<i>Phải thu các bên liên quan (Ông Phạm Thu)</i>	<i>767.926.110</i>	<i>767.926.110</i>
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>32.261.492.707</i>	<i>32.548.420.674</i>
Công ty CP TM Nguyễn Kim	5.272.460.951	5.272.460.951
Các khách hàng khác	26.989.031.756	27.275.959.723
Cộng	33.029.418.817	33.316.346.784

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>82.414.902.020</i>	<i>44.452.040.642</i>
Đội xây dựng số 11- Đinh Ngọc Hưng	34.885.384.316	19.364.603.574
Đội xây dựng số 10 - Nguyễn Mậu Hải	26.833.580.001	6.165.384.133
Các nhà cung cấp khác	20.695.937.703	18.922.052.935
Cộng	82.414.902.020	44.452.040.642

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>5.568.717.056</i>	<i>5.568.717.056</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	418.717.056
Các tổ chức, cá nhân khác	650.000.000	650.000.000
Cộng	5.568.717.056	5.568.717.056

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

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 thời kỳ tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến ngày 31 tháng 3 năm 2016

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Ký quỹ ký cược	625.922.160	-	625.922.160	-
Tạm ứng nhân viên	8.390.690.701	-	8.390.690.701	-
Công ty Sông Cầu	630.000.000	(630.000.000)	630.000.000	(630.000.000)
Ông Lê Sơn Ca	300.000.000	(300.000.000)	300.000.000	(300.000.000)
Phải thu cá nhân (Cty Nam)	69.036.159.868			
Các khoản phải thu khác	13.247.462.224	(286.290.000)	4.101.195.829	(286.290.000)
Cộng	92.230.234.953	(1.216.290.000)	14.047.808.690	(1.216.290.000)

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

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	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>		5.639.926.107	-		5.368.891.412	-
<i>Phải thu khách hàng</i>	> 3 năm	271.034.695				
<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>						
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	-
Cộng		5.639.926.107	-		5.368.891.412	-

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

	Quý 1 năm 2016	Quý 1 năm 2015
Số đầu kỳ	(5.368.891.412)	(5.368.891.412)
Trích lập dự phòng trong kỳ	(271.034.695)	-
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	(5.639.926.107)	(5.368.891.412)

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 thời kỳ tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến ngày 31 tháng 3 năm 2016

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	10.724.789.667	-	10.597.472.332	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	637.386.570.347	-	593.627.832.504	-
Cộng	648.111.360.014	-	604.225.304.836	-

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Hiệp Bình Chánh, Q Thủ Đức	328.035.725.845	327.777.130.480
Dự án An Phú Đông, Quận 12	11.632.172.667	11.626.672.667
Công trình xây dựng trụ sở Ngân hàng TMCP Bản Việt	10.996.512.960	8.064.762.266
Dự án chung cư An Bình	11.079.047.944	25.555.711.993
Dự án khu dân cư - P.13 - Quận Bình Thạnh	5.657.904.020	5.640.366.220
Dự án Nguyễn Xí	216.123.788.906	161.898.454.894
Dự án Nhơn Trạch	36.305.783.133	27.004.728.173
Các công trình, dự án khác	17.555.634.872	26.060.005.811
Cộng	637.386.570.347	593.627.832.504

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
Nguyên giá					
Đầu năm	5.163.701.918	9.093.495.393	3.375.090.072	415.742.408	18.048.029.791
Tăng	-	-	-	-	-
Giảm	-	-	-	-	-
Cuối năm	5.163.701.918	9.093.495.393	3.375.090.072	415.742.408	18.048.029.791

Trong đó:

Đã khấu hao hết vẫn còn sử dụng

Khấu hao lũy kế

Đầu năm	2.667.996.990	8.265.975.393	3.375.090.072	415.742.408	14.724.804.863
Tăng	51.637.020	55.168.000	-	-	106.805.020
Giảm	-	-	-	-	-
Cuối năm	2.719.634.010	8.321.143.393	3.375.090.072	415.742.408	14.831.609.883

Giá trị còn lại

Đầu năm	2.495.704.928	827.520.000	-	-	3.323.224.928
Cuối năm	2.444.067.908	772.352.000	-	-	3.216.419.908

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 thời kỳ tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến ngày 31 tháng 3 năm 2016

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	36.970.000	1.984.623.500
Tăng	-	-	-
Giảm	-	-	-
Cuối năm	1.947.653.500	36.970.000	1.984.623.500
<i>Khấu hao lũy kế</i>			
Đầu năm	-	1.848.498	1.848.498
Tăng	-	1.848.498	1.848.498
Giảm	-	-	-
Cuối năm	-	3.696.996	3.696.996
<i>Giá trị còn lại</i>			
Đầu năm	1.947.653.500	35.121.502	1.982.775.002
Cuối năm	1.947.653.500	33.273.004	1.980.926.504

(*) Quyền sử dụng đất lâu dài tại địa chỉ số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 386m².

