



**SAIGONRES**

**THÔNG TIN TÓM TẮT  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

( Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0301899038 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 06/12/1999, bổ sung lần thứ 10 ngày 13/4/2013.)

**ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU  
TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

- Địa chỉ : Cao ốc số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, TpHCM.
- Điện thoại : 08.38 405 549
- Fax : 08.38 405 553
- Website : [www.saigonres.com.vn](http://www.saigonres.com.vn)
- Người công bố thông tin : **ĐẶNG VĂN PHÚC**  
Chức vụ : Phó Tổng Giám đốc  
Số điện thoại : 08.38 405 549 (số nội bộ 165)  
Fax : 08.38 405 553



Số: **69 /DNĐKGD**

Tp.HCM, ngày **30** tháng **3** năm **2015**

## GIẤY ĐỀ NGHỊ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH

Kính gửi : Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

### I. Giới thiệu về Công ty đại chúng đề nghị đăng ký giao dịch :

1. Tên tổ chức đề nghị đăng ký giao dịch : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
2. Tên Tiếng Anh : SAIGON REAL- ESTATE JOINT STOCK COMPANY
3. Tên viết tắt : SAIGONRES
4. Vốn điều lệ đăng ký : 132.000.000.000 đồng. (Bằng chữ : Một trăm ba mươi hai tỷ đồng)
5. Vốn điều lệ thực góp : 132.000.000.000 đồng.
6. Địa chỉ trụ sở chính : 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp Hồ Chí Minh.
7. Điện thoại : 08. 38 405 549 – 38 405 550 – 38 405 551 Fax : (84.8) 38 405 553
8. Nơi mở tài khoản : Ngân hàng ACB- Chi nhánh Bình Thạnh Số hiệu tài khoản : 21189809
9. Căn cứ pháp lý hoạt động kinh doanh :

-Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0301899038 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/12/1999, bổ sung lần thứ 10 ngày 13/4/2013.

-Ngành nghề kinh doanh chủ yếu :

- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, sửa chữa và trang trí nội thất.
- Đầu tư xây dựng kinh doanh và cho thuê nhà ở.
- Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng và trang trí nội thất.
- Tư vấn xây dựng và thiết kế. Đo đạc – bản đồ.
- Khai thác khoáng sản. Sản xuất nước uống tinh khiết, nước khoáng đóng chai.
- Khai thác cát, đá, sỏi thuộc nhóm vật liệu thông thường.
- San lấp mặt bằng, làm đường giao thông nội bộ trong mặt bằng xây dựng.
- Xây dựng công trình thủy lợi và công trình đường ống cấp thoát nước.
- Xây dựng công trình điện và công trình cầu cảng.
- Dịch vụ tư vấn về bất động sản.
- Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng.
- Cho thuê cao ốc, văn phòng. Sản giao dịch bất động sản.
- Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản.
- Đầu giá bất động sản. Quảng cáo bất động sản.
- Quản lý bất động sản kinh doanh.
- Trồng cây ăn quả. Trồng cây điều. Trồng cây lâu năm. Dịch vụ lưu trú trong ngày; Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; Dịch vụ phục vụ đồ uống (không hoạt động tại trụ sở).



- Cung cấp dịch vụ tư vấn theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng. Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí. Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề.

- Mã số doanh nghiệp: 0311899038

- Sản phẩm/dịch vụ chính:

Hiện nay, các mảng hoạt động kinh doanh của công ty bao gồm: (1) Đầu tư và kinh doanh bất động sản; (2) Mua bán bất động sản; (3) Góp vốn thành lập các công ty liên doanh, liên kết và đầu tư chiến lược. Trong đó, công ty định hướng hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản là hoạt động chính mang lại lợi nhuận cho công ty trong tương lai.

## II. Chứng khoán đang ký giao dịch:

1. Tên chứng khoán: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn
2. Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông
3. Mã chứng khoán: SGH
4. Mệnh giá chứng khoán: 10.000 đồng/cổ phiếu
5. Số lượng chứng khoán đang ký giao dịch: 13.200.000 chứng khoán
6. Thời gian dự kiến giao dịch: Tháng 4/2015
7. Tỷ lệ số cổ phiếu đang ký giao dịch trên tổng số cổ phiếu đã phát hành: 100%

## III. Hồ sơ kèm theo:

1. Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cấp.
2. Thông tin tìm kiếm theo mã số ISIN Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định 58/2012/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng Khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng Khoán).

**ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA TỔ CHỨC**

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)



**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**PHẠM THU**

Số: 52/2014/GCNCP-VSD

Hà Nội, ngày 22 tháng 07 năm 2014



## GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHỨNG KHOÁN

Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam chứng nhận:

Cổ phiếu đăng ký: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn  
Tên tiếng Anh: Saigon Real – Estate Joint Stock Company  
Trụ sở chính: 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh  
Điện thoại: (08)38405549/38405550 Fax: (08)38405553  
Vốn điều lệ: 132.000.000.000 đồng  
Giấy đăng ký kinh doanh số 0301899038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 06/12/1999, cấp thay đổi lần thứ 10 ngày 13/04/2013.

Đã đăng ký chứng khoán và được cấp mã chứng khoán tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam kể từ ngày 22 tháng 07 năm 2014

- Tên chứng khoán: Cổ phiếu Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn
- Mã chứng khoán: SGR
- Mã ISIN: VN000000SGR7
- Mệnh giá: 10.000 đồng (Mười nghìn đồng)
- Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông
- Số lượng cổ phiếu đăng ký: 13.200.000 cổ phiếu (Mười ba triệu hai trăm nghìn cổ phiếu)
- Tổng giá trị cổ phiếu đăng ký: 132.000.000.000 đồng (Một trăm ba mươi hai tỷ đồng)
- Hình thức đăng ký: Ghi sổ

Công ty có trách nhiệm tuân thủ các quy định liên quan đến chứng khoán, thị trường chứng khoán và các quy chế của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.

**Nơi nhận:**

- CTCP Địa ốc Sài Gòn;
- NCPT;
- TBT website;
- Lưu ĐK.



Dương Văn Thanh

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP  
CÔNG TY CỔ PHẦN**

Mã số doanh nghiệp: 0301899038

Đăng ký lần đầu: ngày 06 tháng 12 năm 1999

Đăng ký thay đổi lần thứ 10: ngày 13 tháng 04 năm 2013

**1. Tên công ty**

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: SAIGON REAL - ESTATE JOINT STOCK COMPANY

Tên công ty viết tắt: SAIGON RES

**2. Địa chỉ trụ sở chính**

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

Điện thoại: 8405549 - 8405550

Fax: 8405553

Email:

Website:

**3. Ngành, nghề kinh doanh**

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, sửa chữa và trang trí nội thất. Đầu tư xây dựng kinh doanh và cho thuê nhà ở. Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng và trang trí nội thất. Tư vấn xây dựng và thiết kế. Đo đạc - bản đồ. Khai thác khoáng sản (chỉ được hoạt động khi được cấp phép theo qui định của pháp luật). Sản xuất nước uống tinh khiết, nước khoáng đóng chai. Khai thác cát, đá, sỏi thuộc nhóm vật liệu thông thường (chỉ được hoạt động khi được cấp phép theo qui định của pháp luật). San lấp mặt bằng, làm đường giao thông nội bộ trong mặt bằng xây dựng. Xây dựng công trình thủy lợi và công trình đường ống cấp thoát nước. Xây dựng công trình điện và công trình cầu cảng. Dịch vụ tư vấn về bất động sản. Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng. Cho thuê cao ốc, văn phòng.	Ngành, nghề chưa khớp mã với Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam



STT	Tên ngành	Mã ngành
	Sàn giao dịch bất động sản. Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản. Đầu giá bất động sản. Quảng cáo bất động sản. Quản lý bất động sản kinh doanh Trồng cây ăn quả. Trồng cây điều. Trồng cây lâu năm. Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; Dịch vụ phục vụ đồ uống (không hoạt động tại trụ sở). Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng. Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí. Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề.	

#### 4. Vốn điều lệ

Vốn điều lệ: 132.000.000.000 đồng

Bằng chữ: Một trăm ba mươi hai tỷ đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 13.200.000

5. Số cổ phần được quyền chào bán: 0

#### 6. Vốn pháp định

#### 7. Danh sách cổ đông sáng lập

STT	Tên cổ đông	Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú đối với cá nhân; địa chỉ trụ sở chính đối với tổ chức	Loại cổ phần	Số cổ phần	Giá trị cổ phần (VNĐ)	Tỷ lệ (%)	Số giấy CMND (hoặc số chứng thực cá nhân hợp pháp khác) đối với cá nhân; MSDN đối với doanh nghiệp; Số Quyết định thành lập đối với tổ chức
1	Đại diện vốn nhà nước : Phạm Thu Trần Thị Ga Đặng Vân Phúc	59 Trần Quý Cáp, phường 12, quận Bình Thạnh 30 Tân Hưng, phường 12, quận 5 177 Nguyễn vân Trỗi, phường 11, quận Phú Nhưân, Việt Nam	Cổ phần phổ thông	106.180	10.618.000.000	9,65	

2	Nguyễn Thị Mai Thanh	44 Huỳnh Tịnh Của, Quận 3, Việt Nam	Cổ phần phổ thông	85.790	8.579.000.000	7,8		
3	Và 148 Cổ đông khác :	Việt Nam	Cổ phần phổ thông	183.030	18.303.000.000	16,64		

