

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN
SÀI GÒN VI NA**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN
SÀI GÒN VIỆT NAM**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 42

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 đã được soát xét.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH, QUẢN LÝ

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý Công ty trong kỳ và đến thời điểm lập Báo cáo này gồm:

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
------------------	----------------	----------------------	------------------------

Hội đồng quản trị

Ông Võ Hữu Thiện	Chủ tịch
Ông Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Quang Hiền	Thành viên
Ông Nguyễn Thành Mỹ	Thành viên
Ông Trương Như Phúc	Thành viên

Ban kiểm soát

Bà Bùi Thị Kim Rân	Trưởng ban	
Ông Đào Ngọc Phương Nam	Thành viên	
Bà Tạ Thị Tuyết Nga	Thành viên	25/3/2016
Bà Đoàn Thu Hương	Thành viên	25/3/2016

Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Quang Hiền	Tổng Giám đốc
-----------------------	---------------

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt (Vietland) đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Công ty.

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Tổng Giám đốc Công ty cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các Chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính giữa niên độ; các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm trong việc bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Tôi, Tổng Giám đốc Công ty xác nhận rằng, Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 8 tháng 8 năm 2016



NGUYỄN QUANG HIỀN - Tổng Giám đốc

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Nam, được lập ngày 8 tháng 8 năm 2016, từ trang 6 đến trang 42 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Nam chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của Chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của Chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép Chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng Chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, Chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của Chúng tôi, Chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến Chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Nam tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 8 tháng 8 năm 2016

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt



VÔ THÊ HOÀNG - Tổng Giám đốc *nghe*
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0484-2013-037-1

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu Vietland

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016

Mẫu B 01a-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/6/2016	31/12/2015
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.070.804.502.063	970.592.773.369
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	104.854.022.670	105.641.675.359
1. Tiền	111		2.219.022.670	4.021.675.359
2. Các khoản tương đương tiền	112		102.635.000.000	101.620.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		503.000.000.000	503.000.000.000
Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	503.000.000.000	503.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		128.007.580.271	69.797.907.849
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	43.826.628.598	28.457.434.930
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	6.637.431.273	10.715.105.928
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	77.543.520.400	30.625.366.991
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	334.931.365.932	289.223.497.895
1. Hàng tồn kho	141		336.946.540.332	291.238.672.295
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.015.174.400)	(2.015.174.400)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		11.533.190	2.929.692.266
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	11.533.190	21.160.297
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	2.908.531.969
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.237.701.249.288	69.139.613.788
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.178.193.507.477	25.603.507.477
Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	2.178.193.507.477	25.603.507.477
II. Tài sản cố định	220		214.416.328	254.442.034
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	92.323.787	107.711.123
Nguyên giá	222		1.715.147.914	1.715.147.914
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.622.824.127)	(1.607.436.791)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	122.092.541	146.730.911
Nguyên giá	228		246.383.660	246.383.660
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(124.291.119)	(99.652.749)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		44.236.831.372	30.662.433.517
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	44.236.831.372	30.662.433.517
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		3.510.300.000	3.236.520.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	3.510.300.000	3.236.520.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		11.546.194.111	9.382.710.760
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	9.476.489.704	8.548.198.938
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.11	2.069.704.407	834.511.822
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.308.505.751.351	1.039.732.387.157

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính giữa niên độ và phải được đọc kèm với Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/6/2016	31/12/2015
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.385.308.560.332	119.815.610.656
I. Nợ ngắn hạn	310		1.270.572.560.332	118.679.610.656
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	8.847.869.608	12.117.416.483
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	846.043.504	343.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	3.403.162.611	2.883.188.581
4. Phải trả người lao động	314		-	1.934.059.539
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.11	206.970.440.704	83.451.182.204
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	49.767.474.559	17.395.547.330
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	1.000.000.000.000	-
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	737.569.346	555.216.519
II. Nợ dài hạn	330		1.114.736.000.000	1.136.000.000
Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	1.114.736.000.000	1.136.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		923.197.191.019	919.916.776.501
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	923.197.191.019	919.916.776.501
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		900.000.000.000	900.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		900.000.000.000	900.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.565.519.629	1.565.519.629
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		21.631.671.390	18.351.256.872
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		3.639.256.872	194.783.784
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		17.992.414.518	18.156.473.088
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.308.505.751.351	1.039.732.387.157

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 8 tháng 8 năm 2016



NGUYỄN QUANG HIỀN
Tổng Giám đốc

DƯƠNG MINH DŨNG
Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ TUYẾT MAI
Người lập biểu

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính giữa niên độ và phải được đọc kèm với Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Mẫu B 02a-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	4.952.392.004	7.649.697.570
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		4.952.392.004	7.649.697.570
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	5.007.637.932	7.417.705.118
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(55.245.928)	231.992.452
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	53.383.027.858	6.347.690.284
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	28.000.000.000	152.916.666
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		28.000.000.000	152.916.666
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.237.669.075	884.509.825
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	2.633.774.645	3.215.132.320
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		21.456.338.210	2.327.123.925
11. Thu nhập khác	31		1.080.074.363	1.488.938.034
12. Chi phí khác	32		1.894.241	472.278.788
13. Lợi nhuận khác	40	VI.7	1.078.180.122	1.016.659.246
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		22.534.518.332	3.343.783.171
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	5.777.296.399	954.682.073
16. Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.11	(1.235.192.585)	(219.049.775)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		17.992.414.518	2.608.150.873
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9a	189	40
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9b	189	40



NGUYỄN QUANG HIỀN
Tổng Giám đốc

DƯƠNG MINH DŨNG
Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ TUYẾT MAI
Người lập biểu

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính giữa niên độ và phải được đọc kèm với Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Mẫu B 03a-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		22.534.518.332	3.343.783.171
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		40.025.706	97.937.334
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(52.725.018.147)	(5.822.690.284)
- Chi phí lãi vay	06		28.000.000.000	152.916.666
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(2.150.474.109)	(2.228.053.113)
- (Tăng)/ giảm các khoản phải thu	09	VII	(2.157.999.003.549)	6.254.109.578
- Tăng hàng tồn kho	10		(45.707.868.037)	(35.203.734.783)
- Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	VII	1.235.870.287.828	(370.762.851.366)
- Tăng chi phí trả trước	12		(918.663.659)	(1.677.910.673)
- Tăng chứng khoán kinh doanh	13		-	(200.000.000.000)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.592.907.394)	(2.711.704.388)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.029.647.173)	(492.264.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(977.528.276.093)	(606.822.408.745)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	VII	(13.574.397.855)	(12.490.623.160)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	182.519.000.000
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(273.780.000)	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VII	3.204.202.313	11.303.132.612
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(10.643.975.542)	181.331.509.452
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	381.741.660.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		1.000.000.000.000	189.000.000.000
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	VII	(12.615.401.054)	(15.798.408.236)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		987.384.598.946	554.943.251.764
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(787.652.689)	129.452.352.471
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		105.641.675.359	449.711.894.578
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		104.854.022.670	579.164.247.049



