

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính Quý 4 năm 2016 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016



MỤC LỤC

	TRANG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT	3 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7 - 8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 27

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 của Công ty và các Công ty con “Nhóm Công ty” cho kỳ tài chính Quý 4/2016 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ 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 Phạm Quốc Thắng	Thành viên
Ông Phạm Đình Thành	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 9 tháng 5 năm 2016)
Ông Trần Quý Thanh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 9 tháng 5 năm 2016)
Bà Trần Thị Ga	Thành viên
Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên

Ban kiểm soát

Ông Nguyễn Hồng Phát	Trưởng ban
Bà Hồ Trần Diệu Lynh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 9 tháng 5 năm 2016)
Bà Đinh Thị Nguyệt	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 9 tháng 5 năm 2016)
Bà Hoàng Thị Hương	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 9 tháng 5 năm 2016)
Bà Đỗ Thị Trang	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 9 tháng 5 năm 2016)

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 của kỳ tài chính Quý 4/2016 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong kỳ. 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; 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

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1,634,950,677,011	785,206,036,442
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	394,672,852,745	67,303,219,241
1. Tiền	111		394,672,852,745	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		506,129,512,069	92,016,021,760
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	242,815,118,513	33,316,346,784
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	57,571,635,790	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	105,068,717,056	5,568,717,056
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	106,313,966,817	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	733,165,598,782	604,225,304,836
1. Hàng tồn kho	141		733,485,598,782	604,225,304,836
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(320,000,000)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		982,713,415	21,661,490,605
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	15	-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	17	912,500,869	21,625,971,560
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	-	35,519,045
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		70,212,546	-

= 8: - 10 P A I - H =

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 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		57,255,642,510	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		9,623,862,321	5,305,999,930
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	7,648,481,311	3,323,224,928
- Nguyên giá	222		23,292,114,540	18,048,029,791
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15,643,633,229)	(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	1,975,381,010	1,982,775,002
- Nguyên giá	228		1,984,623,500	1,984,623,500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(9,242,490)	(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	14,846,238,573	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		14,846,238,573	13,069,276,424
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	14	3,257,410,453	3,172,013,295
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		1,202,617,253	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		29,528,131,163	93,745,848,050
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	29,528,131,163	93,745,848,050
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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1,692,206,319,521	900,499,174,141

= 15
3
H
C
G
- 1
=

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 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		1,200,169,090,792	684,487,712,640
I. Nợ ngắn hạn	310		1,138,228,345,337	684,487,712,640
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	11,872,180,514	39,289,795,948
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	52,039,525,217	109,487,871,211
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	93,443,000,123	10,867,857,910
4. Phải trả người lao động	314		4,582,433,326	1,871,517,785
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	414,408,406,463	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	340,780,818,248	403,218,969,694
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	218,313,085,226	52,259,340,536
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2,788,896,220	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		61,940,745,455	-
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		45,640,745,455	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		16,300,000,000	-
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 15, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

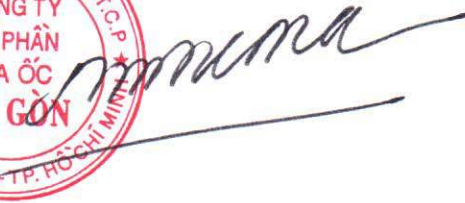
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		492,037,228,729	216,011,461,501
I. Vốn chủ sở hữu	410		491,860,469,214	215,834,701,986
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	21	198,000,000,000	132,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		198,000,000,000	132,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	21	1,940,000	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	(110,000)	(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	2,000,000,000	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	283,039,036,433	10,881,486,724
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		10,213,906,107	(8,933,599,311)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		272,825,130,326	19,815,086,035
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422	21	-	6,746,149,383
13. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		8,819,602,781	8,579,815,879
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		176,759,515	176,759,515
1. Nguồn kinh phí	431		176,759,515	176,759,515
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1,692,206,319,521	900,499,174,141



Người lập biểu
NGUYỄN THỊ QUÝ
Ngày 24 tháng 01 năm 2017



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 15, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2016

