

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN  
VÀ CÁC CÔNG TY CON  
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán  
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016**



## MỤC LỤC

	TRANG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	4 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 33

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

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty và các Công ty con “Nhóm Công ty” cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

**Hội đồng quản trị**

Ông Phạm Thu  
Bà Nguyễn Thị Mai Thanh  
Ông Phạm Quốc Thắng  
Ông Phạm Đình Thành  
Ông Trần Quý Thanh  
Bà Trần Thị Ga  
Ông Đặng Văn Phúc

Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Thành viên  
Thành viên (Bổ nhiệm ngày 9 tháng 5 năm 2016)  
Thành viên (Miễn nhiệm ngày 9 tháng 5 năm 2016)  
Thành viên  
Thành viên

**Ban kiểm soát**

Ông Nguyễn Hồng Phát  
Bà Hồ Trần Diệu Lynh  
Bà Đinh Thị Nguyệt  
Bà Hoàng Thị Hương  
Bà Đỗ Thị Trang

Trưởng ban  
Thành viên (Bổ nhiệm ngày 9 tháng 5 năm 2016)  
Thành viên (Bổ nhiệm ngày 9 tháng 5 năm 2016)  
Thành viên (Miễn nhiệm ngày 9 tháng 5 năm 2016)  
Thành viên (Miễn nhiệm ngày 9 tháng 5 năm 2016)

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông Phạm Thu  
Ông Đặng Văn Phúc  
Bà Trần Thị Ga

Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

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

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



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

---

**PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cùng với bảng thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Các báo cáo này đã được soạn thảo thể hiện trung thực và hợp lý về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016.



**PHẠM THU**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Ngày 21 tháng 3 năm 2017



Số: 147/BCKTHN2016-DFK

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (“Công ty”) và các Công ty con “Nhóm Công ty” gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 21 tháng 3 năm 2017, từ trang 04 đến trang 33 kèm theo.

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

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ các quy tắc đạo đức nghề nghiệp, phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán chuyên môn của kiểm toán viên về rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hay nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất một cách trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ của đơn vị. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các chính sách kế toán đã được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính quan trọng của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho chúng tôi đưa ra ý kiến kiểm toán.

### **Ý kiến của Kiểm toán viên:**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các Công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.



**NGUYỄN LƯƠNG NHÂN**

**Tổng Giám đốc**

*Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 0182-2013-042-1*

*Thay mặt và đại diện*

**Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam**

Tp. HCM, ngày 21 tháng 3 năm 2017

**LÊ ĐÌNH HUYỀN**

**Kiểm toán viên**

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





**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính 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 năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.443.228.289.057</b>	<b>785.206.036.442</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>394.660.720.545</b>	<b>67.303.219.241</b>
1. Tiền	111		189.160.720.545	67.303.219.241
2. Các khoản tương đương tiền	112		205.500.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5</b>	<b>100.000.000.000</b>	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		100.000.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>315.421.986.585</b>	<b>92.016.021.760</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	234.253.235.654	33.316.346.784
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	57.569.785.790	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	8	5.218.717.056	5.568.717.056
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	24.020.174.192	14.047.808.690
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(5.639.926.107)	(5.368.891.412)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>631.141.593.339</b>	<b>604.225.304.836</b>
1. Hàng tồn kho	141		631.461.593.339	604.225.304.836
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(320.000.000)	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.003.988.588</b>	<b>21.661.490.605</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	70.212.546	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.933.776.042	21.625.971.560
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	35.519.045
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>131.285.382.394</b>	<b>115.293.137.699</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>9.623.862.321</b>	<b>5.305.999.930</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	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	14	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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>15</b>	<b>94.665.926.920</b>	<b>13.069.276.424</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		94.665.926.920	13.069.276.424
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>16</b>	<b>3.242.476.369</b>	<b>3.172.013.295</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		1.187.683.169	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		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>23.753.116.784</b>	<b>93.745.848.050</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	23.753.116.784	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		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.574.513.671.451</b>	<b>900.499.174.141</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.087.161.506.403</b>	<b>684.487.712.640</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.025.220.760.948</b>	<b>684.487.712.640</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	11.872.180.514	39.289.795.948
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	308.724.221.961	109.487.871.211
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	93.309.155.622	10.867.857.910
4. Phải trả người lao động	314		4.947.433.326	1.871.517.785
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	309.971.551.655	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	20	75.294.236.424	403.218.969.694
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	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		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>61.940.745.455</b>	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	22	45.640.745.455	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	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 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam