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 8 tháng 8 năm 2016

NGUYỄN QUANG HIỀN
Tổng Giám đốc

DƯƠNG MINH DŨNG
Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ TUYẾT MAI
Người lập biểu

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính giữa niên độ và phải được đọc kèm với Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Mẫu B 09a-DN

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 ngày 16 tháng 11 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi như sau:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 thay đổi lần thứ 1 ngày 11 tháng 7 năm 2008, chuẩn y việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 thay đổi lần thứ 2 ngày 3 tháng 7 năm 2009, chuẩn y việc thay đổi người đại diện phần vốn của các cổ đông sáng lập trong Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 3 ngày 24 tháng 12 năm 2010, chuẩn y việc giảm vốn điều lệ từ 1.500.000.000.000 VND xuống 626.258.340.000 VND.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 4 ngày 20 tháng 10 năm 2011, chuẩn y việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính Công ty từ 8-8 Bis Hàm Tử, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh sang 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 5 ngày 15 tháng 5 năm 2012, chuẩn y việc thay đổi tên của Công ty từ “Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na” thành “Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na”.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 6 ngày 6 tháng 7 năm 2012, chuẩn y việc thay đổi thông tin về Chi nhánh Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 7 ngày 23 tháng 7 năm 2014, chuẩn y các việc thay đổi người đại diện pháp luật của Công ty từ ông Nguyễn Quang Hiến chức danh Tổng Giám đốc sang ông Võ Hữu Thiện chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị, bổ sung ngành, nghề và thay đổi thông tin về Chi nhánh Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 8 ngày 18 tháng 8 năm 2014, chuẩn y các việc thay đổi thông tin người đại diện pháp luật của Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 9 ngày 02 tháng 02 năm 2016, chuẩn y các việc tăng vốn điều lệ từ 626.258.340.000 VND lên 900.000.000.000 VND.

Công ty đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp nhận là công ty đại chúng vào ngày 01 tháng 8 năm 2008.

- **Vốn điều lệ** : 900.000.000.000 VND
- Số cổ phiếu** : 90.000.000 cổ phiếu
- Mệnh giá** : 10.000 VND/cổ phiếu

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

• Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại : 08 22 418 282

Fax : 08 38 381 626

Mã số thuế : 0305316946

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành, nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty hiện nay là Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ quản lý chung cư, nhà cao tầng; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản; Kinh doanh khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở); Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật; Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình, giám sát thi công, khảo sát xây dựng); Trang trí nội thất;...

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính giữa niên độ

Hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ kế toán này phản ánh lợi nhuận 17.992.414.518 VND, tăng đáng kể so với kỳ kế toán trước 15.384.263.645 VND với tỷ lệ 590% chủ yếu là hoạt động tài chính mang lại bao gồm hoạt động mua bán lại trái phiếu có kỳ hạn và các hoạt động hợp đồng hợp tác kinh doanh.

6. Nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2016 là 35 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 36 người).

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc tại ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 thuộc kỳ kế toán năm thứ 9 của Công ty.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ:

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính giữa niên độ được trình bày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Tổng Giám đốc có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày Báo cáo tài chính giữa niên độ cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính giữa niên độ bao gồm các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, phải thu của khách hàng, phải thu khác và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính giữa niên độ bao gồm các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý 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. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, phải trả khác và các khoản vay.

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 Bảng cân đối kế toán nếu và chỉ nếu, Công ty 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 phải trả đồng thời.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau khi ghi nhận ban đầu.

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại ngày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

5. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty thể hiện chứng khoán kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác.

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh phản ánh các khoản chứng khoán nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào, bán ra để kiếm lời), bao gồm: Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán; Các loại chứng khoán và các công cụ tài chính khác.

Chứng khoán kinh doanh phải được ghi sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm có quyền sở hữu, cụ thể: Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0); Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Các khoản thu nhập từ hoạt động đầu tư chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ. Khoản cổ tức được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị đầu tư. Khi cổ tức được nhận bằng cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi giá thị trường của chứng khoán kinh doanh giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ của chúng tại ngày Báo cáo tài chính giữa niên độ. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mọi trường hợp hoán đổi cổ phiếu đều phải xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi.

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh (tính theo từng loại chứng khoán), giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động (bình quân theo từng lần mua).

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo nguyên tắc giá gốc, bao gồm giá mua cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư.

Cổ tức và lợi nhuận từ đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập khi khoản đầu tư bị tổn thất tại ngày Báo cáo tài chính giữa niên độ. Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập chi tiết như sau:

- Đối với khoản đầu tư chứng khoán niêm yết, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của các loại chứng khoán mà Công ty đang nắm giữ;
- Đối với khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị chưa niêm yết, việc lập phòng dựa trên giá trị hợp lý của các khoản đầu tư được xác định dựa trên các kỹ thuật định giá một cách đáng tin cậy;
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại ngày Báo cáo tài chính giữa niên độ, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của Công ty tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực tại ngày Báo cáo tài chính giữa niên độ của đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày Báo cáo tài chính giữa niên độ được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Lãi/lỗ khi thanh lý, nhượng bán đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

6. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và phải thu khác.

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty bao gồm các khoản phải thu về bán căn hộ và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm các khoản phải thu tạo ra doanh thu tài chính, như: phải thu lãi tiền gửi, lãi trái phiếu, lãi các hợp đồng hợp tác đầu tư, các khoản ủy quyền chi trả cổ tức cho các cổ đông, tạm ứng nhân viên, các khoản ký quỹ, ký cược, các khoản chi cho các dự án đầu tư theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (xem bên dưới) và các khoản phải thu khác.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày Báo cáo tài chính giữa niên độ. Tăng, giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

8. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với hướng dẫn theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải	8
Máy móc thiết bị	5
Thiết bị văn phòng	3 - 5

9. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị của các phần mềm máy tính, đây là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa các phần mềm vào sử dụng. Các phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 5 năm.

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện toàn bộ chi phí cần thiết liên quan đến việc đầu tư, xây dựng Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt phục vụ cho mục đích kinh doanh của Công ty chưa hoàn hành tại Báo cáo tài chính giữa niên độ.

11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trong trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) của Công ty theo hình thức BCC chia lợi nhuận sau thuế.

BCC chia lợi nhuận sau thuế thường là BCC dưới hình thức hoạt động đồng kiểm soát hoặc do một bên kiểm soát. Trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế, các bên phải cử ra một bên để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của BCC và quyết toán thuế.