**8. Người đại diện theo pháp luật của công ty**

Chức danh: *Chủ tịch hội đồng quản trị*

Họ và tên: PHẠM THU

Giới tính: *Nam*

Sinh ngày: *04/03/1949*

Dân tộc: *Kinh*

Quốc tịch: *Việt Nam*

Loại giấy chứng thực cá nhân: *Giấy chứng minh nhân dân*

Số: *022073078*

Ngày cấp: *09/08/2005*

Nơi cấp: *Công an TP. HCM*

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú:

*59 Trần Quý Cáp, Phường 12, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam*

Chỗ ở hiện tại:

*59 Trần Quý Cáp, Phường 12, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam*

**9. Thông tin về chi nhánh**

1. Tên chi nhánh: CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN SẢN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

Tên viết tắt:

Tên bằng tiếng nước ngoài:

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

Mã số chi nhánh:

**10. Thông tin về văn phòng đại diện**

**11. Thông tin về địa điểm kinh doanh**

Chứng thực bản sao đúng với bản chính  
Số chứng thực: **03935** Quyển số: **01** SCT/BS

Ngày: 16-03-2015



Nguyễn Viên Tịnh

TRƯỜNG PHÒNG  
Phó Trưởng Phòng



Phạm Văn Thành Hồng

# Mục lục

	Trang
<b>I. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY .....</b>	<b>1</b>
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	1
1.1 Giới thiệu tổ chức phát hành .....	1
1.2 Lịch sử hình thành và phát triển.....	2
1.3 Quá trình tăng vốn điều lệ.....	4
1.4 Cổ phiếu đăng ký giao dịch .....	5
2. Cơ cấu tổ chức công ty .....	6
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty .....	7
3.1 Nguyên tắc tổ chức Công ty.....	7
3.2 Cơ cấu tổ chức công ty.....	7
3.3 Chức năng nhiệm vụ của từng phòng ban.....	8
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5%VĐL, Danh sách cổ đông sáng lập, Cơ cấu cổ đông .....	10
4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5%VĐL Công ty.....	10
4.2 Danh sách cổ đông sáng lập.....	11
4.3 Cơ cấu cổ đông.....	11
5. Danh sách các công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký giao dịch, những công ty mà tổ chức đăng ký giao dịch đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký giao dịch.....	11
5.1 Danh sách các công ty con.....	11
5.2 Danh sách các công ty liên doanh, liên kết.....	12
5.3 Danh sách những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với công ty.....	13
6. Hoạt động kinh doanh.....	13
7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.....	17
7.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty qua 02 năm 2013-2014 .....	17
7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo.....	17
8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	18



9. Chính sách đối với người lao động .....	21
9.1 Số lượng người lao động trong công ty .....	21
9.2 Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp cho người lao động .....	21
10. Chính sách cổ tức .....	22
11. Tình hình tài chính .....	22
11.1 Các chỉ tiêu cơ bản .....	22
11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu .....	25
12. Tài sản .....	26
13. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo .....	27
14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đang ký giao dịch .....	27
15. Định hướng phát triển .....	27
16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán .....	28
<b>II. QUẢN TRỊ CÔNG TY .....</b>	<b>28</b>
1. Cơ cấu, thành phần và hoạt động Hội đồng quản trị .....	28
2. Ban kiểm soát .....	32
3. Ban Tổng Giám đốc .....	34
4. Kế toán trưởng .....	34
5. Kế hoạch tăng cường quản trị Công ty .....	35
<b>III. PHỤ LỤC .....</b>	<b>35</b>



## I. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY

### 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

#### 1.1 Giới thiệu tổ chức phát hành

- Tên công ty bằng tiếng việt: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**
- Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: SAIGON REAL-ESTATE JOINT STOCK COMPANY
- Tên công ty viết tắt: **SAIGONRES**
- Logo:



**SAIGONRES**

- Vốn điều lệ thực góp : 132.000.000.000 (Một trăm ba mươi hai tỷ) đồng
- Trụ sở chính: Số 63-65 Điện Biên Phủ, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM



- Điện thoại : (08) 38.405.549 – 38.405550 Fax : (08) 38.405.553
- Website : www.saigonres.com.vn Email : saigonres@hcm.vnn.vn
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0301899038 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/12/1999, bổ sung lần thứ 10 ngày 13/4/2013.
- Người đại diện theo pháp luật của Công ty :  
Chức danh : Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc.
- Họ và tên : PHẠM THU Giới tính : Nam
- Sinh ngày : 04/03/1949 Dân tộc : Kinh Quốc tịch : Việt Nam
- Loại giấy chứng thực cá nhân : Giấy chứng minh nhân dân  
Số : 022 073 078 Cấp ngày 09/08/2005 Nơi cấp : Công an Thành phố Hồ Chí Minh
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú : 59 Trần Quý Cáp, phường 12, quận Bình Thạnh, Tp HCM.
- .Chỗ ở hiện tại : 59 Trần Quý Cáp, phường 12, quận Bình Thạnh, Tp HCM.



- Ngành nghề kinh doanh :
  - Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, sân chơi và trang trí nội thất.
  - Đầu tư xây dựng kinh doanh và cho thuê nhà ở.
  - Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng và trang trí nội thất.
  - Tư vấn xây dựng và thiết kế. Đo đạc - bản đồ.
  - Khai thác khoáng sản. Sản xuất nước uống tinh khiết, nước khoáng đóng chai.
  - Khai thác cát, đá, sỏi thuộc nhóm vật liệu thông thường.
  - Sản lập mặt bằng, làm đường giao thông nội bộ trong mặt bằng xây dựng.
  - Xây dựng công trình thủy lợi và công trình đường ống cấp thoát nước.
  - Xây dựng công trình điện và công trình cầu cống.
  - Dịch vụ tư vấn về bất động sản.
  - Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng.
  - Cho thuê cao ốc, văn phòng. Sản giao dịch bất động sản.
  - Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản.
  - Đầu giá bất động sản. Quảng cáo bất động sản.
  - Quản lý bất động sản kinh doanh.
  - Trồng cây ăn quả. Trồng cây điều. Trồng cây lâu năm. Dịch vụ lưu trú trong ngày; Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; Dịch vụ phục vụ đồ uống (không hoạt động tại trụ sở).
  - Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng. Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí. Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề.
- Năm 2012, Công ty đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận hồ sơ đăng ký công ty đại chúng

## 1.2 Lịch sử hình thành và phát triển

### \*Giai đoạn hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn – SAIGONRES tiền thân là Doanh nghiệp Nhà Nước được thành lập từ năm 1983 và chính thức chuyển đổi sang Công ty cổ phần từ năm 1999 với từng giai đoạn phát triển như sau :

- Tháng 6 năm 1983 là Xi nghiệp Sửa chữa Nhà số 2:
  - + Vốn kinh doanh: 8.000.000 đồng
  - + Trụ sở: 46 Phan Liêm, P. Đa Kao, quận 1, Tp.Hồ Chí Minh
- Tháng 10 năm 1990 Xi nghiệp Sửa Chữa Nhà số 2 đổi tên thành Xi nghiệp Xây Dựng & Trang Trí Nội Thất số 2.
  - + Vốn kinh doanh: 40.000.000 đồng
  - + Trụ sở: 188 Trần Quang Khải, P.Tân Định, quận 1, Tp.Hồ Chí Minh.
- Đến ngày 15 tháng 12 năm 1992 Xi nghiệp Xây Dựng & Trang Trí Nội Thất số 2 đổi tên thành Công ty Xây dựng và Kinh Doanh nhà.
  - + Vốn kinh doanh: 549.000.000 đồng
  - + Trụ sở: 10C Điện Biên Phủ, P.15, Q.Bình Thạnh Tp.Hồ Chí Minh.
- Ngày 18/8/1994 hợp nhất 02 Công ty: Công ty Xây dựng & Kinh Doanh nhà và Công ty Xây lắp & Kinh Doanh nhà: Đổi tên mới thành Công ty Xây dựng & Kinh doanh nhà Gia Định theo Quyết định số 2683/QĐ - UBND của Ủy ban Nhân dân Tp.Hồ Chí Minh.
  - + Tháng 6 năm 1996 Công ty tăng vốn điều lệ là 4.658.250.133 đồng
  - + Trụ sở: số 10C Điện Biên Phủ, P.15, Q.Bình Thạnh Tp.HCM.



- Sau hơn 20 năm hoạt động với mô hình Doanh nghiệp Nhà nước liên tục phát triển. Ngày 23/4/1999 theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ Quyết định chuyển doanh nghiệp Nhà nước Công ty Xây dựng & Kinh doanh nhà Gia Định thuộc Sở Địa chính – Nhà đất TP. Hồ Chí Minh thành Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (SAIGONRES).

#### \*Thành tích đạt được

Trong 30 năm hoạt động, SAIGONRES đã có những bước phát triển vượt bậc, trở thành một trong những công ty hàng đầu lĩnh vực kinh doanh địa ốc của thành phố, có nhiều đóng góp trong việc tạo dựng và phát triển diện mạo đô thị của TP. Hồ Chí Minh nói riêng và cả nước nói chung.

Với uy tín và thế mạnh của mình, SAIGONRES được UBND Thành phố phân công thực hiện, đầu tư nhiều công trình lớn của thành phố như xây dựng nhiều công trình với quy mô lớn đáp ứng nhu cầu về nhà ở của xã hội, tham gia tích cực vào các chương trình nhà ở kênh Nhiều Lợc – Thị Nghè, nhà ở cho người có thu nhập thấp và nhà ở tái định cư của thành phố, các khu dân cư, Trung tâm thương mại, chung cư. Các công trình dân dụng do SAIGONRES đầu tư đều đạt chất lượng cao, đã mang lại hiệu quả kinh tế, xã hội thiết thực.