**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>487.352.165.048</b>	<b>216.011.461.501</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>487.175.405.533</b>	<b>215.834.701.986</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	23	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	23	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	23	(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	23	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	23	278.353.964.728	10.881.486.724
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		10.250.320.594	(8.933.599.311)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		268.103.644.134	19.815.086.035
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422	23	-	6.746.149.383
13. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429	23.4	8.819.610.805	8.579.815.879
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>176.759.515</b>	<b>176.759.515</b>
1. Nguồn kinh phí	432		176.759.515	176.759.515
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.574.513.671.451</b>	<b>900.499.174.141</b>

  
 Người lập biểu  
**NGUYỄN THỊ QUÝ**  
 Ngày 21 tháng 3 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 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	1.080.433.400.031	143.024.024.287
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.254.608.870	14.735.887.081
3. <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>24</b>	<b>1.079.178.791.161</b>	<b>128.288.137.206</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	25	593.948.353.910	82.441.087.465
5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>485.230.437.251</b>	<b>45.847.049.741</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	9.046.990.754	2.088.311.271
7. Chi phí tài chính	22	27	2.752.453.536	4.385.714.283
Trong đó: chi phí lãi vay	23		2.752.453.536	2.864.241.757
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		70.463.074	73.542.047
9. Chi phí bán hàng	25	28	94.644.775.263	298.715.410
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	55.813.343.636	17.359.702.574
11. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>341.137.318.644</b>	<b>25.964.770.792</b>
12. Thu nhập khác	31	30	432.176.974	3.507.989.278
13. Chi phí khác	32	31	145.600.000	3.338.331.902
14. <b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>286.576.974</b>	<b>169.657.376</b>
15. <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>341.423.895.618</b>	<b>26.134.428.168</b>
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	32	68.044.042.071	6.305.442.677
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>273.379.853.547</b>	<b>19.828.985.491</b>
<i>Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ</i>	61		273.135.483.645	19.815.086.035
<i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát</i>	62		244.369.902	13.899.456
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	33	13.643	1.507
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	34	13.643	1.507



Người lập biểu  
NGUYỄN THỊ QUÝ  
Ngày 21 tháng 3 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 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		158.276.546.521	88.296.264.538
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(549.778.364.221)	(273.146.446.882)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(17.284.408.789)	(16.258.107.903)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(2.296.866.555)	(2.864.241.757)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(25.909.300.975)	(5.114.806.592)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		974.668.275.629	337.154.805.764
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(326.624.498.141)	(96.332.270.129)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>211.051.383.469</b>	<b>31.735.197.039</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(3.792.946.091)	-
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		(103.822.000.000)	(2.752.304.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.699.027.776	4.538.304.000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(494.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		50.025.700.000	3.623.972.257
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.799.476.855	1.562.450.524
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(47.090.741.460)</b>	<b>6.478.422.781</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước	
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận 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		(110.000)	-	-	
3. Tiền thu từ đi vay	33		218.019.229.000	97.263.881.342		
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(37.124.703.405)	(61.941.000.000)		
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(17.497.556.300)	(11.683.288.147)		
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>163.396.859.295</b>	<b>23.639.593.195</b>		
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>327.357.501.304</b>	<b>61.853.213.015</b>		
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	67.303.219.241	5.450.006.226		
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-	-	
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>4</b>	<b>394.660.720.545</b>	<b>67.303.219.241</b>		

Người lập biểu  
NGUYỄN THỊ QUÝ  
Ngày 21 tháng 3 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 năm tài chính kết thúc vào 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 tháng 10 năm 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 năm tài chính kết thúc vào 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.