Bên thực hiện kế toán và quyết toán thuế phải căn cứ vào bản chất của hợp đồng để kế toán một cách phù hợp theo nguyên tắc:

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng thì:

- Bên thực hiện kế toán của BCC ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của mình. Trong đó, chi phí của BCC bao gồm các lợi nhuận cố định trả cho các bên khác tham gia BCC.
- Các bên còn lại chỉ ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ BCC.

Nếu BCC quy định các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC thì:

- Các bên thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần chia theo thỏa thuận của BCC.
- Bên thực hiện kế toán của BCC có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với NSNN, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC.

12. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước thể hiện chi phí cho dự án Chung cư Linh Trung, chi phí công cụ, dụng cụ và các chi phí khác.

Các chi phí trả trước được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phản ánh vào “chi phí trả trước ngắn hạn”; ngược lại, các chi phí trả trước có thời hạn trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phản ánh vào “chi phí trả trước dài hạn”.

Các chi phí trả trước dài hạn được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian mà các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này như sau:

- Chi phí cho dự án Chung cư Linh Trung là chi phí môi giới, quảng cáo, chi phí khác phát sinh khi bán được căn hộ. Các chi phí này được kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong kỳ khi căn hộ đó hoàn thành và bán giao.
- Các chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm chi phí công cụ, dụng cụ và các chi phí khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng ước tính từ 2 đến 3 năm.

13. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch đầu tư mua căn hộ, tư vấn thiết kế đầu tư và các khoản phải trả người bán khác.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm cổ tức và lợi nhuận phải trả, phải trả lãi vay, phải trả lãi và vốn nhận từ các hợp tác đồng hợp tác đầu tư, các khoản nhận tiền cọc, ký quỹ, ký cược và các khoản phải trả khác.

14. Vốn chủ sở hữu và phân phối lợi nhuận thuần

Cơ cấu vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo sổ thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Vốn khác của chủ sở hữu được trích từ lợi nhuận sau thuế.
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Phân phối lợi nhuận thuần

- Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của Pháp luật Việt Nam.
- Công ty trích lập vốn khác và các quỹ (quỹ khen thưởng, phúc lợi) từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo Đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên..

15. Doanh thu

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi bên bán đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu nói trên, các khoản tiền thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào chỉ tiêu người mua trả tiền trước trên Bảng cân đối kế toán đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trong trường hợp giao dịch về các dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày Báo cáo tài chính giữa niên độ. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán;

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi, lãi trái phiếu

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

16. Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng

Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng bao gồm toàn bộ chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất, nhà và các chi phí khác có liên quan được phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- Các chi phí về đất và phát triển đất;
- Các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng;
- Các chi phí khác có liên quan phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản như các chi phí phát sinh từ hoạt động phát triển đất và công trình trên đất hiện tại và trong tương lai của dự án (như chi phí phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung và chi phí phát triển quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng...).

17. Chi phí

Chi phí là những khoản giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Chi phí được ghi nhận theo thực tế phát sinh trên nguyên tắc phù hợp với doanh thu trong kỳ. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để bảo đảm phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

18. Chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

19. 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 năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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.

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 mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính giữa niên độ 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.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

20. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) và số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu.

21. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan của Công ty nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của cá nhân được coi là liên quan.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2016	31/12/2015
Tiền mặt	56.651.140	52.695.768
Tiền gửi ngân hàng	2.162.371.530	3.968.979.591
Các khoản tương đương tiền (*)	102.635.000.000	101.620.000.000
Cộng	104.854.022.670	105.641.675.359

(*) Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 5% /năm (năm 2015: 4,7%/năm).

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

	30/6/2016			31/12/2015		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Trái phiếu của Công ty TNHH Mỹ Hà An Khánh	383.000.000.000	383.000.000.000	-	383.000.000.000	383.000.000.000	-
Trái phiếu của Công ty Cổ phần SOVICO	120.000.000.000	120.000.000.000	-	120.000.000.000	120.000.000.000	-
Cộng	503.000.000.000	503.000.000.000	-	503.000.000.000	503.000.000.000	-

Giá trị hợp lý của các trái phiếu này là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng mua bán trái phiếu, là giá trị ghi sổ của trái phiếu tại ngày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/6/2016			31/12/2015		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng điện Việt Nam	3.000.000.000	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-	3.000.000.000
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Giấy da và May mặc XNK Legamex	510.300.000	-	510.300.000	236.520.000	-	236.520.000
Cộng	3.510.300.000	-	3.510.300.000	3.236.520.000	-	3.236.520.000

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được xác định như sau:

- Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị niêm yết, giá hợp lý của khoản đầu tư là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày Báo cáo tài chính giữa niên độ.
- Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác không có đủ thông tin trên thị trường, giá trị hợp lý của khoản đầu tư này là giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại ngày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	30/6/2016	31/12/2015
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh	12.061.610.326	18.606.591.750
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Ngọc Lan	8.615.942.734	9.815.942.734
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Linh Trung	21.666.988.850	34.900.446
Khách hàng mua đất nền Dự án KDC Nguyễn Văn Trỗi	1.482.086.688	-
Cộng	43.826.628.598	28.457.434.930

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Chi nhánh Công ty Cổ phần Eurowindow	1.823.099.735	1.645.382.200
Công ty Cổ phần Cơ Điện lạnh Nam Thịnh	-	1.134.385.452
Công ty TNHH Artelia Việt Nam	3.445.912.500	2.786.120.500
Công ty TNHH Thang máy Thái Bình	27.300.000	3.636.864.000
Các nhà cung cấp khác	1.341.119.038	1.512.353.776
Cộng	6.637.431.273	10.715.105.928

5. Phải thu khác

	30/6/2016		31/12/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a) Ngắn hạn	77.543.520.400	-	30.625.366.991	-
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	582.695.777	-	347.846.610	-
Phải thu lãi trái phiếu	41.960.000.000	-	20.956.833.333	-
Lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	32.287.313.888	-	4.004.513.888	-
Phải thu phí bảo trì căn hộ Phú Hoàng Anh	1.042.925.399	-	1.042.925.399	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn (i)	371.321.070	-	196.891.940	-
Tạm ứng nhân viên	1.272.770.739	-	4.076.097.300	-
Các khoản phải thu khác	26.493.527	-	258.521	-
b) Dài hạn	2.178.193.507.477		25.603.507.477	-
Góp vốn hợp tác kinh doanh (BCC)	2.129.588.507.477	-	25.588.507.477	-
Dự Án Khu đô thị Cửa Tiên - Vĩnh Tân	10.587.035.677	-	20.587.035.677	-
Dự án Lega Fashion House	5.001.471.800	-	5.001.471.800	-
Dự án Quần thể đô thị và du lịch quốc tế Ariyana - Giai đoạn 2 tại thành phố Đà Nẵng	999.000.000.000	-	-	-
Dự án Khu liên hợp Dịch vụ Thương mại, Khách sạn, Căn hộ Du lịch và Văn	255.000.000.000	-	-	-