Trong qua trình hoạt động Công ty có nhiều đóng góp cho xã hội do vậy đã được Nhà nước, Bộ ban ngành tặng thưởng Huân huy chương, Bằng khen:

- Chủ tịch nước tặng thưởng Huân chương Lao Động hạng III theo QĐ 625 KT/CTN ngày 12/10/95
- Chủ tịch nước tặng thưởng Huân chương Lao Động hạng II theo QĐ số 378 KT/CTN- 31/8/2000.



- Cờ Luân Lưu:
- Dẫn đầu phong trào thi đua năm 1997 theo Quyết định số 767/QĐ TTg ngày 24/8/1998 của Thủ tướng Chính phủ.
- Dẫn đầu phong trào thi đua năm 2000 theo Quyết định số 1107/QĐ TTg ngày 22/8/2001 của Thủ tướng Chính phủ.



- Công trình sản phẩm chất lượng cao Xây dựng Việt Nam năm 1994
- Công trình sản phẩm chất lượng cao Xây dựng Việt Nam (năm 1996)



- Bộ Xây Dựng tặng: Bằng khen đơn vị đã hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ thời kỳ đổi mới 1990 – 2000
- Ủy Ban Nhân Dân TP.HCM Tặng cờ: Đơn vị thi đua xuất sắc (năm 1992, năm 1993, năm 1995, năm 1996, năm 1997, năm 1998, năm 1999, năm 2000, năm 2001, năm 2003, năm 2005, năm 2006).



- Chủ Tịch nước tặng thưởng Huân chương Lao Động hạng III QĐ số 899/KT/CT ngày 08/6/1996.
- Chủ Tịch nước tặng thưởng Huân chương Lao Động hạng II theo QĐ số 637/KT/CT - 24/8/2001.



### 1.3 Quá trình tăng vốn điều lệ

Bảng 1: Quá trình tăng vốn điều lệ của SAIGONRES

Đơn vị tính: ngàn đồng

Stt	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau phát hành	Hình thức tăng vốn	Cơ sở pháp lý
1	Năm 2007	10.955.000	37.500.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.	- Quyết định số 40/QĐ-HDQT ngày 30/3/2006. - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty.



					Cổ phần số 056652 thay đổi lần 8 ngày 03/04/2009
2	Năm 2009	72.500.000	110.000.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu và Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Theo Nghị quyết số 06/NQ-HĐQT ngày 11/12/2007.</li> <li>Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 056652, đăng ký thay đổi lần thứ 9, ngày 11/6/2009</li> </ul>
3	22/03/2013	22.000.000	132.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nghị quyết số 03/2012/NQ-ĐHCD ngày 07/05/2012.</li> <li>Báo cáo số 49/2013/BCKQ ngày 22/3/2013 V/v Chào bán cổ phiếu ra công chúng.</li> <li>Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 65/GCN-UBCK ngày 24/12/2012.</li> <li>Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301899038, đăng ký thay đổi lần 10, ngày 13/04/2013.</li> </ul>

Nguồn: Công ty SaigonRes

#### 1.4 Cổ phiếu đăng ký giao dịch :

- Tổ chức đăng ký : Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
- Tên tiếng Anh : Saigon Real- Estate Joint Stock Company.
- Trụ sở chính : 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp Hồ Chí Minh.
- Vốn điều lệ : 132.000.000.000 đồng.
- Đã đăng ký chứng khoán và được cấp mã chứng khoán tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam kể từ ngày 22/7/2014
- Tên chứng khoán : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
- Mã chứng khoán : SGR
- Mệnh giá : 10.000 đồng ( Mười ngàn đồng)
- Loại chứng khoán : Cổ phiếu phổ thông.
- Số lượng đăng ký : 13.200.000 cổ phiếu ( Mười ba triệu hai trăm ngàn cổ phiếu)
- Tổng giá trị cổ phiếu đăng ký : 132.000.000.000 đồng (Một trăm ba mươi hai tỷ đồng)
- Hình thức đăng ký : Ghi sổ
- Giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên :



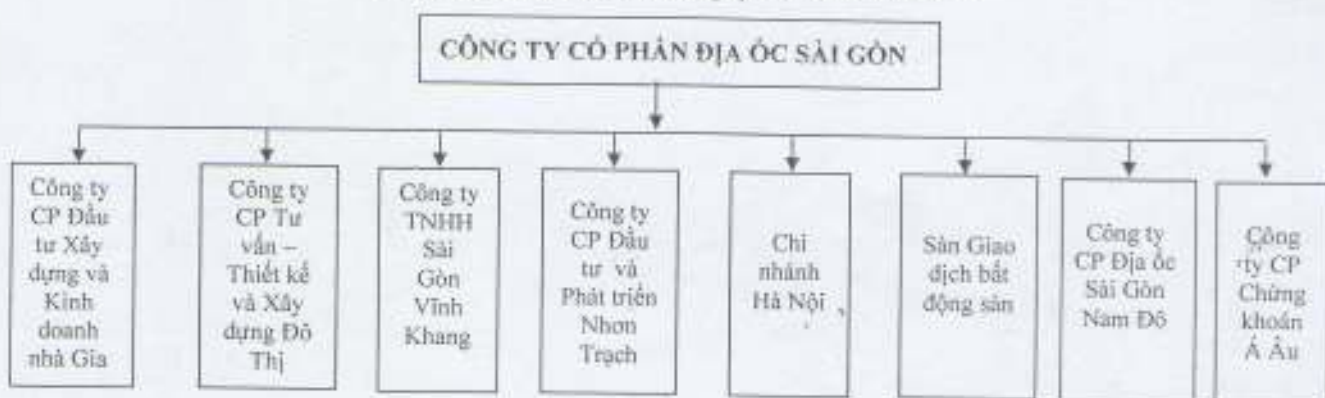
Theo 02 phương pháp tính giá phổ biến hiện nay là phương pháp giá trị sổ sách của doanh nghiệp và phương pháp so sánh chỉ số P/B bình quân. Thêm vào đó, Hội đồng quản trị Công ty sẽ cân nhắc thêm tình hình thị trường chứng khoán thực tế tại thời điểm đăng ký ngày giao dịch đầu tiên để xuất mức giá hợp lý để thu hút sự quan tâm của nhà đầu tư tới cổ phiếu Công ty.

- Giới hạn tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài :

Trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn chưa quy định tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty đối với nhà đầu tư nước ngoài. Tuy nhiên, Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ quy định nhà đầu tư nước ngoài mua, bán chứng khoán trên thị trường chứng khoán Việt Nam được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu của công ty cổ phần đại chúng. Tại thời điểm đăng ký tham gia giao dịch trên thị trường Upcom, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty là 0%

## 2. Cơ cấu tổ chức công ty

Sơ đồ 01: Sơ đồ tổ chức công ty của SAIGONRES



### Các công ty con tại thời điểm 31/03/2015:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định (GIADINH ICT)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (NTDI Corp.)
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Nam Đô.
- Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang.

### Các công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm 31/03/2015:

- Công ty Cổ phần Tư vấn- Thiết kế và Xây dựng Đô Thị (DOTHI J.S.C)
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Á Âu (AAS)

### Các chi nhánh và văn phòng :

- Chi nhánh Hà Nội
  - Địa chỉ : 12A tổ 53, phường Yên Hòa, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
  - Điện thoại : (84-4) 37822730 Fax : (84-4) 37822730
- Sàn giao dịch bất động sản
  - Địa chỉ : Tầng 2 – Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh
  - Điện thoại : (84-8) 38405542 – 35146599 Fax : (84-8) 38405553



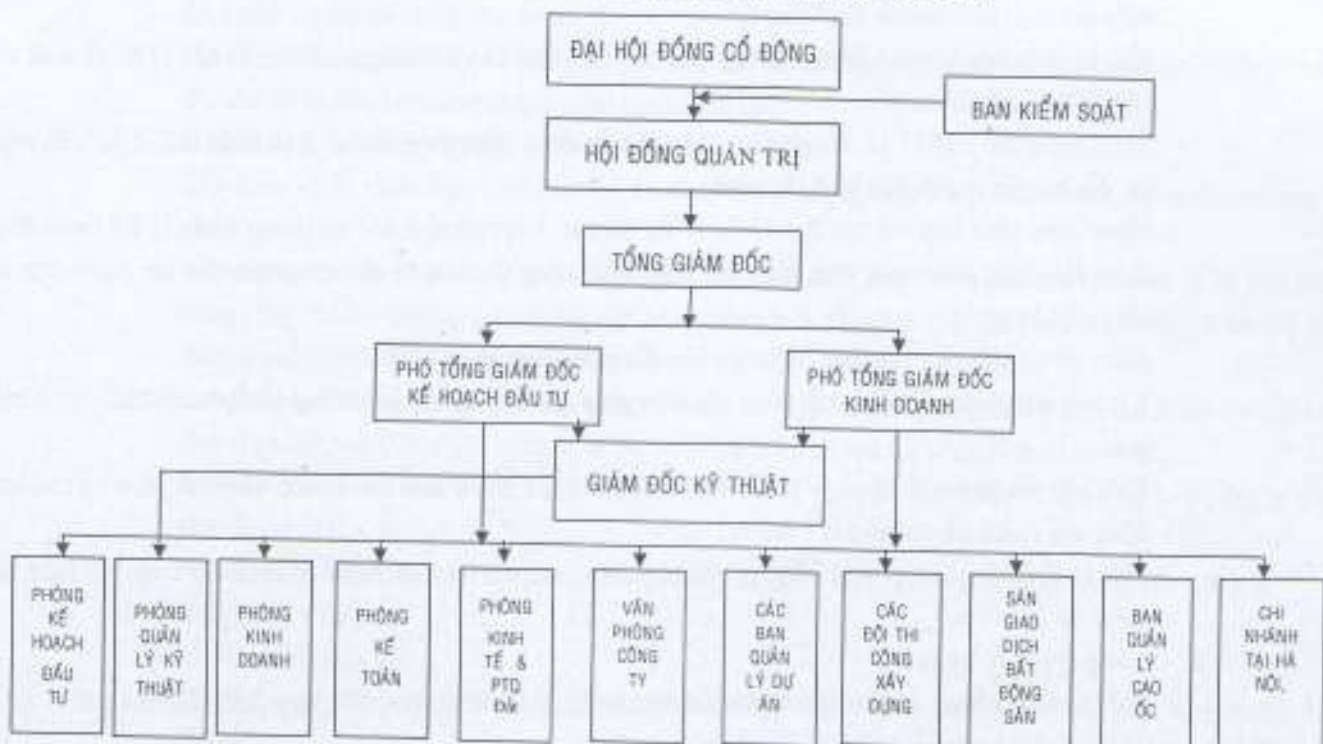
### 3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty