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



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

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

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

**Chi phí lãi vay**

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

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

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

**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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

**Nguyên tắc ghi nhận vốn**

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

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

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

**Ghi nhận doanh thu và chi phí**

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

**Doanh thu bán hàng**

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

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

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

**Chi phí**

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

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

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

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

**Các bên liên quan**

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

**Công cụ tài chính**

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

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

*Giá trị sau ghi nhận lần đầu*

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

*Bù trừ các công cụ tài chính*

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

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

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	3.165.960.153	9.509.945.871
Tiền gửi ngân hàng	185.994.760.392	57.793.273.370
Các khoản tương đương tiền (*)	205.500.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>394.660.720.545</b>	<b>67.303.219.241</b>

(\*) Khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng.

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại ngân hàng thương mại.

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh 35)</i>	<i>616.000.000</i>	<i>767.926.110</i>
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>233.637.235.654</i>	<i>32.548.420.674</i>
Công ty CP TM Nguyễn Kim	-	5.272.460.951
Các khách hàng khác	233.637.235.654	27.275.959.723
<b>Cộng</b>	<b>234.253.235.654</b>	<b>33.316.346.784</b>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh 35)</i>	<i>135.000.000</i>	-
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>57.434.785.790</i>	<i>44.452.040.642</i>
Đội xây dựng số 11- Đinh Ngọc Hưng	24.112.479.273	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	18.060.152.486	18.922.052.935
<b>Cộng</b>	<b>57.569.785.790</b>	<b>44.452.040.642</b>

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>5.218.717.056</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	800.000.000	650.000.000
<b>Cộng</b>	<b>5.218.717.056</b>	<b>5.568.717.056</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

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

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

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)**

(\*) Khoản đầu tư cho vay này được đảm bảo bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y746771 ngày 12/4/2004 của đất có diện tích 4.282.000 m<sup>2</sup> tại Khu vực Cái Kỳ, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh và Y745063 ngày 06/5/2004 của đất có diện tích 47.976.000 m<sup>2</sup> tại xã Hà Lâu, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh do Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh cấp.

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Ký quỹ ký cược	5.491.732.442	-	625.922.160	-
Tạm ứng nhân viên	8.095.641.934	-	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)
Các khoản phải thu khác	9.502.799.816	(286.290.000)	4.101.195.829	(286.290.000)
<b>Cộng</b>	<b>24.020.174.192</b>	<b>(1.216.290.000)</b>	<b>14.047.808.690</b>	<b>(1.216.290.000)</b>

**10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI****10.1 Nợ xấu**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<i>Các tổ chức và cá nhân khác</i>						
<i>Phải thu khách hàng</i>		5.639.926.107	-		5.368.891.412	-
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	-
<b>Cộng</b>		<b>5.639.926.107</b>	<b>-</b>		<b>5.368.891.412</b>	<b>-</b>

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

	Năm 2016	Năm 2015
Số dư đầu năm	(5.368.891.412)	(5.368.891.412)
Trích lập dự phòng trong năm	(271.034.695)	-
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>(5.639.926.107)</b>	<b>(5.368.891.412)</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

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

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

**11. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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 (*)	606.738.150.358	-	593.627.832.504	-
Hàng hóa	14.392.494.811	(320.000.000)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>631.461.593.339</b>	<b>(320.000.000)</b>	<b>604.225.304.836</b>	<b>-</b>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Hiệp Bình Chánh, Q Thủ Đức	328.549.367.418	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 An phú 1,2 quận Thủ Đức	24.042.086.010	-
Dự án Nguyễn Xí	157.947.518.608	161.898.454.894
Dự án Nhơn Trạch	27.993.296.432	27.004.728.173
Các công trình, dự án khác	28.078.250.424	26.060.005.811
<b>Cộng</b>	<b>606.738.150.358</b>	<b>593.627.832.504</b>

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC****12.1 Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ dụng cụ	70.212.546	-
<b>Cộng</b>	<b>70.212.546</b>	<b>-</b>

**12.3 Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ (*)	23.753.116.784	93.745.848.050
<b>Cộng</b>	<b>23.753.116.784</b>	<b>93.745.848.050</b>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