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	30/6/2016		31/12/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
phòng cho thuê Luna				
Dự án Khu du lịch sinh thái Thanh Vân	330.000.000.000	-	-	-
Dự án Tòa nhà hỗn hợp tại phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng	245.000.000.000	-	-	-
Dự án Republic Plaza	284.000.000.000	-	-	-
Dự án phát triển mạng lưới Siêu thị Sài Gòn Co.op	1.000.000.000	-	-	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	48.605.000.000	-	15.000.000	-
Ký quỹ sử dụng taxi	15.000.000	-	15.000.000	-
Ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án Khu Phúc hợp Dragon Riverside City				
628 - 630 Võ Văn Kiệt	48.590.000.000	-	-	-
Cộng	2.255.737.027.877	-	56.228.874.468	-

- (i) Đây là khoản Công ty ủy quyền chi trả cổ tức cho cổ đông.
- (ii) Đây là khoản phải thu lại tiền góp vốn đầu tư hợp tác Dự án Khu đô thị mới Cửa Tiền - Vinh Tân, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo Biên bản thanh lý số 23/BBTL-DAN-LSG ngày 27 tháng 5 năm 2014.
- (iii) Đây là khoản chi phí đánh giá hiệu quả của Dự án Lega Fashion House sẽ được hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty Cổ phần Giày da và May mặc Xuất nhập khẩu (Legamex) với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định. Chủ tịch Hội đồng quản trị đã thông qua chủ trương đầu tư Dự án Lega Fashion House theo Nghị Quyết 497/NQ-LSG.HĐQT ngày 24 tháng 3 năm 2015, dự án đang trong quá trình hoàn tất thủ tục pháp lý để ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh.
- (iv) Thể hiện khoản đầu tư vào các hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Quần thể đô thị và du lịch quốc tế Ariyana - Giai đoạn 2 tại thành phố Đà Nẵng bao gồm:
- Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 196/2016/VN-LSG ngày 10 tháng 3 năm 2016 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Việt Nga ("Việt Nga") gián tiếp hợp tác đầu tư Dự án Quần thể đô thị và du lịch quốc tế Ariyana - Giai đoạn 2 tại thành phố Đà Nẵng với giá trị đầu tư là 499.000.000.000 VND. Việc hợp tác đầu tư này sẽ không hình thành pháp nhận mới và lợi nhuận từ Dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ vốn góp thực tế khi Chủ đầu tư dự án phân chia lợi nhuận nhưng không thấp hơn 9,1%/năm.
 - Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 278/2016/VN-LSG ngày 10 tháng 3 năm 2016 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Sóng Việt ("Sóng Việt") gián tiếp hợp tác đầu tư Dự án Quần thể đô thị và du lịch quốc tế Ariyana - Giai đoạn 2 tại thành phố Đà Nẵng với giá trị đầu tư là 500.000.000.000 VND. Việc hợp tác đầu tư này sẽ không hình thành pháp nhận mới và lợi nhuận từ Dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ vốn góp thực tế khi Chủ đầu tư dự án phân chia lợi nhuận nhưng không thấp hơn 9,1%/năm.
- (v) Thể hiện khoản hợp tác đầu tư giữa Công ty với Công ty Cổ phần Du lịch Nhật Minh ("Nhật Minh") để đầu tư vào Dự án Khu liên hợp Dịch vụ, Thương mại, Khách sạn, Căn hộ

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Du lịch và Văn phòng cho thuê Luna tại 18 đường Trần Hưng Đạo, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa do Nhật Minh làm chủ đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 256/2016/NM-LSG ngày 2 tháng 3 năm 2016. Theo đó, Công ty sẽ góp vốn đầu tư là 255.000.000.000 VND. Việc hợp tác đầu tư này sẽ không hình thành pháp nhận mới và lợi nhuận từ Dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ vốn góp thực tế của các bên. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Dự án vẫn đang trong giai đoạn triển khai thực hiện.

- (vi) Thể hiện khoản hợp tác đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 16/2016/TV-LSG ngày 5 tháng 3 năm 2016 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Du lịch Sinh thái Thanh Vân ("Thanh Vân") để đầu tư vào Dự án Khu du lịch sinh thái Thanh Vân tại Bãi Vũng Tàu, xã Ninh Vân, huyện Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa do Thanh Vân làm chủ đầu tư theo Giấy chứng nhận đầu tư 37121000021 ngày 11 tháng 9 năm 2007. Theo đó, Công ty sẽ góp vốn đầu tư là 330.000.000.000 VND. Việc hợp tác đầu tư này sẽ không hình thành pháp nhận mới và lợi nhuận từ Dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ vốn góp thực tế của các bên. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Dự án vẫn đang trong giai đoạn triển khai thực hiện.
- (vii) Thể hiện khoản hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư An Phúc Thịnh ("An Phúc Thịnh") để đầu tư vào Dự án Tòa nhà hỗn hợp tại phường Đồng Khê, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 08/2016/APT-LSG ngày 15 tháng 3 năm 2016. Theo đó, Công ty sẽ góp vốn đầu tư là 245.000.000.000 VND. Việc hợp tác đầu tư này sẽ không hình thành pháp nhận mới và lợi nhuận từ Dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ vốn góp thực tế của các bên. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Dự án vẫn đang trong giai đoạn triển khai thực hiện.
- (viii) Thể hiện khoản hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty Cổ phần Thương mại Thủy Dương - Đức Bình để đầu tư vào Dự án Republic Plaza tại số 18E Cộng Hòa, phường 4, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 28/2016/TĐĐB-LSG ngày 18 tháng 3 năm 2016. Theo đó, Công ty sẽ góp vốn đầu tư là 284.000.000.000 VND. Việc hợp tác đầu tư này sẽ không hình thành pháp nhận mới và lợi nhuận từ Dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ vốn góp thực tế của các bên. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Dự án vẫn đang trong giai đoạn triển khai thực hiện.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**6. Hàng tồn kho**

	30/6/2016		31/12/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	264.674.141.122	-	215.051.188.820	-
Chung cư Linh Trung (i)	194.691.519.356	-	166.723.978.298	-
Chung cư Dragon Residence (ii)	69.982.621.766	-	48.247.294.159	-
Đất nền Khu Dân cư Nguyễn Văn Trỗi	-	-	79.916.363	-
Hàng hóa bất động sản	72.272.399.210	(2.015.174.400)	76.187.483.475	(2.015.174.400)
Căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh (iii)	52.150.400.880	(2.015.174.400)	52.150.400.880	(2.015.174.400)
Dự án Chung cư Ngọc Lan	-	-	1.904.326.726	-
Đất nền Khu Dân cư Nguyễn Văn Trỗi (iv)	20.121.998.330	-	22.132.755.869	-
Cộng	336.946.540.332	(2.015.174.400)	291.238.672.295	(2.015.174.400)