#### 3.1 Nguyên tắc tổ chức Công ty:

- Chế độ một "trường đơn vị": Mỗi bộ phận sẽ chỉ có một và duy nhất một "trường đơn vị". "Trường đơn vị" có thể ủy quyền cho các cấp phó, cấp dưới thực hiện phần công việc của mình nhằm đạt hiệu quả công việc, nhưng vẫn phải chịu trách nhiệm cuối cùng về chất lượng và kết quả của công việc đã ủy quyền cho cấp dưới.
- Cơ cấu theo chức năng: Một bộ phận được xác định trên cơ sở tiêu chuẩn hoá các vai trò chức năng rõ ràng để có thể đạt kết quả mong đợi và hướng tới tương lai để đáp ứng nhu cầu luôn thay đổi của công tác quản lý.
- Tính tuyệt đối của trách nhiệm: Trong cơ cấu tổ chức "duy nhất một trường đơn vị", cấp dưới phải trung thành và chấp hành cấp trên, không viện dẫn bất kỳ lý do nào không thực hiện hoặc thực hiện không triệt để quyết định khi đã được ban hành. Ngược lại, quản lý cấp trên phải tôn trọng, ủng hộ và giúp đỡ để cấp dưới thực thi tốt nhất nhiệm vụ của mình, đồng thời chịu trách nhiệm cuối cùng về các hoạt động của cấp dưới.
- Phối hợp mục tiêu chung: Trường của mỗi bộ phận phải xác định rõ ràng mục tiêu của mình trên cơ sở phù hợp với mục tiêu chung của công ty. Khuyến khích sự hợp tác trực tiếp, đa hình thức giữa các thành viên và mọi cấp trong công ty trên cơ sở lợi ích chung và tìm ra các giải pháp tốt nhất để đạt được mục tiêu công tác chung.
- Tương hợp quyền hạn và trách nhiệm: Trách nhiệm của mỗi thành viên trong tổ chức công ty phải tương ứng với quyền hạn được giao phó.
- Cân bằng về quyền lợi: Quyền lợi của mỗi thành viên và bộ phận phải tương ứng và không mâu thuẫn với trách nhiệm được giao.

#### 3.2 Cơ cấu tổ chức công ty:

Sơ đồ 02: Sơ đồ cơ cấu tổ chức của SAIGONRES



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



**a) Đại hội đồng cổ đông:**

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất, quyết định những vấn đề thuộc quyền và nhiệm vụ được luật pháp, điều lệ công ty quy định.

**b) Hội đồng quản trị:**

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị công ty có tối thiểu 05 thành viên và có nhiệm kỳ là 05 năm.

**c) Ban kiểm soát**

Là cơ quan trực thuộc ĐHĐCD, do ĐHĐCD bầu ra, chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông trong thực hiện các nhiệm vụ được giao. Ban Kiểm soát có nhiệm vụ giám sát Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành công ty, kiểm soát hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính của công ty. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc. Hiện tại, Ban kiểm soát của Công ty gồm 03 thành viên, nhiệm kỳ là 5 năm.

**d) Ban Tổng giám đốc**

- Tổng giám đốc: Tổng Giám đốc giữ vai trò là quản lý cấp 1 của công ty, do Hội đồng quản trị bổ nhiệm và miễn nhiệm, nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc là 05 năm. Quyền hạn và nghĩa vụ của Tổng Giám đốc theo quy định tại Luật doanh nghiệp & Điều lệ công ty.
- Các Phó Tổng Giám đốc: Phó Tổng Giám đốc giữ vai trò là quản lý cấp 2 của Công ty phụ trách một hoặc nhiều mảng hoạt động của công ty theo sự phân công của Tổng Giám đốc.

**3.3 Chức năng nhiệm vụ của từng phòng ban****a. Phòng Kế hoạch đầu tư**

- Đề xuất chiến lược phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, xây dựng kế hoạch và các biện pháp thực hiện kế hoạch;
- Phụ trách thu thập thông tin liên quan phục vụ cho công tác xây dựng kế hoạch, liên danh, liên kết và phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Chủ trì phối hợp với các phòng ban nghiên cứu tính khả thi và hiệu quả các dự án đầu tư để đề xuất với HĐQT và Tổng Giám đốc;
- Tham mưu cho HĐQT và Tổng Giám đốc các biến động thị trường, chính sách pháp luật, diễn biến công tác đến bù giải tỏa và tình hình tài chính;
- Tham mưu phối hợp với các Ban Quản lý dự án, các đơn vị trực thuộc và phòng Quản lý Kỹ thuật để tổ chức đấu thầu, chọn thầu thực hiện các hạng mục công tác của dự án và nghiệm thu các hạng mục thi công của dự án;
- Giám sát và kiểm tra việc thực hiện các hợp đồng thi công đã ký kết;
- Kết hợp với phòng Kinh doanh để ra các biện pháp nhằm đảm bảo hoạt động kinh doanh dịch vụ có hiệu quả;
- Phối hợp với phòng Kế toán tài chính xây dựng kế hoạch nhằm đảm bảo nguồn tài chính phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Phối hợp, hỗ trợ Văn phòng Công ty và các phòng ban, đơn vị trực thuộc tổ chức các cuộc hội thảo, hội nghị, đại hội;

**b. Phòng Quản lý kỹ thuật**

- Phối hợp các phòng xây dựng các yêu cầu tiêu chuẩn về kỹ thuật theo đúng quy định của Nhà nước;
- Thẩm định hồ sơ thiết kế kỹ thuật, hồ sơ kỹ thuật;
- Giám sát kỹ thuật trong quá trình lập dự án, thiết kế, thi công;
- Tham mưu cho Tổng Giám đốc các công việc liên quan đến kỹ thuật;



- Theo dõi tình hình thi công, chất lượng công trình và an toàn lao động tại các công trình;
  - Tổng hợp, báo cáo việc thực hiện các yêu cầu kỹ thuật của các đơn vị hàng tháng, quý, năm.
- c. Phòng Kinh doanh**
- Tham mưu cho HĐQT và Tổng Giám đốc về kế hoạch kinh doanh, kế hoạch Marketing và các giải pháp thúc đẩy hoạt động kinh doanh hiệu quả;
  - Lập các phương án kinh doanh trên cơ sở nghiên cứu, tìm hiểu và nắm bắt thị trường địa ốc;
  - Tổ chức thực hiện các phương án kinh doanh, marketing sản phẩm, mở rộng thị phần;
  - Đại diện Công ty quan hệ với khách hàng trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh địa ốc;
  - Là đầu mối tiếp nhận và đề xuất giải quyết các phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng với khách hàng;
  - Báo cáo thường xuyên và định kỳ tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, dịch vụ, tình hình biến động của thị trường với Tổng Giám đốc và HĐQT.
- d. Phòng Kế toán**
- Tham mưu cho HĐQT và Tổng Giám đốc trong công tác hoạch định chiến lược về tài chính, phân tích tình hình kinh tế, kiểm tra kiểm soát tài chính của Công ty;
  - Tổ chức ghi chép tính toán và phản ánh chính xác, trung thực, kịp thời, đầy đủ toàn bộ tài sản và phân tích kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty;
  - Tổ chức kiểm tra kế toán trong nội bộ Công ty và các đơn vị trực thuộc;
  - Nghiên cứu các chế độ chính sách trong lĩnh vực thuế, tài chính, luật doanh nghiệp... của Nhà nước để liên quan đến hoạt động của Công ty;
  - Tổ chức bảo quản, lưu trữ các tài liệu kế toán.
- e. Phòng Kinh tế và Phát triển Quỹ đất**
- Tham mưu tổng hợp giúp HĐQT và Tổng Giám đốc trong công tác:
  - Phân tích về các chỉ tiêu tài chính, kinh tế và hiệu quả của dự án đầu tư;
  - Kế hoạch nguồn tài chính cho dự án;
  - Nghiên cứu và phân tích các loại chứng khoán trên thị trường chứng khoán, tham mưu cho Tổng Giám đốc các đề án đầu tư chứng khoán ngắn hạn và dài hạn;
  - Có kế hoạch tài chính cho đầu tư chứng khoán.
  - Xây dựng và tổ chức thực hiện phương án đền bù giải phóng mặt bằng đối với các dự án được Công ty giao;
  - Thường xuyên cập nhật thông tin sự biến động của thị trường nhà đất và các văn bản pháp lý có liên quan trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, đồng thời đề ra các giải pháp nhằm đẩy nhanh tiến độ đền bù giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất thực hiện dự án;
  - Cung cấp các thông tin tài liệu liên quan về công tác đền bù giải phóng mặt bằng, tạo thuận lợi cho các đơn vị phòng ban trực thuộc công ty trong quá trình hoàn tất thủ tục pháp lý thực hiện dự án;
  - Tổ chức quản lý tài sản đã đền bù cho tới khi hoàn tất và bàn giao cho các đơn vị phòng ban Công ty thực hiện dự án;
  - Nghiên cứu thị trường, chủ động tìm kiếm tạo quỹ đất thực hiện dự án theo định hướng của Công ty.
- f. Văn phòng Công ty**
- Quản trị nguồn nhân lực :
- Xây dựng kế hoạch phát triển nguồn nhân lực đủ đáp ứng yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
  - Thực hiện việc tuyển dụng và đào tạo nhân sự;
  - Tham mưu cho lãnh đạo, hướng dẫn và theo dõi việc thực hiện Luật Lao động, Luật Bảo hiểm Xã hội, và