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

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

**13. TÀI SẢN CÓ 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 năm	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	-	-	-	-	-
<b>Cuối năm</b>	<b>5.163.701.918</b>	<b>11.043.324.316</b>	<b>6.669.345.898</b>	<b>415.742.408</b>	<b>23.292.114.540</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết vẫn còn sử dụng					
	-	7.990.135.393	6.669.345.898	415.742.408	15.075.223.699
<i>Khấu hao lũy kế</i>					
Đầu năm	2.667.996.990	8.265.975.393	3.375.090.072	415.742.408	14.724.804.863
Tăng	206.548.080	495.956.086	216.324.200	-	918.828.366
Giảm	-	-	-	-	-
<b>Cuối năm</b>	<b>2.874.545.070</b>	<b>8.761.931.479</b>	<b>3.591.414.272</b>	<b>415.742.408</b>	<b>15.643.633.229</b>
<i>Giá trị còn lại</i>					
Đầu năm	2.495.704.928	827.520.000	-	-	3.323.224.928
<b>Cuối năm</b>	<b>2.289.156.848</b>	<b>2.281.392.837</b>	<b>3.077.931.626</b>	<b>-</b>	<b>7.648.481.311</b>

**14. 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	-	-	-
<b>Cuối năm</b>	<b>1.947.653.500</b>	<b>36.970.000</b>	<b>1.984.623.500</b>
<i>Khấu hao lũy kế</i>			
Đầu năm	-	1.848.498	1.848.498
Tăng	-	7.393.992	7.393.992
Giảm	-	-	-
<b>Cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>9.242.490</b>	<b>9.242.490</b>
<i>Giá trị còn lại</i>			
Đầu năm	1.947.653.500	35.121.502	1.982.775.002
<b>Cuối năm</b>	<b>1.947.653.500</b>	<b>27.727.510</b>	<b>1.975.381.010</b>

(\*) Quyền sử dụng đất lâu dài tại địa chỉ số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 386m<sup>2</sup>.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh được thế chấp nhằm đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn trình bày tại Thuyết minh số 21.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

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

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

**15. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</i>		
Dự án nước khoáng Văn Lâm, Tỉnh Bình Thuận	14.846.238.573	13.069.276.424
Công trình trung tâm thương mại Saigonres Plaza	79.819.688.347	
<b>Cộng</b>	<b>94.665.926.920</b>	<b>13.069.276.424</b>

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

Đơn vị tính: 1.000.000 đồng							
	Số cuối năm			Số đầu năm			
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
<i>Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh</i>	<b>14.1</b>	<b>1.188</b>	<b>1.188</b>	-	<b>1.117</b>	<b>1.117</b>	-
Công ty CP TV và TK Xây dựng Đô thị	1.188	1.188	-	1.117	1.117	-	-
<i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>	<b>2.055</b>	<b>2.055</b>	-	<b>2.055</b>	<b>2.055</b>	-	-
Công ty CP Vicosimex	1.560	1.560	-	1.560	1.560	-	-
Công ty TNHH DVTM Minh Thành	495	495	-	495	495	-	-
<b>Cộng</b>	<b>3.242</b>	<b>3.242</b>	-	<b>3.172</b>	<b>3.172</b>	-	-

**16.1 Đầu tư vào các công ty liên kết**

Tên công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ (%)	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ (%)	Giá trị đầu tư
Công ty CP Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô thị	49,70	1.187.683.169	49,70	1.117.220.095
<b>Cộng</b>		<b>1.187.683.169</b>		<b>1.117.220.095</b>

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC****17.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
<i>Phải trả các khách hàng khác</i>	<b>11.872.180.514</b>	<b>11.872.180.514</b>	<b>39.289.795.948</b>	<b>39.289.795.948</b>
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
<b>Cộng</b>	<b>11.872.180.514</b>	<b>11.872.180.514</b>	<b>39.289.795.948</b>	<b>39.289.795.948</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

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

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

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (tiếp theo)****17.2 Người mua trả trước ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
<i>Người mua trả trước khác</i>	<i>308.724.221.961</i>	<i>308.724.221.961</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	291.210.102.733	291.210.102.733	94.836.951.983	94.836.951.983
<b>Cộng</b>	<b>308.724.221.961</b>	<b>308.724.221.961</b>	<b>109.487.871.211</b>	<b>109.487.871.211</b>