- (i) Đây là chi phí ban đầu để triển khai Dự án Chung cư kết hợp với Trung tâm Thương mại Dịch vụ Linh Trung do Công ty là chủ đầu tư để bán trong tương lai với tổng giá trị đầu tư ước tính của dự án là 227 tỷ VND.
- (ii) Đây là phí sản xuất, kinh doanh dở dang liên quan đến việc đầu tư, xây dựng Chung cư Dragon Residence thuộc Khu Phức hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt.
- (iii) Đây là khoản đầu tư vào Dự án Khu Dân cư đường Nguyễn Văn Trỗi, thành phố Bảo Lộc - Lâm Đồng. Công ty đã được UBND tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 42121000949 ngày 4 tháng 6 năm 2014 cho Dự án Khu dân cư đường Nguyễn Văn Trỗi. Công ty đã bán được 4 lô đất nền trong tổng số 34 lô đất nền, còn tồn kho 30 lô đất nền tại ngày 30 tháng 6 năm 2016.
- (iv) Đây là giá trị các căn hộ cao cấp chưa bán của Dự án Chung cư Phú Hoàng Anh được xác định theo tổng số m2 của các căn hộ đó và đơn giá mua gốc của chủ đầu tư. Công ty đã bán được 75 căn hộ trong tổng số 94 căn hộ, còn tồn kho 19 căn hộ tại ngày 30 tháng 6 năm 2016.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**7. Chi phí trả trước**

	31/12/2015	31/12/2014
a) Ngắn hạn	11.533.190	21.160.297
Chi phí công cụ, dụng cụ	11.533.190	21.160.297
b) Dài hạn	9.476.489.704	8.548.198.938
Công cụ, dụng cụ	155.589.828	160.572.720
Chi phí cho Dự án Chung cư Linh Trung	9.279.593.426	8.303.093.467
Chi phí khác	41.306.450	84.532.751
Cộng	9.488.022.894	8.569.359.235

8. Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cộng
Nguyên giá				
31/12/2015	153.872.987	1.253.418.254	307.856.673	1.715.147.914
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
30/6/2016	153.872.987	1.253.418.254	307.856.673	1.715.147.914
Giá trị hao mòn lũy kế				
31/12/2015	46.161.864	1.253.418.254	307.856.673	1.607.436.791
Tăng trong kỳ	15.387.336	-	-	15.387.336
Khấu hao trong kỳ	15.387.336	-	-	15.387.336
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
30/6/2016	61.549.200	1.253.418.254	307.856.673	1.622.824.127
Giá trị còn lại				
31/12/2015	107.711.123	-	-	107.711.123
30/6/2016	92.323.787	-	-	92.323.787
Nguyên giá tài sản cố định hết khấu hao vẫn còn sử dụng:				
31/12/2015	-	1.253.418.254	307.856.673	1.561.274.927
30/6/2016	-	1.253.418.254	307.856.673	1.561.274.927

9. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị của phần mềm máy tính, đây là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa các phần mềm vào sử dụng. Các phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 5 năm.

	31/12/2015	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/6/2016
Nguyên giá	246.383.660	-	-	246.383.660
Giá trị hao mòn lũy kế	99.652.749	24.638.370	-	124.291.119
Giá trị còn lại	146.730.911	24.638.370	-	122.092.541

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí đầu tư, xây dựng Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt, bao gồm:

	<u>30/6/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt		
- Cao ốc Dragon Tower	35.850.494.443	25.772.532.398
- Trung tâm thương mại Dragon Mall	8.386.336.929	4.889.901.119
Cộng	<u>44.236.831.372</u>	<u>30.662.433.517</u>

Công ty phân bổ chi phí chung Dự án Dragon Riverside City cho dự án thành phần Cao ốc Dragon Tower, Trung tâm thương mại Dragon Mall và Chung cư Dragon Residence theo Quyết định 3213/QĐ-LSG.TCKT của Tổng Giám đốc ngày 30 tháng 12 năm 2015 về việc xác định tỷ trọng phân bổ chi phí đầu tư.

11. Thuế thu nhập hoãn lại

Dưới đây là thuế thu nhập hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại do Công ty ghi nhận và sự thay đổi của các khoản mục này trong kỳ và kỳ kế toán trước.

	<u>30/6/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Doanh thu nhận trước từ việc bán căn hộ Chung cư Linh Trung	206.970.440.704	83.451.182.204
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính từ các căn hộ đã bán	1%	1%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	<u>2.069.704.407</u>	<u>834.511.822</u>
	<u>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</u>	<u>Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015</u>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	<u>(1.235.192.585)</u>	<u>(219.049.775)</u>

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>30/6/2016</u>		<u>31/12/2015</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>
Công ty Cổ phần Phú Hoàng Anh	8.096.827.791	8.096.827.791	8.373.250.803	8.373.250.803
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế - Xây dựng MPT	-	-	3.691.383.155	3.691.383.155
Các nhà cung cấp khác	751.041.817	751.041.817	52.782.525	52.782.525
Cộng	<u>8.847.869.608</u>	<u>8.847.869.608</u>	<u>12.117.416.483</u>	<u>12.117.416.483</u>

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<u>30/6/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Khách hàng ứng trước tiền thuê căn hộ	565.856.000	343.000.000
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Linh Trung	200.236.864	-
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh	79.950.640	-
Cộng	<u>846.043.504</u>	<u>343.000.000</u>

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chi tiêu	01/01/2016	Số phải nộp	Số đã nộp	30/6/2016
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp trong nước	-	3.044.390.880	2.687.909.894	356.480.986
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.797.009.492	5.777.296.399	5.592.907.394	2.981.398.497
Thuế thu nhập cá nhân	86.179.089	1.344.874.444	1.365.770.405	65.283.128
Các loại thuế khác	-	140.348.021	140.348.021	-
<i>Thuế TNDN nhà thầu nước ngoài</i>	-	132.216.632	132.216.632	-
<i>Thuế môn bài</i>	-	4.000.000	4.000.000	-
<i>Phí sử dụng đất</i>	-	4.131.389	4.131.389	-
Cộng	<u>2.883.188.581</u>	<u>10.306.909.744</u>	<u>9.786.935.714</u>	<u>3.403.162.611</u>