- các Bộ Luật khác liên quan;
  - Tham mưu, xây dựng chế độ lương, thưởng và các khoản liên quan đến thu nhập từ lương phù hợp với Luật pháp hiện hành;
- Quản trị hành chính: Thực hiện Quản lý chất lượng theo ISO 9001:2008;
- Quản lý các văn bản lưu chuyển trong Công ty;
  - Sắp xếp, bố trí nơi làm việc và trang thiết bị làm việc cho Lãnh đạo Công ty và các phòng ban;
  - Kiểm tra việc thực hiện nội quy, chế độ làm việc, xây dựng văn hóa Công ty.
- g. Các Ban quản lý dự án:**
- Tìm hiểu, nghiên cứu thị trường, nắm bắt thông tin về nguồn tài nguyên có thể là nơi đầu tư dự án có hiệu quả để tham mưu cho lãnh đạo Công ty;
  - Đề xuất kế hoạch và tiến độ, tổ chức thực hiện dự án;
  - Tham mưu Tổng Giám đốc các giải pháp đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án;
  - Tham mưu Tổng Giám đốc các đơn vị Tư vấn thiết kế, Quy hoạch kiến trúc – Thiết kế kỹ thuật;
  - Tìm kiếm các nhà thầu xây dựng, tổ chức đấu thầu và chọn nhà thầu;
  - Thay mặt Tổng Giám đốc kiểm soát chất lượng về kiến trúc, về công tác xây lắp và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án.
- h. Các đội thi công xây dựng:**
- Thực hiện xây dựng hạng mục công trình, công trình;
  - Thay mặt Công ty tham dự các cuộc họp giao ban, họp kỹ thuật,... với các bên, nếu Công ty là đơn vị thi công.
- i. Sàn Giao dịch Bất động sản:**
- Giao dịch mua-bán, thuê-cho thuê các sản phẩm của Công ty và các cá nhân, đơn vị, tổ chức khác có nhu cầu;
  - Thực hiện các loại dịch vụ: môi giới, định giá, đầu giá, tư vấn, quảng cáo và quản lý bất động sản;
  - Thực hiện hoạt động tiếp thị, quảng cáo các sản phẩm của Công ty và các cá nhân, đơn vị, tổ chức khác mà Sàn giao dịch nhận thực hiện;
  - Thực hiện các nghiệp vụ thống kê, phân tích, dự báo về thị trường bất động sản.
- j. Chi nhánh tại Hà Nội:**
- Hoạt động theo cơ chế tự quyền, các phòng ban của các chi nhánh sẽ tương ứng với các phòng ban tại trụ sở chính về lĩnh vực hoạt động cũng như chức năng trong Công ty;
  - Đầu tư xây dựng, kinh doanh và cho thuê nhà ở
  - Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp và TTNT;
  - Xây dựng các công trình giao thông;
  - Sản xuất, kinh doanh xuất nhập khẩu VLXD và trang trí nội thất;
  - Tư vấn xây dựng và thiết kế.

#### 4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% VDL, Danh sách cổ đông sáng lập, Cơ cấu cổ đông.

##### 4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% VDL Công ty

Tại thời điểm 19/01/2015, danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty và tỷ lệ nắm giữ như sau:

*Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên tại thời điểm gần nhất (19/1/2015)*



Stt	Tên cổ đông	Số ĐKKD/CMND	Địa chỉ	Mệnh giá: 10.000 VNĐ		Tỷ lệ %/ VDL thực góp
				Số lượng cổ phần	Giá trị (1.000 đồng)	
1	Công ty CP cơ điện lạnh - REE	0300741143	364 Cộng Hòa, P.13, Q. Tân Bình, Tp.HCM	3.810.188	38.101.880	28,86
2	Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH Một thành viên	0301479844	41 Sương Nguyệt Ánh, P. Bến Thành, Q.1, Tp.HCM	1.592.700	15.927.000	12,06
3	Phạm Thu	022073078	59 Trần Quý Cáp, P.12, Q. Bình Thạnh, Tp.HCM	3.559.526	35.595.260	26,97
Tổng cộng				8.962.414	89.624.140	67,89%

Nguồn: Theo danh sách cổ đông chốt tại TTLKCKVN ngày 19/1/2015.

#### 4.2 Danh sách cổ đông sáng lập

Công ty đăng ký kinh doanh lần đầu vào ngày 06/12/1999, theo Quy định của của Luật doanh nghiệp, hiện tại cổ phiếu phổ thông của các cổ đông sáng lập đã hết thời gian hạn chế chuyển nhượng.

#### 4.3 Cơ cấu cổ đông

Bảng 4: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm gần nhất (19/1/2015)

CỔ ĐÔNG	SL cổ đông	SL cổ phiếu	Tỷ lệ/ VDL thực góp (%)
<b>I. Trong nước :</b>			
- Tổ chức	03	5.600.821	42,4
- Cá nhân	159	7.544.579	57
<b>II. Nước ngoài :</b>			
- Cá nhân	-	-	-
- Tổ chức	-	-	-
<b>III. Cổ phiếu quỹ</b>	01	54.600	0,6
<b>Tổng cộng</b>	<b>163</b>	<b>13.200.000</b>	<b>100</b>

Nguồn: Theo danh sách cổ đông chốt tại TTLKCKVN ngày 19/1/2015.

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký giao dịch, những công ty mà tổ chức đăng ký giao dịch đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký giao dịch.

##### 5.1 Danh sách các công ty con :

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

- Công ty này hiện nay đang tạm ngưng kinh doanh.
- Địa chỉ : Tầng 6 – Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận đầu tư số 4103004415 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ngày 07/3/2006
- Ngành nghề kinh doanh : Kinh doanh nhà ở. Tư vấn xây dựng. Thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp. Thiết kế công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, tổng mặt bằng xây dựng, thiết kế kiến trúc



công trình dân dụng và công nghiệp. Đầu tư xây dựng, kinh doanh khu du lịch sinh thái. Đầu tư xây dựng khu dân cư, chung cư cao tầng.

- Vốn điều lệ : 9.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ góp vốn đăng ký của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn : 81,8%
- Vốn thực góp của Công ty CP Địa ốc Sài Gòn đến 31/12/2014 : 7.362.000.000 đồng(chiếm 81,8%)

**b. Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Nam Đô**

- Địa chỉ : 79/81 Nguyễn Xi, phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312528010 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ngày 30/10/2013.
- Ngành nghề kinh doanh : Kinh doanh bất động sản; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình giao thông; Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; Trang trí nội, ngoại thất công trình; Buôn bán vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán buôn hàng trang trí nội thất; Tư vấn xây dựng (trừ khảo sát xây dựng, giám sát thi công), quản lý dự án, thiết kế kiến trúc công trình; Môi giới, quản lý bất động sản.
- Vốn điều lệ : 110.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ góp vốn đăng ký của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn : 64%
- Vốn thực góp của Công ty CP Địa ốc Sài Gòn đến 31/12/2014 : 32.210.000.000 đồng.(chiếm 29,28%)

**c. Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang**

- Địa chỉ : 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312924007 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ngày 12/09/2014.
- Ngành nghề kinh doanh: Sản xuất hàng trang trí nội thất; Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ, sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu sợi bện; Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác; Sản xuất đồ gỗ xây dựng. Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác; Bán buôn hàng điện tử, điện lạnh, thiết bị viễn thông, thiết bị vệ sinh, thiết bị ngành nước, máy móc thiết bị phục vụ công nghiệp, nông nghiệp, giao thông vận tải, máy móc thiết bị phục vụ sản xuất đồ gỗ và chế biến nông lâm sản; Bán buôn máy móc thiết bị phương tiện vận tải, sản phẩm cơ khí, gỗ nguyên liệu và phụ liệu ngành gỗ; Dịch vụ lắp đặt hàng điện, điện tử, điện lạnh, thiết bị viễn thông, thiết bị vệ sinh, thiết bị ngành nước, máy móc thiết bị phục vụ công nghiệp, nông nghiệp, giao thông vận tải, máy móc thiết bị phục vụ sản xuất đồ gỗ và chế biến nông lâm sản(trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); Bán buôn vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, bán buôn sản phẩm gỗ.
- Vốn điều lệ : 10.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ góp vốn đăng ký của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn : 80%
- Vốn thực góp của Công ty CP Địa ốc Sài Gòn đến 31/12/2014 : 2.820.412.000 đồng.(chiếm 28,2%)