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số dư năm trước chuyển sang	Số phải nộp trong năm	Đã nộp/khấu trừ trong năm	Số dư chuyển năm sau
Thuế giá trị gia tăng	4.904.918.587	101.538.258.671	61.448.645.486	44.994.531.772
Thuế GTGT nhập khẩu	-	582.977.516	582.977.516	-
Thuế nhập khẩu	-	341.657.610	341.657.610	-
Thuế TNDN	5.245.925.732	68.044.042.071	25.944.390.335	47.345.577.468
Thuế thu nhập cá nhân	426.360.881	2.460.354.489	2.208.321.698	678.393.672
Các loại thuế khác	290.652.710	18.833.959.374	18.833.959.374	290.652.710
<b>Cộng</b>	<b>10.867.857.910</b>	<b>191.801.249.731</b>	<b>109.359.952.019</b>	<b>93.309.155.622</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
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	1.313.286.010	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
Chi phí dự án Saigonres Plaza	236.343.222.500	-
Các khoản trích trước khác	21.517.168.696	1.970.209.654
<b>Cộng</b>	<b>309.971.551.655</b>	<b>65.295.615.968</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

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

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

**20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	43.138.089.661	64.627.533.763
Phải trả góp vốn vào dự án chung cư	-	310.183.617.583
Phải trả phí bảo trì dự án chung cư Saigonres Plaza	11.265.907.833	-
Công ty CP KD và Xây Dựng Nhà góp vốn liên doanh	9.256.500.000	-
Phải trả khác cho cán bộ công nhân viên	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	166.817.210	279.879.136
Phải trả tiền mượn các tổ chức	-	656.356.342
Các khoản phải trả khác	6.160.807.403	4.700.662.840
<b>Cộng</b>	<b>75.294.236.424</b>	<b>403.218.969.694</b>

**21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	218.313.085.226	218.313.085.226	52.259.340.536	52.259.340.536
Vay dài hạn	16.300.000.000	16.300.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>234.613.085.226</b>	<b>234.613.085.226</b>	<b>52.259.340.536</b>	<b>52.259.340.536</b>

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

	Nợ vay đầu năm	Vay trong năm	Trả trong năm	Nợ vay cuối năm
<i>Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh 35)</i>	<i>30.375.926.910</i>	-	<i>24.780.926.910</i>	<i>5.595.000.000</i>
Ông Phạm Thu	12.144.733.809	-	8.549.733.809	3.595.000.000
Ông Phạm Tuấn	6.581.193.101	-	4.581.193.101	2.000.000.000
Ông Phạm Đình Thành	11.650.000.000	-	11.650.000.000	-
<i>Vay ngắn hạn các tổ chức, cá nhân khác</i>	<i>21.883.413.626</i>	<i>201.411.212.225</i>	<i>10.576.540.625</i>	<i>212.718.085.226</i>
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (1)	-	200.000.000.000	-	200.000.000.000
Các cá nhân khác (*)	21.883.413.626	1.411.212.225	10.576.540.625	12.718.085.226
<b>Cộng vay ngắn hạn</b>	<b>52.259.340.536</b>	<b>201.411.212.225</b>	<b>35.357.467.535</b>	<b>218.313.085.226</b>
<i>Vay dài hạn ngân hàng</i>	<i>-</i>	<i>16.300.000.000</i>	<i>-</i>	<i>16.300.000.000</i>
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (2)	-	16.300.000.000	-	16.300.000.000
<b>Cộng vay dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>16.300.000.000</b>	<b>-</b>	<b>16.300.000.000</b>
<b>Cộng</b>	<b>52.259.340.536</b>	<b>217.711.212.225</b>	<b>35.357.467.535</b>	<b>234.613.085.226</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

#### 21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(\*) 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.

(1) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng vay ngắn hạn số 9643/16/HĐTDNH-DN/168 ngày 22 tháng 12 năm 2016 với lãi suất là 6,5%/năm, thời hạn vay 6 tháng. Khoản vay này được sử dụng để nộp tiền sử dụng đất tại dự án Saigonres Plaza và được đảm bảo bằng toàn bộ khoản phải thu hình thành trong tương lai từ các hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, cho thuê tầng thương mại của dự án này, và được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh được trình bày tại Thuyết minh số 14.