13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</i>		
Dự án nước khoáng Văn Lâm, Tỉnh Bình Thuận	13.170.120.324	13.069.276.424
Cộng	13.170.120.324	13.069.276.424

14. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

		Đơn vị tính: 1.000.000 đồng					
		Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
		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>	14.1	958	958	-	1.117	1.117	-
Công ty CP TV và TK Xây dựng Đô thị		958	958	-	1.117	1.117	-
Công ty CP Chứng khoán Á Âu		-	-	-	-	-	-
<i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>		2.055	2.055	-	2.055	2.055	-
Công ty CP Vicosimex		1.560	1.560	-	1.560	1.560	-
Công ty TNHH DVTM Minh Thành		495	495	-	495	495	-
Cộng		3.012	3.012	-	3.172	3.172	-

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 thời kỳ tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến ngày 31 tháng 3 năm 2016

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 kỳ		Số đầu kỳ	
	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	957.531.379	46,73	1.117.220.095
Cộng		957.531.379		1.117.220.095

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

		Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ	(*)	107.891.944.714	93.745.848.050
Chi phí trả trước dài hạn khác		1.081.128.286	-
Cộng		108.973.073.000	93.745.848.050

(*) 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 kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Phải trả các khách hàng khác	23.860.107.593	23.860.107.593	39.289.795.948	39.289.795.948
Xí nghiệp XD và KDN Sài Gòn	2.241.182.166	2.241.182.166	2.241.182.166	2.241.182.166
Công ty CP ĐT và DV Đất Xanh Miền Nam	13.678.581.132	13.678.581.132	28.437.962.028	28.437.962.028
Các nhà cung cấp khác	7.940.344.295	7.940.344.295	8.610.651.754	8.610.651.754
Cộng	23.860.107.593	23.860.107.593	39.289.795.948	39.289.795.948

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 thời kỳ tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến ngày 31 tháng 3 năm 2016

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

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
<i>Người mua trả trước khác</i>	<i>119.248.818.666</i>	<i>119.248.818.666</i>	<i>109.487.871.211</i>	<i>109.487.871.211</i>
Ngân hàng TMCP Bản Việt	17.514.119.228	17.514.119.228	14.650.919.228	14.650.919.228
Các khách hàng khác	101.734.699.438	101.734.699.438	94.836.951.983	94.836.951.983
Cộng	119.248.818.666	119.248.818.666	109.487.871.211	109.487.871.211

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	21.625.971.560	2.773.228.975		24.399.200.535
Thuế TNDN	35.089.360	-	5.697.019	29.392.341
Thuế thu nhập cá nhân	429.685		429.685	-
Các loại thuế khác	-	-		-
Cộng	21.661.490.605	2.773.228.975	6.126.704	24.428.592.876

17.2 Thuế phải nộp

	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	4.904.918.587		3.338.014.781	1.566.903.806
Thuế GTGT nhập khẩu	-		-	-
Thuế nhập khẩu	-		-	-
Thuế TNDN	5.245.925.732		5.932.043.522	(686.117.790)
Thuế thu nhập cá nhân	426.360.881	128.510.150	64.255.075	490.615.956
Các loại thuế khác	290.652.710	80.806.808		371.459.518
Cộng	10.867.857.910	209.316.958	9.334.313.378	1.742.861.490

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí dự án Chung cư Saigonres Tower - Vũng Tàu	18.643.013.714	18.643.013.714
Chi phí dự án Khu dân cư phường 13 - quận Bình Thạnh	6.851.523.872	6.851.523.872
Chi phí dự án Cao ốc An Bình - quận Tân Phú	31.165.737.285	28.788.717.027
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	2.412.814.010
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	1.970.209.654
Cộng	67.672.636.226	65.295.615.968

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 thời kỳ tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến ngày 31 tháng 3 năm 2016

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	53.756.001.094	64.627.533.763
Phải trả góp vốn vào dự án chung cư	538.509.510.343	310.183.617.583
Phải trả khác cho cán bộ công nhân viên	1.036.020.905	1.036.020.905
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	20.502.354.300
Phải trả về góp vốn liên doanh dự án phường 13 - Công an quận Bình Thạnh	232.544.825	232.544.825
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	279.879.136	279.879.136
Phải trả tiền mượn các tổ chức	656.356.342	656.356.342
Các khoản phải trả khác	4.814.793.768	4.700.662.840
Cộng	620.787.460.713	403.218.969.694

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn (*)	52.231.019.600	52.231.019.600	52.259.340.536	52.259.340.536
Vay dài hạn	-	-	-	-
Cộng	52.231.019.600	52.231.019.600	52.259.340.536	52.259.340.536

(*) 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.