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

- Địa chỉ : Tầng 7 – Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận đầu tư số 4103010070 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ngày 21/4/2008.
- Ngành nghề kinh doanh : Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông. Xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị. Thiết kế qui hoạch xây dựng, kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp, kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp. Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp giao thông.
- Vốn điều lệ : 50.000.000.000 đồng



- Tỷ lệ góp vốn đăng ký của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn : 41%
- Vốn thực góp của Công ty CP Địa ốc Sài Gòn đến 31/12/2014 : 20.536.120.000 đồng (chiếm 41,07%)

## 5.2 Danh sách các công ty liên doanh, liên kết :

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

- Địa chỉ : Tầng 6 – Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận đầu tư số 4103004557 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ngày 03/4/2006
- Ngành nghề kinh doanh : Tư vấn, đầu tư, xây dựng, đấu thầu, giám sát thi công xây dựng. Dịch vụ thẩm tra thiết kế, tổng dự toán công trình, quản lý dự án, đo đạc bản đồ. Xây dựng dân dụng, công nghiệp. Trang trí nội thất. San lấp mặt bằng.
- Vốn điều lệ : 1.200.000.000 đồng
- Tỷ lệ góp vốn đăng ký của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn : 41,67%
- Vốn thực của Công ty CP Địa ốc Sài Gòn góp đến 31/12/2014 : 500.000.000 đồng(chiếm 41,67%)

### b. Công ty Cổ phần Chứng khoán Á Âu (AAS)

- Địa chỉ : Tầng 3 – Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Giấy phép thành lập và hoạt động số 75/UBCK-GP do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 21/12/2007.
- Ngành nghề kinh doanh : Tư vấn đầu tư chứng khoán. Môi giới chứng khoán.
- Vốn điều lệ : 35.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ góp vốn đăng ký của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn : 34,29%
- Vốn thực góp của Công ty CP Địa ốc Sài Gòn đến 31/12/2014 : 12.001.600.000 đồng.(chiếm34,29%)

## 5.3 Danh sách những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với công ty : Không có.

## 6. Hoạt động kinh doanh

### a. Sản phẩm dịch vụ chính của công ty

Hiện nay, các mảng hoạt động kinh doanh của công ty bao gồm: (1) Đầu tư và kinh doanh bất động sản; (2) Môi giới bất động sản; (3) Góp vốn thành lập các công ty liên doanh, liên kết và đầu tư chiến lược. Tuy nhiên, hoạt động chính của công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản đã đóng góp nhiều nhất vào doanh thu và lợi nhuận của công ty, đóng góp cụ thể trên 97% doanh thu năm 2014.

Trong đó, công ty định hướng hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản là hoạt động chính mang lại lợi nhuận cho công ty trong tương lai.

Với mục tiêu hoạt động là đầu tư phát triển những đô thị chất lượng với không gian sống trong lành, hiện đại, tiện nghi. Trong thời gian qua Công ty đã cung cấp cho thị trường các sản phẩm đã hoàn thành có chất lượng cao, mỹ quan, nội thất hài hòa, tiện nghi... tạo ra nhiều giá trị thặng dư từ chính không gian sống, là nơi giúp chủ nhân có thể thư giãn, hưởng thụ cuộc sống đích thực.

Trong quá trình hoạt động kinh doanh của mình, SAIGONRES luôn nâng cao tính chuyên nghiệp, thân thiện trong cung cách phục vụ, nghiêm khắc trong công tác quản lý, đi sâu đi sát thị trường để đáp ứng ngày càng tốt hơn nữa nhu cầu khách hàng. Trước khi phát triển bất cứ dự án nào, SAIGONRES luôn tìm hiểu kỹ mong muốn của khách hàng, tìm kiếm những công nghệ tiên tiến, mới nhất để đưa ra thị trường những sản phẩm tiên phong và ưu việt trong thiết kế cũng như xây dựng. Để tạo một kênh thông tin phản hồi nhanh chóng, tích cực đến những nhà đầu tư, khách hàng tiềm năng đã và đang quan tâm đến các dự án đầu tư bất động sản của Công ty, trong quá trình thực hiện dự án công ty luôn theo sát tiến độ thi công, bàn giao công trình kịp thời đến khách hàng trong thời gian nhanh nhất.

Các dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng:



- Khu nhà ở 250 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 10, Quận Phú Nhuận.
  - Khu phố Hồng Bàng, Phường 01, Quận Bình Thạnh
  - Khu nhà ở ven sông Sài Gòn Phường 13 Quận Bình Thạnh.
  - Khu nhà ở phường 7, Quận 8, TP. HCM
  - Cao ốc An Lạc Quận Bình Tân. Với diện tích căn hộ hợp lý, phù hợp với nhu cầu và thị hiếu của người dân nên khi công trình chưa hoàn thành toàn bộ số căn hộ đã được bán hết.
  - Cao ốc An Bình Quận Tân Phú.
  - Cao ốc Saigonres Tower Thành phố Vũng Tàu
- b. Nguyên vật liệu và yếu tố đầu vào**
- Hoạt động chính của Công ty là trong lĩnh vực sản xuất kinh doanh bất động sản nên các yếu tố đầu vào chính của Công ty là các quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch, các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng trên đất, (các căn hộ, biệt thự, nhà vườn...). Chi phí của những nguồn đầu vào này chủ yếu là chi phí giải tỏa đền bù giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất, các chi phí về tư vấn thiết kế; giám sát và thi công xây dựng công trình; các hạng mục công trình trong dự án ...
  - Phần lớn các dự án của SAIGONRES hiện tại đều là “đất sạch” hoặc hợp tác đầu tư với chính chủ sử dụng đất nên các vấn đề liên quan đến giải tỏa và đền bù là không đáng lo ngại, không mất nhiều thời gian và chi phí giải tỏa đền bù.
  - Các khoản tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng được xác định trên cơ sở thỏa thuận dựa trên khung giá đất theo quy định của Ủy ban Nhân dân địa phương nơi có các dự án. Tùy theo từng khu vực của mỗi dự án đầu tư mà chi phí đền bù là khác nhau. Tuy nhiên, giá đất đền bù có xu hướng ngày một gia tăng điều này sẽ tác động đến giá thành, doanh thu và lợi nhuận của công ty.
- c. Chi phí sản xuất**
- Công tác tài chính tại công ty luôn được quản lý khá chặt chẽ. Hàng tháng, quý việc kiểm tra, kiểm soát tăng giảm các chi phí được thực hiện trực tiếp bởi Ban Tổng Giám đốc, Giám đốc bộ phận, Kế toán trưởng và các cấp lãnh đạo khác dựa trên ngân sách chi phí đã được xây dựng, thiết lập hoàn chỉnh và thích hợp nhất để kịp thời phát hiện, tìm ra nguyên nhân và điều chỉnh ngay khi có chi phí tăng không hợp lý.
  - Ngoài ra, công tác quản trị tài chính luôn phân tích và đánh giá sự ảnh hưởng của các loại chi phí đến kết quả hoạt động kinh doanh cũng góp phần rất lớn trong việc kiểm soát các chi phí. Công tác quản lý chi phí tốt, chặt chẽ đã góp phần sử dụng nguồn vốn có hiệu quả, nâng cao tính cạnh tranh so với các doanh nghiệp cùng ngành.

**Cơ cấu các loại chi phí của công ty qua 02 năm 2013, 2014 như sau:**

(Đơn vị: ngàn đồng)

Stt	Yếu tố chi phí	Năm 2013		Năm 2014	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1	Giá vốn hàng bán	75.329.584	74%	65.730.961	80.24%
2	Chi phí bán hàng	-		-	
3	Chi phí QLDN	16.217.156	16%	14.145.981	17.26%
4	Chi phí tài chính	10.326.563	10%	1.707.903	2.08%
5	Chi phí khác	587.262	1%	331.627	0.42%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>102.460.565</b>	<b>100%</b>	<b>81.916.472</b>	<b>100%</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2013,2014 của Công ty SaigonRes.

**d. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới**

- Phát triển sản phẩm mới là một trong những ưu tiên trong chiến lược kinh doanh của SAIGONRES nhằm mang lại hiệu quả cao trong kinh doanh và đầu tư cũng như có giá trị phục vụ cao nhất cho xã hội, đáp ứng được nhu cầu ngày càng cao của người tiêu dùng. Hiện tại và tương lai, hướng đầu tư của Công ty sẽ được chọn lọc kỹ nhằm vào các phân khúc thị trường có tiềm năng.
- Liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước xây dựng các căn hộ từ mức trung bình tới cao cấp ở nội thành, vùng ven và một số Tỉnh lớn. Đồng thời, kết hợp đầu tư các dự án nhà thấp tầng xây dựng theo quy hoạch với tiêu chí đẹp, sang trọng, tiện nghi, góp phần hình thành các khu đô thị mới xanh sạch đẹp, hiện đại. Bên cạnh đó, Công ty dành một phần vốn đầu tư xây dựng các chung cư cho người có thu nhập trung bình và thấp.
- Thêm vào đó, vấn đề đầu tư và phát triển, đa dạng hoá các sản phẩm, dịch vụ nhằm tạo thêm nhiều nguồn ngân lưu bổ sung cũng được Công ty quan tâm và đầu tư một cách thỏa đáng. Trong thời gian vừa qua, một số lĩnh vực mới mà Công ty đã quan tâm và đầu tư như chứng khoán, khai thác nước khoáng, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng ... Điều này nhằm khai thác các cơ hội mang lại lợi nhuận cho Công ty, tạo ra một danh mục đầu tư đa dạng và phân tán được các rủi ro trong kinh doanh.
- Một lĩnh vực mà Công ty cũng đã xác định là mũi nhọn kinh doanh và là chiến lược quan trọng trong việc phát triển kinh doanh đó là thị trường nhà ở, thương mại và thị trường căn hộ để đầu tư mới cho tương lai.