(2) Khoản vay NH TMCP Phát triển Tp.HCM - Chi nhánh Nguyễn Đình Chiểu theo Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số 4345/HĐTDDH-DN/168 ngày 29/9/2016, với hạn mức tín dụng 27 tỷ đồng. Mục đích vay thanh toán và bù đắp tiền sử dụng đất thuộc dự án chung cư An Phú 1 và An Phú 2 tại khu phố 9, phường Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức. Thời hạn vay 30 tháng kể từ lần nhận nợ đầu tiên, thời hạn ân hạn gốc là 18 tháng. Lãi suất cho vay trong hạn là 10,5%/năm. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là:

+ Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng hình thành trong tương lai là toàn bộ dự án chung cư An Phú 1 tại khu phố 9, phường Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức. Giá trị tài sản đảm bảo là 265.662.000.000 đồng;

+ Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng hình thành trong tương lai là toàn bộ dự án chung cư An Phú 2 tại khu phố 9, phường Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức. Giá trị tài sản đảm bảo là 288.967.000.000 đồng;

+ Tiền người mua căn hộ đã thanh toán được phong tỏa trên tài khoản của Chủ Đầu Tư tại HDBank;

+ Khoản phải thu hình thành trong tương lai từ các hợp đồng mua bán căn hộ đã giải chấp có Bảo lãnh thanh toán/cam kết thanh toán của TCTD khác;

+ Toàn bộ quyền khai thác và lợi ích phát sinh từ dự án chung cư An Phú 1 và An Phú 2;

+ Toàn bộ khoản phải thu hình thành trong tương lai từ các Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư An Phú 1 và An Phú 2;

#### 22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP Đầu Tư LaPen	9.093.545.455	-
Công ty TNHH CJ CGV Việt Nam	36.547.200.000	-
<b>Cộng</b>	<b>45.640.745.455</b>	<b>-</b>



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

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

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	Cộng
<b>Năm 2015</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	132.000.000.000	50.086.270.000	(959.020.000)	8.500.000.000	22.615.065.818	6.746.149.383	218.988.465.201
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	19.815.086.035	-	19.815.086.035
Thay đổi phần sở hữu của công ty mẹ trong tài sản thuần của công ty con	-	-	-	-	294.871	-	294.871
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(31.548.960.000)	-	(31.548.960.000)
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015</b>	<b>132.000.000.000</b>	<b>50.086.270.000</b>	<b>(959.020.000)</b>	<b>8.500.000.000</b>	<b>10.881.486.724</b>	<b>6.746.149.383</b>	<b>207.254.886.107</b>
<b>Năm 2016</b>							
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 năm	-	-	-	-	273.135.483.645	-	273.135.483.645
Chia cổ phiếu thưởng	66.000.000.000	(50.086.270.000)	-	(8.500.000.000)	(667.580.617)	(6.746.149.383)	-
Bán cổ phiếu quỹ	-	1.940.000	959.020.000	-	-	-	960.960.000
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(110.000)	-	-	-	(110.000)
Trích lập các quỹ	-	-	-	2.000.000.000	(2.000.000.000)	-	-
Thay đổi phần sở hữu của công ty mẹ trong tài sản thuần của công ty con	-	-	-	-	4.574.976	-	4.574.976
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(3.000.000.000)	-	(3.000.000.000)
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>	<b>198.000.000.000</b>	<b>1.940.000</b>	<b>(110.000)</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>278.353.964.728</b>	<b>-</b>	<b>478.355.794.728</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

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

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

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)****23.2 Cổ phiếu**

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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 đang lưu hành	19.799.989	13.145.400
<i>Cổ phiếu thường</i>	<u>19.799.989</u>	<u>13.145.400</u>

Trong năm 2016, Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ các nguồn thặng dư vốn cổ phần, quỹ đầu tư phát triển, nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản và từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, theo đó, Công ty đã chia cổ phiếu thưởng cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ chia là 2:1 (Cổ đông sở hữu 02 cổ phiếu sẽ được nhận 01 cổ phiếu thưởng).