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND		
			Quý 4 năm 2016	Cả năm 2015	
			Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm 2016)	Quý 4/2015	Cả năm 2015
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	1,080,016,105,144	75,805,256,652	143,024,024,287
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1,254,608,870	1,360,080,312	14,735,887,081
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	22	1,078,761,496,274	74,445,176,340	128,288,137,206
4. Giá vốn hàng bán	11	23	593,515,553,928	63,268,767,088	82,441,087,465
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		485,245,942,346	11,176,409,252	45,847,049,741
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	9,045,984,954	1,350,457,609	2,088,311,271
7. Chi phí tài chính	22	25	2,752,453,536	759,132,110	4,385,714,283
Trong đó: chi phí lãi vay	23		2,752,453,536	759,162,110	2,864,241,757
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		100,467,245	426,535,095	73,542,047
9. Chi phí bán hàng	25		88,869,760,884	186,178,138	298,715,410
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	55,540,206,348	5,228,341,539	17,359,702,574
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		347,229,973,777	6,779,750,169	25,964,770,792
12. Thu nhập khác	31	27	194,069,831	30,845,460	3,507,989,278
13. Chi phí khác	32	28	145,600,000	3,042,929	3,338,331,902
14. Lợi nhuận khác	40		48,469,831	27,802,531	169,657,376
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		347,278,443,608	6,807,552,700	26,134,428,168
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	29	69,208,950,836	1,560,796,353	6,305,442,677

17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52				
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	171,253,542,388	278,069,492,772	5,246,756,347	19,828,985,491
<i>Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ</i>	61	171,096,326,130	277,825,130,326	5,544,188,637	19,815,086,035
<i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát</i>	62	157,216,258	244,362,446	(297,432,290)	13,899,456
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	16,727	422	1,507


 Người lập biểu
NGUYỄN THỊ QUÝ
 Ngày 24 tháng 01 năm 2017


 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 15, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 4 năm 2016

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Quý 4 năm 2016	Quý 4/2015
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		98,292,420,648	42,968,582,175
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(153,713,811,788)	(133,749,921,396)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(4,497,716,506)	(5,566,036,323)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(374,347,594)	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(18,642,000,000)	(27,947,051)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		505,834,815,081	118,600,131,956
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(228,999,903,116)	(33,217,163,345)
			-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		197,899,456,725	(10,992,353,984)
			-	-
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		-	-
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		(100,250,000,000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		439,562,500	2,883,622,490
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		38,025,700,000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8,040,952,164	749,017,226
			-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(53,743,785,336)	3,632,639,716

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Quý 4 năm 2016	Quý 4/2015
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		200,000,000,000	61,743,081,342
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1,000,000,000)	(7,731,000,000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(42,832,800)	(591,133,271)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<u><i>198,957,167,200</i></u>	<u><i>53,420,948,071</i></u>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		343,112,838,589	46,061,233,803
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4	51,560,124,156	21,241,985,438
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4	<u><u>394,672,962,745</u></u>	<u><u>67,303,219,241</u></u>

Người lập biểu
NGUYỄN THỊ QUÝ
Ngày 24 tháng 01 năm 2017

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 Quý 4/2016 kết thúc ngày 31 tháng 12 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 11 ngày 18/10/2016 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM.

Vốn điều lệ đăng ký 198.000.000.000 đồng
Vốn góp thực tế đến 31 tháng 12 năm 2016 198.000.000.000 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 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 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	80%	80%
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 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	49,70%	49,70%

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

Cho thời kỳ tài chính Quý 4/2016 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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 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.

3011
ÔN
Ổ
ĐỊ
ÁI
NH

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

Cho thời kỳ tài chính Quý 4/2016 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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.

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

Cho thời kỳ tài chính Quý 4/2016 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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 đều được ghi nhận theo giá vốn, tức giá mua hợp lý của khoản đầu tư, kể cả các chi phí liên quan đến khoản đầu tư đó. Khi thanh lý một khoản đầu tư, 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.

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 vốn chủ sở hữu.

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.