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

Cho thời kỳ tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến ngày 31 tháng 3 năm 2016

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình biến động vốn chủ sở hữu

Năm 2015

	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
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	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)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	132.000.000.000	50.086.270.000	(959.020.000)	8.500.000.000	10.881.486.724	6.746.149.383	207.254.886.107

Năm 2016

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	132.000.000.000	50.086.270.000	(959.020.000)	8.500.000.000	10.881.486.724	6.746.149.383	207.254.886.107
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	1.090.037.138	-	1.090.037.138
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2016	132.000.000.000	50.086.270.000	(959.020.000)	8.500.000.000	11.971.523.862	6.746.149.383	208.344.923.245

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 thời kỳ tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến ngày 31 tháng 3 năm 2016

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**21.2 Cổ phiếu**

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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>

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

	Quý 1/2016	Quý 1/2015
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.841.915.267	7.204.050.961
Hàng bán bị trả lại	(1.254.608.870)	(4.076.296.052)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>25.587.306.397</u>	<u>3.127.754.909</u>

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 1/2016	Quý 1/2015
Giá vốn hàng hóa, dịch vụ đã bán	19.706.344.466	2.057.870.678
Cộng	<u>19.706.344.466</u>	<u>2.057.870.678</u>

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 1/2016	Quý 1/2015
Lãi tiền gửi	114.660.201	58.359.814
Lãi cho vay và lãi chậm	245.827.250	-
Cổ tức lợi nhuận được chia	-	-
Doanh thu tài chính khác	-	-
Cộng	<u>360.487.451</u>	<u>58.359.814</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 1/2016	Quý 1/2015
Chi phí lãi vay	1.033.360.108	736.346.964
Chi phí khác	-	-
Cộng	<u>1.033.360.108</u>	<u>736.346.964</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 thời kỳ tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến ngày 31 tháng 3 năm 2016

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 1/2016	Quý 1/2015
Chi phí lương nhân viên quản lý	1.560.811.505	1.356.797.215
Chi phí khấu hao tài sản cố định	51.637.020	100.486.227
Chi phí dự phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.248.528.635	1.725.384.381
Cộng	3.860.977.160	3.182.667.823

27. THU NHẬP KHÁC

	Quý 1/2016	Quý 1/2015
Xóa nợ phải trả	-	-
Nhận bồi thường	-	-
Các khoản thu khác	-	3.047.583.143
Cộng	-	3.047.583.143

28. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 1/2016	Quý 1/2015
Thuế bị truy thu	-	-
Chi phí khác	-	-
Cộng	-	-

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 1/2016	Quý 1/2015
Chi phí thuế thu nhập hiện hành phát sinh tại Công ty CP Địa ốc Sài Gòn	284.983.443	6.293.922.351
Chi phí thuế thu nhập hiện hành phát sinh tại Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	21.040.395	-
Chi phí thuế thu nhập hiện hành phát sinh tại Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	-	11.520.326
Cộng	306.023.838	6.305.442.677

30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý 1/2016	Quý 1/2015
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.090.037.138	130.759.122
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	1.090.037.138	130.759.122
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	13.145.400	13.145.400
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	83	10

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

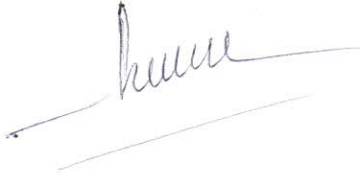
Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho thời kỳ tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến ngày 31 tháng 3 năm 2016

32. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ

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



Người lập biểu

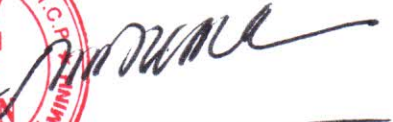
NGUYỄN THỊ QUÝ

Ngày 20 tháng 4 năm 2016



Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ QUÝ



Tổng Giám đốc

PHẠM THU