**e. Tình hình triển khai các dự án mới:**

- Dự án SAIGONRES PLAZA đang triển khai thi công tại Phường 26 Quận Bình Thạnh. Diện tích khuôn viên 11.466 m<sup>2</sup> quy mô 02 block chung cư với hơn 700 căn hộ và 10.000 m<sup>2</sup> trung tâm thương mại.
- Dự án Chung cư An Phú 01 tại Phường Hiệp Bình Chánh Quận Thủ Đức, với diện tích khuôn viên 4.917 m<sup>2</sup> hiện đã được phê duyệt quy hoạch 1/500 và đang hoàn tất thủ tục giao đất.
- Dự án Chung cư An Phú 02 tại Phường Hiệp Bình Chánh Quận Thủ Đức, với diện tích khuôn viên 5.207 m<sup>2</sup> hiện đã được phê duyệt quy hoạch 1/500 và đang hoàn tất thủ tục giao đất.
- Dự án Khu nhà ở cao cấp và trung tâm thương mại dịch vụ SAIGONRES RIVERSIDE tại Phường Hiệp Bình Chánh Quận Thủ Đức, với diện tích khuôn viên 6,7 Ha, hiện đang điều chỉnh quy hoạch 1/2000 làm cơ sở phê duyệt quy hoạch 1/500 theo quy định.
- Dự án nhà ở xã hội tại Phường An Phú Đông Quận 12 đã được Thành phố chấp thuận chủ trương thực hiện trên phần diện tích hơn 6.000 m<sup>2</sup> đất của Công ty, hiện đang hoàn tất thủ tục đầu tư để triển khai thi công theo quy hoạch được duyệt.
- Dự án Cải tạo cụm lô chữ khu Cư xá Thanh Đa Phường 27 Quận Bình Thạnh, hiện đang hoàn tất các thủ tục đầu tư theo quy định.
- Dự án xây dựng nhà máy sản xuất nước khoáng, xây dựng khu du lịch và nhà ở sinh thái Văn Lâm tỉnh Bình Thuận đã được Ủy ban nhân dân Tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư với quy mô 52ha, hiện công ty cũng đang tiếp tục thỏa thuận đền bù tạo "đất sạch" triển khai dự án.

**f. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm**

- Về mặt giám sát công trình: Đặc thù những sản phẩm của công ty là phải đưa ra thị trường những sản phẩm chất lượng cho người có nhu cầu và nhà đầu tư nhằm đem lại giá trị lớn trong tương lai, vì vậy công tác kiểm tra chất lượng sản phẩm đều được quán triệt thực hiện. Việc kiểm tra chất lượng sản phẩm được thực hiện rất nghiêm túc thông qua việc kết hợp giữa giám sát của chính công ty và giám sát độc lập bên ngoài có uy tín.
- Về mặt quản lý chất lượng công trình: Luôn duy trì theo hướng phát triển với chất lượng sản phẩm tốt nhất cung cấp cho khách hàng. Thực hiện xây dựng đúng theo qui hoạch, giám sát, kiểm tra và nghiệm



thu đúng theo qui phạm, đảm bảo chất lượng nhà ở, công trình. Công ty có biện pháp quản lý nghiêm ngặt với nhà cung cấp cung ứng vật tư đến tận chân công trình cùng với việc kết hợp tổ chức giám sát Công ty và tư vấn giám sát để đảm bảo đúng chất lượng, đúng thiết kế của công trình. Ngoài ra, việc theo dõi tiến độ của các công trình cũng được Công ty chú trọng cho nên các công trình đều thi công đúng tiến độ. Điều đó đã chứng minh các công trình xây dựng nhà ở nói chung và nhà cao tầng nói riêng đảm bảo được chất lượng.

- Về mặt nghiệm thu công trình: Trong quá trình thi công, mời kỹ sư của đơn vị giám sát tiến hành trực tiếp giám sát tại hiện trường, nghiệm thu từng bộ phận, từng hạng mục và nghiệm thu sơ bộ hoàn công công trình. Sau khi nghiệm thu sơ bộ được thông qua, chủ đầu tư, đơn vị giám sát và nhà thầu cùng tiến hành nghiệm thu. Sau khi nghiệm thu đạt yêu cầu sẽ mời các ban ngành liên quan của Nhà nước tiến hành nghiệm thu hoàn công, toàn bộ công trình chỉ được bàn giao sau khi nghiệm thu đạt yêu cầu.

Chính vì vậy các sản phẩm của SAIGONRES luôn đạt chất lượng, đáp ứng kịp thời và đầy đủ nhu cầu của khách hàng ngày càng phong phú và đa dạng. Qua đó, tạo được niềm tin đối với khách hàng và thu hút thêm nhiều khách hàng tiềm năng.

#### g. Hoạt động Marketing

Hoạt động Marketing gắn liền với việc tổ chức và hoạt động bộ phận nghiên cứu thị trường với một số nhiệm vụ chính như sau:

- Định kỳ nghiên cứu, báo cáo về tình hình thị trường, nhu cầu để lãnh đạo công ty quyết định chiến lược sản phẩm, chiến lược đầu tư, phân khúc giá, chủng loại loại sản phẩm;
- Kết hợp với nhân viên bán hàng khảo sát tình hình và các chính sách của đối thủ để quyết định: Chiến lược cạnh tranh, chính sách bán hàng, tổ chức các dịch vụ khuyến mãi để đẩy mạnh bán hàng tiêu thụ sản phẩm;
- Chính sách của công ty là đưa ra những sản phẩm và dịch vụ có chất lượng tốt, giá cả hợp lý, mẫu mã phù hợp, đáp ứng được nhu cầu của nhiều đối tượng khách hàng, nhanh nhạy với những biến động của thị trường, luôn có chính sách khuyến mãi nhằm khuyến khích khách hàng quan tâm mua và sử dụng sản phẩm và dịch vụ của công ty.
- Mọi hoạt động Marketing của công ty đều hướng đến các mục tiêu cụ thể như sau:
  - Sản phẩm và chính sách về giá cả: xây dựng sản phẩm dựa trên kết quả nghiên cứu thị trường và ý kiến tư vấn thiết kế của công ty thiết kế chuyên nghiệp. Phương châm của SAIGONRES trong việc xây dựng sản phẩm là đảm bảo sản phẩm có độ tiện ích, mỹ thuật cao, đảm bảo chất lượng.
  - Cùng với các nghiên cứu thị trường về giá cả các sản phẩm tương tự trong cùng phân khúc thị trường, SAIGONRES xây dựng chính sách sản phẩm, giá cả sao cho chất lượng, giá cả mang tính cạnh tranh cao so với các đơn vị cùng ngành.
  - SAIGONRES áp dụng chính sách đa dạng hóa sản phẩm và chính sách giá đa dạng nhằm đáp ứng các nhu cầu khác nhau của các nhóm khách hàng tiềm năng. Ngoài ra, SAIGONRES có ký kết các hợp đồng hợp tác với các ngân hàng thương mại nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho khách hàng nếu có nhu cầu vay vốn để mua sản phẩm.
- Hệ thống phân phối: Công ty đã hoàn thiện và đưa vào hoạt động sản giao dịch bất động sản chuyên nghiệp, thông qua việc phân phối này, khách hàng sẽ nhận được sự hỗ trợ trong việc tư vấn về pháp lý, tư vấn về sản phẩm, về các chính sách khuyến mãi, hậu mãi ... nhờ vậy mà hoạt động kinh doanh của công ty luôn đạt hiệu quả.
- Hoạt động xây dựng và quảng bá thương hiệu: Thương hiệu là yếu tố tiên quyết để tồn tại và phát triển. Do vậy, công ty đã và đang đầu tư xây dựng thương hiệu để giữ được vị trí của mình với mục tiêu là phát triển nhà ở hàng đầu.



- Công ty tập trung cho việc chuyên nghiệp hóa tất cả các bộ phận, từ bộ phận marketing, quản lý, thiết kế, nghiên cứu và phát triển cũng như bán hàng, sản xuất, tiếp thị đến phân phối phối hợp chặt chẽ để đảm bảo tính thống nhất trong thực hiện chính sách phát triển.