11/36
Y
N
C
M
H

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

Cho thời kỳ tài chính Quý 4/2016 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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.

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

Cho thời kỳ tài chính Quý 4/2016 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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 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.

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 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 15, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền mặt	3,178,050,153	9,509,945,871
Tiền gửi ngân hàng	391,494,802,592	57,793,273,370
Cộng	394,672,852,745	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 (Thuyết minh 30)</i>	<i>616,000,000</i>	<i>767,926,110</i>
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>242,199,118,513</i>	<i>32,548,420,674</i>
Phải thu khách hàng DA Saigonres Plaza	219,014,334,588	5,272,460,951
Các khách hàng khác	23,184,783,925	27,275,959,723
Cộng	242,815,118,513	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>57,571,635,790</i>	<i>44,452,040,642</i>
Đội xây dựng số 11- Đinh Ngọc Hưng	15,131,196,433	19,364,603,574
Đội xây dựng số 10 - Nguyễn Mậu Hải	15,262,154,031	6,165,384,133
Các nhà cung cấp khác	27,178,285,326	18,922,052,935
Cộng	57,571,635,790	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>5,068,717,056</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
Ông Nguyễn Mậu Hải	418,717,056	418,717,056
Các tổ chức, cá nhân khác	650,000,000	650,000,000
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	100,000,000,000	
Cộng	105,068,717,056	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 15, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 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	5,491,732,442	-	625,922,160	-
Tạm ứng nhân viên	8,422,996,899	-	8,390,690,701	-
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)
Trần Phước Thanh Bình	3,600,000,000			
Ứng trước tiền quyền nhận chia căn hộ (*)	82,000,000,000	-	-	-
Phải thu cho mượn tiền (**)		-	-	-
Các khoản phải thu khác	5,869,237,476	(286,290,000)	4,101,195,829	(286,290,000)
Cộng	106,313,966,817	(1,216,290,000)	14,047,808,690	(1,216,290,000)

(*) Khoản ứng trước cho Bà Lê Thị Hồng Nhân liên quan đến quyền nhận căn hộ thành phẩm của Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 2.

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>						
		271,034,695	-		-	-
Các khách hàng khác	> 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>						
		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	-
Cộng		5,639,926,107	-		5,368,891,412	-

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

	Quý 4 năm 2016	Quý 4 năm 2015
Số dư đầu kỳ	(5,639,926,107)	(5,368,891,412)
Trích lập dự phòng trong kỳ		-
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	-
Số dư 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 15, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	10,326,502,717	-	10,597,472,332	-
Công cụ, dụng cụ	4,445,453	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	723,154,650,612	-	593,627,832,504	-
Cộng	733,485,598,782	-	604,225,304,836	-

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dự án Hiệp Bình Chánh, Q Thủ Đức	328,675,890,563	327,777,130,480
Dự án An Phú Đông, Quận 12	17,624,314,473	11,626,672,667
Công trình xây dựng trụ sở Ngân hàng TMCP Bản Việt	13,975,602,409	8,064,762,266
Dự án chung cư An Bình	357,388,952	25,555,711,993
Dự án khu dân cư - P.13 - Quận Bình Thạnh	8,170,325,632	5,640,366,220
Dự án Nguyễn Xi	259,969,061,763	161,898,454,894
Dự án Nhơn Trạch	27,993,296,432	27,004,728,173
Dự án An Phú 1,2	24,042,086,010	-
Các công trình, dự án khác	42,346,684,378	26,060,005,811
Cộng	723,154,650,612	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
<i>Nguyên giá</i>					
Đầu kỳ	5,163,701,918	9,093,495,393	3,375,090,072	415,742,408	18,048,029,791
Tăng	-	1,949,828,923	3,294,255,826	-	5,244,084,749
Giảm	-	-	-	-	-
Cuối kỳ	5,163,701,918	11,043,324,316	6,669,345,898	415,742,408	23,292,114,540
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết vẫn còn sử dụng					
	-	9,939,964,316	6,669,345,898	415,742,408	17,025,052,622
<i>Khấu hao lũy kế</i>					
Đầu kỳ	2,667,996,990	8,265,975,393	3,375,090,072	415,742,408	14,724,804,863
Tăng	206,548,079	495,956,087	216,324,200	-	918,828,366
Giảm	-	-	-	-	-
Cuối kỳ	2,874,545,069	8,761,931,480	3,591,414,272	415,742,408	15,643,633,229
<i>Giá trị còn lại</i>					
Đầu kỳ	2,495,704,928	827,520,000	-	-	3,323,224,928