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**15. Phải trả khác**

	30/6/2016	31/12/2015
a) Ngắn hạn	49.767.474.559	17.395.547.330
Phải trả cổ tức	10.298.679.955	9.042.759.939
Phải trả lãi vay	28.000.000.000	-
Phải trả lãi thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	3.875.000.000	3.875.000.000
Công ty TNHH MTV Bất động sản Eden	146.171.136	146.171.136
Phải trả Ban Quản lý Chung cư Ngọc Lan	214.908.437	176.821.603
Phải trả Ban quản trị Chung cư Linh Trung	4.124.815.312	101.446.114
Công ty Cổ phần Hợp tác kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex	177.899.719	206.079.719
Tiền đặt chỗ quyền mua căn hộ Chung cư Dragon Residence (i)	2.930.000.000	3.810.000.000
Các khoản phải trả khác	-	37.268.819
b) Dài hạn	1.114.736.000.000	1.136.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	736.000.000	1.136.000.000
Nhận tiền góp vốn hợp tác kinh doanh (ii)	1.114.000.000.000	-
Cộng	1.164.503.474.559	18.531.547.330
(i) Trong đó, nhận tiền đặt chỗ quyền mua căn hộ Chung cư Dragon Residence thuộc Dự án Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt là các bên liên quan:		
Ông Võ Hữu Thiện	500.000.000	500.000.000
Ông Nguyễn Quang Hiến	160.000.000	180.000.000
(ii) Thể hiện khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư Dự án Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt giữa Công ty và Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long ("Phú Long") theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 36/2016/PL-LSG ngày 15 tháng 01 năm 2016. Theo đó, Phú Long sẽ góp với số tiền 1.134.000.000.000 VND, thời hạn hợp đồng là 5 năm kể từ ngày ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty đã nhận được số vốn góp số tiền 1.114.000.000.000 VND. Việc hợp tác đầu tư này sẽ không hình thành pháp nhận mới và lợi nhuận từ Dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ vốn góp thực tế của các bên. Hiện tại, dự án đang trong giai đoạn triển khai thực hiện.		

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

16. Vay và nợ tài chính ngắn hạn

	30/6/2016		Trong kỳ		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	-	-	-
Cộng	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	-	-	-

Khoản vay thời hạn 12 tháng từ Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 0977/16/HĐTDNH-DN/068 ngày 10 tháng 3 năm 2016 với số tiền vay là 1.000.000.000.000 VND, có lãi suất vay 9%/năm. Mục đích vay để bổ sung vốn các hợp đồng hợp tác đầu tư, khoản vay không có đảm bảo.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Số đầu năm/ kỳ	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi trong năm/ kỳ	Số cuối năm/ kỳ
Năm 2015				
Quỹ khen thưởng	2.565.000	879.651.519	655.000.000	227.216.519
Quỹ phúc lợi	19.915.519	703.348.481	395.264.000	328.000.000
Quỹ khen thưởng ban điều hành	-	-	-	-
Cộng	22.480.519	1.583.000.000	1.050.264.000	555.216.519
6 tháng đầu năm 2016				
Quỹ khen thưởng	227.216.519	500.000.000	227.216.519	500.000.000
Quỹ phúc lợi	328.000.000	325.000.000	415.430.654	237.569.346
Quỹ khen thưởng ban điều hành	-	387.000.000	387.000.000	-
Cộng	555.216.519	1.212.000.000	1.029.647.173	737.569.346

Xem trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế tại Thuyết minh số V.18.

18. Vốn chủ sở hữu**Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
01/01/2015	518.258.340.000	381.565.519.629	18.521.870.056	918.345.729.685
Giảm góp vốn liên doanh	-	(380.000.000.000)	-	(380.000.000.000)
Tăng vốn trong năm	381.741.660.000	-	-	381.741.660.000
Điều chỉnh lợi nhuận năm trước	-	-	194.955.628	194.955.628
Lợi nhuận trong năm 2015	-	-	19.356.473.088	19.356.473.088
Chia cổ tức	-	-	(18.139.041.900)	(18.139.041.900)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(1.583.000.000)	(1.583.000.000)
31/12/2015	900.000.000.000	1.565.519.629	18.351.256.872	919.916.776.501
01/01/2016	900.000.000.000	1.565.519.629	18.351.256.872	919.916.776.501
Lợi nhuận trong 6 tháng đầu năm 2016	-	-	17.992.414.518	17.992.414.518
Chia cổ tức	-	-	(13.500.000.000)	(13.500.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(1.212.000.000)	(1.212.000.000)
30/6/2016	900.000.000.000	1.565.519.629	21.631.671.390	923.197.191.019

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty thực hiện việc phân phối lợi nhuận năm 2015 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 1044/NQ-LSG.HĐCĐ ngày 25 tháng 3 năm 2016, bao gồm: chia cổ tức 13.500.000.000 VND với tỷ lệ 1,5% vốn đầu tư của chủ sở hữu (năm 2014: 18.139.041.900 VND với tỷ lệ 3,5% và vốn đầu tư của chủ sở hữu) và trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền là 2.412.000.000 VND, trong đó, số đã tạm trích trong năm 2015: 1.200.000.000 VND và số còn lại trích bổ sung trong năm 2016: 1.212.000.000 VND.

03053
CÔNG
CỔ P
ẤT Đ
ÀI GÒ
TP. H

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Tên cổ đông	30/6/2016			31/12/2015		
	Tỷ lệ	Cổ phiếu	Giá trị	Tỷ lệ	Cổ phiếu	Giá trị
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	13,59%	12.233.584	122.335.840.000	13,59%	12.233.584	122.335.840.000
Công ty Cổ phần SOVICO	8,64%	7.773.865	77.738.650.000	8,64%	7.773.865	77.738.650.000
Ông Nguyễn Quang Trung	5,77%	5.192.551	51.925.510.000	5,77%	5.192.551	51.925.510.000
Bà Nguyễn Thị Thạch Trúc	12,72%	11.452.250	114.522.500.000	12,72%	11.452.250	114.522.500.000
Ông Phạm Hữu Hòa	12,72%	11.452.250	114.522.500.000	12,72%	11.452.250	114.522.500.000
Bà Nguyễn Thị Thu	17,32%	15.583.454	155.834.540.000	17,32%	15.583.454	155.834.540.000
Các cổ đông khác	29,24%	26.312.046	263.120.460.000	29,24%	26.312.046	263.120.460.000
Cộng	100,00%	90.000.000	900.000.000.000	100,00%	90.000.000	900.000.000.000

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**Cổ phiếu**

	Tại 30/6/2016	Tại 31/12/2015
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	90.000.000	90.000.000
Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng	90.000.000	90.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>90.000.000</i>	<i>90.000.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	90.000.000	90.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>90.000.000</i>	<i>90.000.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**Đơn vị tính: VND****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015
Doanh thu bán căn hộ	1.993.266.062	7.649.697.570
Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất	2.470.144.484	-
Doanh thu khác	488.981.458	-
Cộng	4.952.392.004	7.649.697.570