**23.3 Phân phối lợi nhuận**

	Năm 2016	Năm 2015
Cổ tức		
Cổ tức chưa chi trả đầu năm	20.502.354.300	636.682.447
Cổ tức công bố trong năm	-	31.548.960.000
Cổ tức đã trả	(17.497.556.300)	(11.683.288.147)
Cổ tức chưa trả	<u>3.004.798.000</u>	<u>20.502.354.300</u>

**23.4 Lợi ích của công đồng thiểu số**

	Năm 2016
Số dư đầu năm	8.579.815.879
Lợi nhuận trong năm chia cho cổ đông không kiểm soát	244.369.902
Thay đổi phần sở hữu của công ty mẹ trong tài sản thuần của công ty con	(4.574.976)
Số dư cuối năm	<u>8.819.610.805</u>

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

	Năm 2016	Năm 2015
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.080.433.400.031	143.024.024.287
Hàng bán bị trả lại	(1.254.608.870)	(14.735.887.081)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>1.079.178.791.161</u>	<u>128.288.137.206</u>

Trong đó, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh 35.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

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

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

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2016	Năm 2015
Giá vốn hàng hóa, dịch vụ đã bán	593.628.353.910	82.441.087.465
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	320.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>593.948.353.910</b>	<b>82.441.087.465</b>

**26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2016	Năm 2015
Lãi tiền gửi	458.426.004	147.150.759
Lãi cho vay và lãi chậm	256.264.750	720.113.678
Cổ tức lợi nhuận được chia	858.000.000	624.000.000
Doanh thu tài chính khác	7.474.300.000	597.046.834
<b>Cộng</b>	<b>9.046.990.754</b>	<b>2.088.311.271</b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2016	Năm 2015
Chi phí lãi vay	2.752.453.536	2.864.241.757
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phiếu	-	1.521.472.526
<b>Cộng</b>	<b>2.752.453.536</b>	<b>4.385.714.283</b>

**28. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2016	Năm 2015
Chi phí dịch vụ mua ngoài	94.644.775.263	298.715.410
<b>Cộng</b>	<b>94.644.775.263</b>	<b>298.715.410</b>

**29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2016	Năm 2015
Chi phí lương nhân viên quản lý	42.115.954.090	10.865.723.217
Chi phí khấu hao tài sản cố định	632.897.967	385.661.823
Chi phí dự phòng	271.034.695	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.793.456.884	6.108.317.534
<b>Cộng</b>	<b>55.813.343.636</b>	<b>17.359.702.574</b>

**30. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2016	Năm 2015
Nhận bồi thường	-	2.328.494.582
Các khoản thu khác	432.176.974	1.179.494.696
<b>Cộng</b>	<b>432.176.974</b>	<b>3.507.989.278</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

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

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

**31. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2016	Năm 2015
Thuế bị truy thu	-	2.785.314.223
Chi phí khác	145.600.000	553.017.679
<b>Cộng</b>	<b>145.600.000</b>	<b>3.338.331.902</b>

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

	Năm 2016	Năm 2015
Chi phí thuế thu nhập hiện hành phát sinh tại Công ty CP Địa ốc Sài Gòn	2.385.936.206	6.293.922.351
Chi phí thuế thu nhập hiện hành phát sinh tại Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	65.352.950.230	-
Chi phí thuế thu nhập hiện hành phát sinh tại Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	305.155.635	11.520.326
<b>Cộng</b>	<b>68.044.042.071</b>	<b>6.305.442.677</b>

**33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm 2016	Năm 2015
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	273.135.483.645	19.815.086.035
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(3.000.000.000)	-
Lợi nhuận hoặc (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	270.135.483.645	19.815.086.035
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	19.799.989	13.145.400
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>13.643</b>	<b>1.507</b>

**34. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm 2016	Năm 2015
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	270.135.483.645	19.815.086.035
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận	-	-
- Ảnh hưởng sau thuế của lãi trái phiếu có thể chuyển đổi	-	-
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi	-	-
Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	270.135.483.645	19.815.086.035
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	19.799.989	13.145.400
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>13.643</b>	<b>1.507</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

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

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

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

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

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

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Nội dung nghiệp vụ</u>	<u>Năm 2016</u>	<u>Năm 2015</u>
			-
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Góp vốn	-	500.000.000
	Mua dịch vụ	561.818.182	2.072.727.273
	Cung cấp dịch vụ	35.948.156	65.098.540
Ông Phạm Thu	Vay ngắn hạn	-	14.044.733.809
	Lãi vay	453.007.544	880.949.794
	Bán căn hộ	-	2.903.694.352
Ông Phạm Đình Thành	Vay ngắn hạn	-	11.650.000.000
	Lãi vay	660.416.388	234.237.500
Ông Phạm Tuấn	Vay ngắn hạn	-	6.481.193.101
	Lãi vay	189.328.333	811.330.669

**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 năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Trả trước người bán	135.000.000	-
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

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

#### 36. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Thông tin báo cáo bộ phận được trình bày theo bộ phận lĩnh vực kinh doanh và bộ phận khu vực địa lý.