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Cuối kỳ	<u>2,289,156,849</u>	<u>2,281,392,836</u>	<u>3,077,931,626</u>	<u>-</u>	<u>7,648,481,311</u>
---------	----------------------	----------------------	----------------------	----------	----------------------

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm kế toán	Cộng
<i>Nguyên giá</i>			
Đầu kỳ	1,947,653,500	36,970,000	1,984,623,500
Tăng	-	-	-
Giảm	-	-	-
Cuối kỳ	<u>1,947,653,500</u>	<u>36,970,000</u>	<u>1,984,623,500</u>
<i>Khấu hao lũy kế</i>			
Đầu kỳ	-	1,848,498	1,848,498
Tăng	-	7,393,992	7,393,992
Giảm	-	-	-
Cuối kỳ	-	<u>9,242,490</u>	<u>9,242,490</u>
<i>Giá trị còn lại</i>			
Đầu kỳ	1,947,653,500	35,121,502	1,982,775,002
Cuối kỳ	<u>1,947,653,500</u>	<u>27,727,510</u>	<u>1,975,381,010</u>

(*) 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	14,846,238,573	13,069,276,424
Cộng	<u>14,846,238,573</u>	<u>13,069,276,424</u>

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	<u>1,202</u>	<u>1,202</u>	-	<u>1,117</u>	<u>1,117</u>	-
Công ty CP TV và TK Xây dựng Đô thị		1,202	1,202	-	1,117	1,117	-
<i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>	14.2	<u>2,055</u>	<u>2,055</u>	-	<u>2,055</u>	<u>2,055</u>	-
Công ty CP Vicosimex		1,560	1,560	-	1,560	1,560	-
Công ty TNHH DVTM Minh Thành		495	495	-	495	495	-
Cộng		<u>3,257</u>	<u>3,257</u>	-	<u>3,172</u>	<u>3,172</u>	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 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	1,202,617,253	49.70	1,117,220,095
Cộng		1,202,617,253		1,117,220,095

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí phân bổ ngắn hạn khác	-	-
Cộng	-	-

15.2 Chi phí trả trước dài hạn

		Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ	(*)	29,528,131,163	93,240,158,047
Chi phí sửa chữa thiết bị	(*)		505,690,003
Cộng		29,528,131,163	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
<i>Phải trả các khách hàng khác</i>	<i>11,872,180,514</i>	<i>11,872,180,514</i>	<i>39,289,795,948</i>	<i>39,289,795,948</i>
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	-	-	28,437,962,028	28,437,962,028
Các nhà cung cấp khác	9,630,998,348	9,630,998,348	8,610,651,754	8,610,651,754
Cộng	11,872,180,514	11,872,180,514	39,289,795,948	39,289,795,948

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 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>52,039,525,217</i>	<i>52,039,525,217</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	34,525,405,989	34,525,405,989	94,836,951,983	94,836,951,983
Cộng	52,039,525,217	52,039,525,217	109,487,871,211	109,487,871,211

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

	Số dư kỳ trước chuyển sang	Số phải nộp, thuế GTGT đầu vào	Đã nộp/khấu trừ trong kỳ	Số dư chuyển kỳ sau
Thuế giá trị gia tăng	21,625,971,560	32,967,782,983	53,681,253,674	912,500,869
Thuế TNDN	35,089,360	35,216,864	127,504	-
Thuế thu nhập cá nhân	429,685	23,684,216	23,254,531	-
Các loại thuế khác	-	-	-	-
Cộng	21,661,490,605	33,026,684,063	53,704,635,709	912,500,869