2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn bán căn hộ	1.919.826.726	7.417.705.118
Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất	2.108.855.720	-
Giá vốn khác	978.955.486	-
Cộng	5.007.637.932	7.417.705.118

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi ngân hàng	3.439.051.480	5.522.690.284
Lãi trái phiếu	21.003.166.667	300.000.000
Lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	28.282.800.000	-
Phí sử dụng vốn	525.000.000	525.000.000
Lãi chậm trả	133.009.711	-
Cộng	53.383.027.858	6.347.690.284

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**4. Chi phí tài chính**

	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015
Chi phí lãi vay	28.000.000.000	152.916.666
Cộng	28.000.000.000	152.916.666

5. Chi phí bán hàng

Chi phí nhân viên	499.637.892	546.995.495
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	5.118.660	5.948.658
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.800.002	8.800.002
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	23.636.363
Chi phí bằng tiền khác	724.112.521	299.129.307
Cộng	1.237.669.075	884.509.825

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên quản lý	789.469.914	1.558.351.003
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	61.937.024	77.902.485
Chi phí đồ dùng văn phòng	19.475.082	29.077.574
Chi phí khấu hao	6.880.856	48.614.442
Thuế, phí và lệ phí	3.684.635	7.633.336
Chi phí dịch vụ mua ngoài	72.573.266	160.465.222
Chi phí bằng tiền khác	1.679.753.868	1.333.088.258
Cộng	2.633.774.645	3.215.132.320

7. Lợi nhuận khác

Thu tiền cho thuê căn hộ, cho thuê đất	989.545.468	1.292.723.648
Thu phí quản lý Chung cư Ngọc Lan	23.850.005	111.412.618
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	41.940.242	-
Thu nhập khác	24.738.648	84.801.768
Thu nhập khác	1.080.074.363	1.488.938.034
Phí quản lý Chung cư Ngọc Lan	1.494.240	155.000.000
Chi phí khác	400.001	317.278.788
Chi phí khác	1.894.241	472.278.788
Lợi nhuận thuần từ hoạt động khác	1.078.180.122	1.016.659.246

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	22.534.518.332	3.343.783.171
Điều chỉnh lợi nhuận kế toán:	176.000.737	-
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	326.000.737	-
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(150.000.000)	-
Tổng thu nhập chịu thuế	22.710.519.069	3.343.783.171
Thuế suất áp dụng	20%	22%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	4.542.103.814	735.632.298
Cộng: Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính từ các căn hộ đã bán	1.235.192.585	219.049.775
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	5.777.296.399	954.682.073

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế (năm 2015: 22%).

9. Lãi trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi trên cổ phiếu cơ bản và lãi trên cổ phiếu suy giảm phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	17.992.414.518	2.608.150.873
Trừ: Số tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(1.000.000.000)	(500.000.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	16.992.414.518	2.108.150.873
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm/kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	90.000.000	52.270.278
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	189	40

b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	16.992.414.518	2.108.150.873
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp để tính lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông khi xác định lãi suy giảm trên cổ phiếu	-	-
Lợi nhuận thuộc cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng	16.992.414.518	2.108.150.873
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm/kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	90.000.000	52.270.278
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng	90.000.000	52.270.278
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	189	40

10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

Chi phí nguyên liệu, vật liệu	193.786.960	194.842.029
Chi phí nhân viên	4.629.266.487	2.277.179.494
Chi phí khấu hao	40.025.706	97.937.334
Chi phí dịch vụ mua ngoài	50.653.450.591	47.004.083.818
Chi phí bằng tiền khác	2.985.504.210	4.564.744.489
Cộng	58.502.033.954	54.138.787.164

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. Các giao dịch không bằng tiền không ảnh hưởng đến sự lưu chuyển tiền tệ trong kỳ nên không được trình bày trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015
Lãi tiền gửi phải thu	582.695.777	1.056.748.603
Lãi trái phiếu phải thu	21.003.166.667	300.000.000
Chi phí lãi vay phải trả	28.000.000.000	152.916.666
Cổ tức phải trả	6.726.038.840	5.109.028.154

2. Các khoản giao dịch bằng tiền có ảnh hưởng đến sự lưu chuyển tiền tệ trong kỳ nên được trình bày trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Lãi tiền gửi ngân hàng đã thu của năm trước	347.846.610	6.837.190.931
Cổ tức đã chi trả của năm trước	9.042.759.939	8.013.574.661

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Nghiệp vụ và số dư các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm:

Bên liên quan

Ông Võ Hữu Thiện

Ông Nguyễn Quang Hiến

Mối quan hệ

Chủ tịch HĐQT

Tổng Giám đốc

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ giữa Công ty với các bên liên quan như sau:

	<u>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</u>	<u>Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015</u>
Nhận tiền đặt chỗ quyền mua căn hộ Chung cư Dragon Residence thuộc Dự án Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt		
Ông Võ Hữu Thiện	-	500.000.000
Ông Nguyễn Quang Hiền	(20.000.000)	180.000.000
Cộng	<u>(20.000.000)</u>	<u>680.000.000</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, công nợ với các bên liên quan như sau:

	<u>30/6/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Doanh thu nhận trước từ việc bán căn hộ Chung cư Linh Trung		
Ông Võ Hữu Thiện	-	654.536.637

Nhận tiền đặt chỗ quyền mua căn hộ Chung cư Dragon Residence thuộc Dự án Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt		
Ông Võ Hữu Thiện	500.000.000	500.000.000
Ông Nguyễn Quang Hiền	160.000.000	180.000.000

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt Công ty trong kỳ như sau:

	<u>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</u>	<u>Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015</u>
Tiền lương, thưởng	1.178.143.239	832.786.065
Thù lao	240.000.000	252.000.000
Cộng	<u>1.418.143.239</u>	<u>1.084.786.065</u>

2. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm nợ thuần (các khoản vay như được trình bày tại Thuyết minh số V.16, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của Công ty (bao gồm vốn góp và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2016 như sau:

	<u>30/6/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Các khoản vay	1.000.000.000.000	-
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(104.854.022.670)	(105.641.675.359)
Nợ thuần	895.145.977.330	(105.641.675.359)
Vốn chủ sở hữu	923.197.191.019	919.916.776.501
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	<u>97%</u>	<u>-11%</u>

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số IV.3.