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:** Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

**Bộ phận theo lĩnh vực địa lý:** Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Lĩnh vực hoạt động chính 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. Toàn bộ doanh thu phát sinh trong năm của Công ty đều phát sinh từ hoạt động này, bên cạnh đó, toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đều được thực hiện tại Việt Nam. Do vậy, không lập và trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

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

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

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

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

##### *Rủi ro thị trường*

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2015.

##### *Rủi ro lãi suất*

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

##### *Rủi ro thị trường (tiếp theo)*

###### *Rủi ro tiền tệ*

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

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

###### *Rủi ro về giá cổ phiếu*

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

###### *Rủi ro về bất động sản*

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

##### *Rủi ro tín dụng*

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

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

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

###### *Tiền gửi ngân hàng*

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

###### *Cho vay*

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

##### *Rủi ro thanh khoản*

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

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

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

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

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

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

	Đến 01 năm	Từ 01 năm đến 05 năm	Trên 05 năm	Cộng
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>				
Các khoản vay và nợ	218.313.085.226	16.300.000.000	-	234.613.085.226
Phải trả người bán	11.872.180.514	-	-	11.872.180.514
Chi phí phải trả và các khoản khác	385.098.970.869	-	-	385.098.970.869
<b>Cộng</b>	<b>615.284.236.609</b>	<b>16.300.000.000</b>	<b>-</b>	<b>631.584.236.609</b>
<b>Tại ngày 31/12/2015</b>				
Các khoản vay và nợ	52.259.340.536	-	-	52.259.340.536
Phải trả người bán	39.289.795.948	-	-	39.289.795.948
Chi phí phải trả và các khoản khác	158.051.088.943	-	-	158.051.088.943
<b>Cộng</b>	<b>249.600.225.427</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>249.600.225.427</b>

**Tài sản đảm bảo**

Công ty nắm giữ các quyền sử dụng đất thuyết minh tại mục 8 - Thuyết minh Báo cáo tài chính.

**38. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH**

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>				
Phải thu khách hàng	234.253.235.654	33.316.346.784	233.982.200.959	33.316.346.784
Phải thu về cho vay ngắn hạn	5.218.717.056	5.568.717.056	5.218.717.056	5.568.717.056
Đầu tư tài chính dài hạn khác	2.054.793.200	2.054.793.200	2.054.793.200	2.054.793.200
Các khoản phải thu khác	106.020.174.192	14.047.808.690	104.803.884.192	12.831.518.690
Đầu tư tài chính ngắn hạn	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-
Tiền và các khoản tương đương tiền	394.660.720.545	67.303.219.241	394.660.720.545	67.303.219.241
<b>Tổng cộng</b>	<b>842.207.640.647</b>	<b>122.290.884.971</b>	<b>840.720.315.952</b>	<b>121.074.594.971</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

#### 38. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

##### Nợ phải trả tài chính

Các khoản vay và nợ	218.313.085.226	52.259.340.536	218.313.085.226	52.259.340.536
Các khoản phải trả người bán	11.872.180.514	39.289.795.948	11.872.180.514	39.289.795.948
Chi phí phải trả	309.971.551.655	65.295.615.968	309.971.551.655	65.295.615.968
Các khoản phải trả, phải nộp khác	75.127.419.214	402.939.090.558	75.127.419.214	402.939.090.558
<b>Tổng cộng</b>	<b>615.284.236.609</b>	<b>559.783.843.010</b>	<b>615.284.236.609</b>	<b>559.783.843.010</b>

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

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

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

+ Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn được xác định theo giá thị trường, giá trị sổ sách hoặc giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư này (Thuyết minh 16 - Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất).

#### 39. 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 21 tháng 3 năm 2017



Kế toán trưởng  
NGUYỄN THỊ QUÝ



Tổng Giám đốc  
PHẠM THU