17.2 Thuế phải nộp

	Số dư kỳ trước chuyển sang	Số phải nộp trong kỳ	Đã nộp/khấu trừ trong kỳ	Số dư chuyển kỳ sau
Thuế giá trị gia tăng	4,904,918,587	101,538,258,671	62,479,709,750	43,963,467,508
Thuế GTGT nhập khẩu	-	582,977,516	582,977,516	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	341,657,610	341,657,610	-
Thuế TNDN	5,245,925,732	69,966,573,962	26,702,013,461	48,510,486,233
Thuế thu nhập cá nhân	426,360,881	2,437,751,487	2,185,718,696	678,393,672
Các loại thuế khác	290,652,710	18,836,959,374	18,836,959,374	290,652,710
Cộng	10,867,857,910	193,704,178,620	111,129,036,407	93,443,000,123

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí dự án Chung cư Saigonres Tower - Vũng Tàu	3,000,000,000	18,643,013,714
Chi phí dự án Khu dân cư phường 13 - quận Bình Thạnh	6,351,523,872	6,851,523,872
Chi phí dự án Cao ốc An Bình - quận Tân Phú	34,817,012,886	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	1,313,286,000	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	21,752,168,706	1,970,209,654
Chi phí dự án Saigonres Plaza	340,545,077,308	-
Cộng	414,408,406,463	65,295,615,968

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	43,138,089,661	64,627,533,763
Phải trả góp vốn vào dự án chung cư	276,779,507,686	310,183,617,583
Phải trả khác cho CBCNV	1,068,771,492	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	3,004,798,000	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	139,038,805	279,879,136
Phải trả tiền ,góp vốn liên doanh	9,256,500,000	656,356,342
Các khoản phải trả khác	6,161,567,779	4,700,662,840
Cộng	340,780,818,248	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 (*)	218,313,085,226	218,313,085,226	52,259,340,536	52,259,340,536
Cộng	218,313,085,226	218,313,085,226	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.

VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Vay ngân hàng HDBank	16,300,000,000	16,300,000,000		
Tình hình tăng, giảm nợ vay trong kỳ				
	Nợ vay đầu kỳ	Vay trong kỳ	Trả trong kỳ	Nợ vay cuối kỳ
<i>Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh 30)</i>				
Ông Phạm Thu	30,375,926,910	1,023,649,433	25,804,576,343	5,595,000,000
Ông Phạm Tuấn	12,144,733,809	423,508,154	8,973,241,963	3,595,000,000
Ông Phạm Đình Thành	6,581,193,101	234,466,279	4,815,659,380	2,000,000,000
Ông Phạm Đình Thành	11,650,000,000	365,675,000	12,015,675,000	-
<i>Vay ngắn hạn các tổ chức, cá nhân khác</i>				
Các cá nhân khác	21,883,413,626	1,592,918,009	10,758,246,409	12,718,085,226
Vay ngân hàng		200,000,000,000		200,000,000,000
Cộng	52,259,340,536	2,616,567,442	36,562,822,752	218,313,085,226

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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
Năm 2015							
Vào ngày 01 tháng 01 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 kỳ	-	-	-	-	19,815,086,035	-	19,815,086,035
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-
Thay đổi phần sở hữu của công ty mẹ trong tài sản thuần của công ty con	-	-	-	-	294,871	-	294,871
Có 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 01 tháng 01 năm 2016	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	-	-	-	-	277,825,130,326	-	277,825,130,326
Tăng vốn trong kỳ	66,000,000,000	-	-	-	-	-	66,000,000,000
Giảm vốn trong kỳ	-	(50,086,270,000)	-	(8,500,000,000)	-	(6,746,149,383)	(65,332,419,383)
Giảm lợi nhuận kỳ trước	-	-	-	-	(667,580,617)	-	(667,580,617)
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(110,000)	-	-	-	(110,000)
Bán cổ phiếu quỹ	-	1,940,000	959,020,000	-	-	-	960,960,000
Trích các quỹ	-	-	-	2,000,000,000	(5,000,000,000)	-	(3,000,000,000)
Thay đổi phần sở hữu của công ty mẹ trong tài sản thuần của công ty con	-	-	-	-	-	-	-
Có tức công bố	-	-	-	-	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	198,000,000,000	1,940,000	(110,000)	2,000,000,000	283,039,036,433	-	483,040,866,433