Các loại công cụ tài chính

	30/6/2016		31/12/2015	
	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	104.854.022.670	104.854.022.670	105.641.675.359	105.641.675.359
Chứng khoán kinh doanh	503.000.000.000	503.000.000.000	503.000.000.000	503.000.000.000
Phải thu của khách hàng	43.826.628.598	43.826.628.598	28.457.434.930	28.457.434.930
Phải thu khác	2.254.464.257.138	2.254.464.257.138	52.152.777.168	52.152.777.168
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	3.510.300.000	3.510.300.000	3.236.520.000	3.236.520.000
Cộng	<u>2.909.655.208.406</u>	<u>2.909.655.208.406</u>	<u>692.488.407.457</u>	<u>692.488.407.457</u>
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	8.847.869.608	8.847.869.608	12.117.416.483	12.117.416.483
Phải trả khác	1.136.503.474.559	1.136.503.474.559	18.530.647.330	18.530.647.330
Các khoản vay	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	-	-
Cộng	<u>2.145.351.344.167</u>	<u>2.145.351.344.167</u>	<u>30.648.063.813</u>	<u>30.648.063.813</u>

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể 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 các phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính như sau:

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác, phải thu của khách hàng, phải thu khác, phải trả người bán, phải trả khác và các khoản vay tương đương với giá trị sổ sách của các khoản mục này do các công cụ này có kỳ ngắn hạn.
- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư được xác định như trình bày tại Thuyết minh số V.2a và số V.2b.
- Đối với các tài sản tài chính và công nợ tài chính mà không đủ thông tin thị trường để xác định giá trị hợp lý tại ngày Báo cáo tài chính giữa niên độ, giá trị ghi sổ của các khoản mục này được thể hiện thay cho giá trị hợp lý.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá (rủi ro ngoại tệ), rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá.

Do Công ty hoạt động kinh doanh ở lĩnh vực kinh doanh bất động sản, đầu tư mua chứng khoán và hoạt động hợp tác kinh doanh,...hiện tại, Công ty chủ yếu chịu rủi ro về lãi suất và rủi ro về giá trên thị trường.

Quản lý rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản phải thu/phải trả liên quan đến các hợp đồng hợp tác đầu tư và các khoản vay.

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Giá trị ghi sổ của các công cụ tài chính có ảnh hưởng của rủi ro lãi suất tại ngày 30 tháng 6 năm 2016 như sau:

	30/6/2016	31/12/2015
Tài sản	1.101.635.000.000	101.620.000.000
Các khoản tiền gửi có kỳ hạn	102.635.000.000	101.620.000.000
Các khoản phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư có quy định thu lãi tối thiểu	999.000.000.000	-
Nợ phải trả	1.000.000.000.000	-
Các khoản vay	1.000.000.000.000	-
Tài sản (nợ phải trả) thuần	101.635.000.000	101.620.000.000

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, với giả định các biến số khác không thay đổi, nếu lãi suất của các khoản vay có lãi suất thả nổi tăng/giảm 2% thì lợi nhuận trước thuế của Công ty trong kỳ sẽ tăng/giảm tương ứng là 2.032.700.000 VND (năm 2015: 2.032.400.000 VND).

Quản lý rủi ro về giá

Rủi ro về giá là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của hàng hóa bất động sản sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Rủi ro về giá chứng khoán

Các chứng khoán mà 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 chứng khoán đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá chứng khoán bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư. Hội đồng quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào chứng khoán như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư,...

Tổng Giám đốc Công ty đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của giá chứng khoán đến kết quả hoạt động kinh doanh là không đáng kể.

Các khoản đầu tư được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro về giá cả bất động sản

Công ty hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản nên phụ thuộc nhiều vào thị trường bất động sản. Trong kỳ, tình hình kinh doanh bất động sản tuy đã khởi sắc và nhu cầu của nhà đầu tư tăng trở lại, tuy nhiên hiện tại thị trường có nhiều dự án bất động sản, nhà đầu tư đã thận trọng hơn trong việc lựa chọn, thẩm định các dự án và giá cả vật tư xây dựng cũng bắt đầu tăng trở lại,.... Dự án Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt của Công ty hiện nay đang thực hiện thủ tục pháp lý cần thiết tiến hành khởi công xây dựng.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu của khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, phải thu khác ...)

Phải thu khách hàng

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty chủ yếu là thu tiền theo tiến độ của hợp đồng, khách hàng nhỏ lẻ, không tập trung, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Công ty đánh giá rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu của khách hàng là không đáng kể.

Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín trong nước. Tổng Giám đốc Công ty không nhận thấy có rủi ro tín dụng trọng yếu từ các khoản tiền gửi này.

Các công cụ tài chính khác

Tổng Giám đốc đánh giá tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm về giá trị vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

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 lệch nhau.

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công cụ nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các Bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Trong vòng 1 năm	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
30/6/2016				
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	104.854.022.670	-	-	104.854.022.670
Chứng khoán kinh doanh	503.000.000.000	-	-	503.000.000.000
Phải thu của khách hàng	43.826.628.598	-	-	43.826.628.598
Phải thu khác	76.270.749.661	2.173.192.035.677	5.001.471.800	2.254.464.257.138
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	3.510.300.000	3.510.300.000
Cộng	727.951.400.929	2.173.192.035.677	8.511.771.800	2.909.655.208.406
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	8.847.869.608	-	-	8.847.869.608
Phải trả khác	21.767.474.559	1.114.736.000.000	-	1.136.503.474.559
Các khoản vay	1.000.000.000.000	-	-	1.000.000.000.000
Cộng	1.030.615.344.167	1.114.736.000.000	-	2.145.351.344.167
Chênh lệch thanh khoản thuần	(302.663.943.238)	1.058.456.035.677	8.511.771.800	764.303.864.239
31/12/2015				
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	105.641.675.359	-	-	105.641.675.359
Chứng khoán kinh doanh	503.000.000.000	-	-	503.000.000.000
Phải thu của khách hàng	28.457.434.930	-	-	28.457.434.930
Phải thu khác	26.549.269.691	20.602.035.677	5.001.471.800	52.152.777.168
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	3.236.520.000	3.236.520.000
Cộng	663.648.379.980	20.602.035.677	8.237.991.800	692.488.407.457

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Trong vòng 1 năm	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	12.117.416.483	-	-	12.117.416.483
Phải trả khác	17.394.647.330	1.136.000.000	-	18.530.647.330
Các khoản vay	-	-	-	-
Cộng	29.512.063.813	1.136.000.000	-	30.648.063.813
Chênh lệch thanh khoản thuần	634.136.316.167	19.466.035.677	8.237.991.800	661.840.343.644

Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh toán ở mức cao do các công nợ tài chính cao hơn tài sản tài chính. Tuy nhiên, Tổng Giám đốc tin rằng hoạt động kinh doanh của Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính đáo hạn.

3. Các sự kiện phát sinh sau ngày 30 tháng 6 năm 2016

Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 30 tháng 6 năm 2016 yêu cầu cần phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 8 tháng 8 năm 2016



NGUYỄN QUANG HIỂN
Tổng Giám đốc

DƯƠNG MINH DŨNG
Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ TUYẾT MAI
Người lập biểu

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