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 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	19,800,000	13,200,000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn	19,800,000	13,200,000
<i>Cổ phiếu thường</i>	19,800,000	13,200,000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	11	54,600
<i>Cổ phiếu thường</i>	11	54,600
Số lượng cổ phiếu được bán lại		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	19,799,989	13,145,400
<i>Cổ phiếu thường</i>	<u>19,799,989</u>	<u>13,145,400</u>

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

	Quý 4 năm 2016	Quý 4 năm 2015
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	612,575,496,001	75,805,256,652
Hàng bán bị trả lại	-	(1,360,080,312)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>612,575,496,001</u>	<u>74,445,176,340</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

	Quý 4 năm 2016	Quý 4 năm 2015
Giá vốn hàng hóa, dịch vụ đã bán	314,965,470,021	63,268,767,088
Cộng	<u>314,965,470,021</u>	<u>63,268,767,088</u>

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2016	Quý 4 năm 2015
Lãi tiền gửi	176,890,308	726,457,609
Lãi cho vay và lãi chậm		-
Cổ tức lợi nhuận được chia	390,000,000	624,000,000
Doanh thu tài chính khác	7,474,300,000	
Cộng	<u>8,041,190,308</u>	<u>1,350,457,609</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2016	Quý 4 năm 2015
Chi phí lãi vay	374,647,594	759,162,110
Cộng	374,647,594	759,162,110

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	53,525,366,750	186,178,138
--	-----------------------	--------------------

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 4 năm 2016	Quý 4 năm 2015
Chi phí lương nhân viên quản lý	32,421,252,873	3,659,453,075
Chi phí khấu hao tài sản cố định	472,441,413	84,203,142
Chi phí dự phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5,293,504,969	1,484,685,322
Cộng	38,187,199,255	5,228,341,539

28. THU NHẬP KHÁC

	Quý 4 năm 2016	Quý 4 năm 2015
Các khoản thu khác	18,011	30,845,460
Cộng	18,011	30,845,460

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 4 năm 2016	Quý 4 năm 2015
Chi phí thuế thu nhập hiện hành phát sinh tại Công ty CP Địa ốc Sài Gòn	(768,697,026)	1,555,100,550
Chi phí thuế thu nhập hiện hành phát sinh tại Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	43,171,411,996	-
Chi phí thuế thu nhập hiện hành phát sinh tại Công ty TNHH Vĩnh Khang	196,476,914	5,695,803
Cộng	42,599,191,884	1,560,796,353

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

Địa chỉ: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

30 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý 4 năm 2016	Quý 4 năm 2015
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	171,096,326,130	19,815,086,035
Các khoản điều chỉnh tăng/giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ	-	-
Lợi nhuận hoặc (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	171,096,326,130	19,815,086,035
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	19,799,989	13,145,400
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	8,641	1,507

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>
Ông Phạm Thu	Chủ tịch Công ty
Ông Phạm Đình Thành	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Phạm Tuấn	Con của Ông Phạm Thu
Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên Hội đồng Quản trị
Bà Trần Thị Ga	Thành viên Hội đồng Quản trị

Một số 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>	Cho kỳ tài chính quý 4 Năm 2016
Ông Phạm Thu	Lãi vay	86,745,750
Ông Phạm Tuấn	Lãi vay	45,053,333

32 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ông Phạm Thu	Phải thu khách hàng	616,000,000	767,926,110
	Nợ vay ngắn hạn	3,595,000,000	12,144,733,809
Ông Phạm Đình Thành	Nợ vay ngắn hạn		11,650,000,000
Ông Phạm Tuấn	Nợ vay ngắn hạn	2,000,000,000	6,581,193,101

33 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 24 tháng 01 năm 2017



Kế toán trưởng
NGUYỄN THỊ QUÝ




Tổng Giám đốc
PHẠM THU