## 7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh :

### 7.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty qua 02 năm 2013-2014

#### Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất

(Đơn vị: đồng)

STT	Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Tỷ lệ %
1	Tổng giá trị tài sản	591.175.000.000	604.175.000.000	+2.2
2	Doanh thu thuần	94.654.000.000	100.633.000.000	+6.31
3	Lợi nhuận từ HĐKD	19.806.000.000	21.035.000.000	+6.2
4	Lợi nhuận khác	10.901.000.000	3.102.000.000	-71.55
5	Lợi nhuận trước thuế	29.554.000.000	23.534.000.000	-20.37
6	Lợi nhuận sau thuế	23.873.000.000	18.426.000.000	-22.82
7	Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ	23.872.000.000	18.425.000.000	-22.82
8	Chi trả cổ tức	15%	15%	-
9	Giá trị sổ sách	15.757	16.658	+5.7

#### Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty mẹ

(Đơn vị: đồng)

STT	Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Tỷ lệ %
1	Tổng giá trị tài sản	593.753.000.000	598.325.000.000	+0.77
2	Doanh thu thuần	94.653.000.000	100.632.000.000	+6.31
3	Lợi nhuận từ HĐKD	18.591.000.000	20.359.000.000	+9.5
4	Lợi nhuận khác	10.901.000.000	3.101.000.000	-71.55
5	Lợi nhuận trước thuế	29.493.000.000	23.461.000.000	-20.45
6	Lợi nhuận sau thuế	23.812.000.000	18.354.000.000	-22.92
7	Chi trả cổ tức	15%	15%	-
8	Giá trị sổ sách	16.469	17.366	+5.45

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất và độc lập năm 2013, 2014 của Công ty SaigonRes.

### 7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo

#### Thuận lợi :

- Trước tình hình khó khăn về lãi vay, sản phẩm tiêu thụ chậm, trong bối cảnh thị trường bất động sản nói riêng và nền kinh tế nói chung chưa khởi sắc. Với kinh nghiệm nhiều năm hoạt động trong lĩnh vực kinh



doanh bất động sản, Công ty chỉ tập trung vào các dự án đang triển khai có khả năng tiêu thụ được sản phẩm, không đầu tư dàn trải ... nên đã đảm bảo được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận hàng năm.

- Công ty luôn là một tập thể đoàn kết thống nhất trong quá trình triển khai thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị. Đội ngũ cán bộ kỹ thuật có trình độ cao và công nhân lành nghề có nhiều kinh nghiệm luôn được bổ sung đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng trong quá trình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của đơn vị.
- Chất lượng công trình được Công ty đặt lên hàng đầu, tạo được niềm tin nơi khách hàng. Đây cũng là một trong những yếu tố thuận lợi giúp cho Công ty thu hút thêm lượng khách hàng tiềm năng
- Nhờ áp dụng những khoa học tiên tiến vào trong sản xuất, Công ty đã giảm được giá thành nâng cao thế cạnh tranh trong kinh doanh bất động sản với các nhà đầu tư khác.
- Công ty luôn chú trọng công tác quảng bá, tiếp thị nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh; xây dựng và phát triển thương hiệu, tạo nguồn vốn đầu tư thông qua việc liên kết liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước để tạo bước đệm vững chắc đưa DN đi lên trong giai đoạn hội nhập kinh tế quốc tế.

#### **Khó khăn :**

- Thị trường bất động sản còn thiếu sự minh bạch và những thủ tục cấp phép cho những dự án ở Việt Nam vẫn còn rất phức tạp và tốn nhiều thời gian. Vì thế nhiều nhà đầu tư đang mong chờ rằng Việt Nam sẽ sớm có những cải cách luật pháp với hy vọng là tiến trình của việc đầu tư vào bất động sản sẽ nhanh hơn và minh bạch hơn. Tuy nhiên, những mong chờ này đã chưa thể thành sự thật và thủ tục pháp lý vẫn còn rắc rối trong thị trường bất động sản. Chính vì điều này có thể làm giảm sự quan tâm của các nhà đầu tư nước ngoài vào Việt Nam.
- Mục tiêu giảm mạnh tốc độ lạm phát, hạ nhiệt phần nào mặt bằng lãi suất, ổn định được tỷ giá và cải thiện được cán cân thương mại nhưng không đáng kể so với thị trường bất động sản. Tổng hàng tồn kho của nền kinh tế vẫn còn cao ở nhiều lĩnh vực, nhất là lĩnh vực bất động sản, mặt bằng lãi suất hạ nhiệt nhưng tăng trưởng tín dụng rất chậm, nợ xấu tăng nhanh và đứng ở mức cao làm tắc nghẽn sự lưu thông dòng vốn trong nền kinh tế. Lãi suất biến động sẽ có những tác động đáng kể đến nguồn vốn đầu tư dự án và hoạt động của Công ty.
- Nguồn vốn của công ty còn hạn chế chưa đáp ứng yêu cầu đầu tư theo chiến lược phát triển của công ty. Từ đó phải dựa vào các nguồn vốn vay và vốn liên doanh, đòi hỏi nhiều công sức để huy động nguồn vốn và phải chịu áp lực với chi phí sử dụng vốn vay từ các tổ chức tài chính tín dụng.
- Chi phí đầu vào tăng nhất là vấn đề đền bù giải tỏa mặt bằng bị vướng mắc khắp nơi, giá đền bù tăng cao nhiều nơi không thể thỏa thuận được dẫn đến chưa thể triển khai được dự án. Ngoài ra, nguyên vật liệu đầu vào các dự án có xu hướng tăng lên dẫn đến tăng chi phí giá vốn hàng bán ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty.
- Công ty phải liên tục đối mặt áp lực nguồn vốn đầu tư cho các dự án không ngừng tăng cao, thị trường địa ốc giao dịch trầm lắng ảnh hưởng đến khả năng tiêu thụ các sản phẩm đầu ra của công ty. Tình hình thị trường bất động sản đang diễn ra theo hướng không ổn định kể từ khi Nhà Nước ban hành hàng loạt văn bản pháp luật, chính sách liên quan đến việc đầu tư và phát triển thị trường địa ốc chưa nhất quán, đã ảnh hưởng chung đến không ít các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

#### **8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành:**

##### **a. Vị thế của Công ty trong ngành :**

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn là một trong những công ty phát triển nhanh trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. So với các đơn vị khác cùng ngành, hiện tại Công ty đang đứng



trong tốp đầu của các công ty bất động sản.

- Thương hiệu: SAIGONRES đã khẳng định trên khu vực phía nam. Khi nhắc tới SAIGONRES là nhắc tới đơn vị Bất động sản lớn có uy tín và thương hiệu.
- Công nghệ: SAIGONRES đã khẳng định được vị thế của mình ở trình độ công nghệ và chất lượng công trình thông qua các dự án cao ốc An Lạc, Saigonres Tower, Dự án cao ốc An Bình...
- Tài chính: Tổng giá trị tài sản của SAIGONRES tại 31/12/2014 là: 604.175.610 ngàn đồng và vốn chủ sở hữu của đạt 219.165.224 ngàn đồng. Với cơ cấu cổ đông cùng với các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty đều là những người có kinh nghiệm, uy tín, có mối quan hệ lâu năm với các tổ chức tín dụng tạo nên lợi thế về tài chính, tiềm lực vốn cho công ty huy động đầu tư vào các dự án. Lợi thế này giúp công ty đảm bảo được tỷ lệ an toàn vốn, khả năng đáp ứng nhu cầu vốn cho các dự án.
- Về bộ máy quản trị, điều hành: Hệ thống quản trị, điều hành và cấu trúc bộ máy đã được cải tiến liên tục theo hướng đáp ứng nhu cầu quản trị và điều hành công ty trong quá trình phát triển và hội nhập. Hướng đến việc cải tiến bộ máy quản trị điều hành theo các chuẩn mực quốc tế, SAIGONRES đã phần nào đáp ứng được yêu cầu phát triển, tăng khả năng cạnh tranh và hội nhập quốc tế.
- Về nguồn nhân lực: Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt thuộc HĐQT và Ban điều hành là những người có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực quản trị các dự án, hoạt động kinh doanh bất động sản, có sự kết hợp hài hòa giữa yếu tố kinh nghiệm kinh doanh với kỹ năng quản trị công ty. Công ty có đội ngũ cán bộ quản lý điều hành có trình độ đại học, sau đại học giàu kinh nghiệm, cán bộ kinh doanh có chuyên môn sâu, nhanh nhạy và am hiểu thị trường luôn gắn bó với công ty.
- Sự tập trung và thống nhất quản lý nguồn nhân lực này là một lợi thế khá lớn của công ty so với các công ty khác, một môi trường làm việc tốt và chế độ đãi ngộ nhân tài phù hợp, công ty đã thu hút nhiều nhân tài đến với công ty. Nguồn nhân lực giàu kinh nghiệm và tràn đầy nhiệt huyết này, công ty hoàn toàn có thể triển khai những chương trình nâng cao năng lực cạnh tranh của mình một cách toàn diện và thực hiện thành công chiến lược phát triển hoạt động kinh doanh của mình.
- Trong hơn 30 năm hoạt động từ Doanh nghiệp Nhà nước đến Công ty Cổ phần, hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty liên tục phát triển. Công ty đã được tặng nhiều phần thưởng cao quý :
  - Huân chương Lao động Hạng nhì năm 2000.
  - Huân chương Lao động Hạng ba năm 1995,
  - 14 Huy chương Vàng chất lượng cao Ngành Xây dựng Việt Nam.
  - Cờ đơn vị thi đua xuất sắc năm 1997, 1998, 1999, 2000 do Thủ tướng Chính phủ, Bộ xây dựng tặng.
  - Nhiều bằng khen của Thủ tướng Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các Tỉnh thành khác.

**b. Triển vọng phát triển của ngành :**

- Hoạt động kinh doanh của công ty tập trung vào lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, môi giới bất động sản, hợp tác đầu tư, phân phối dự án bất động sản. Đây là kim chỉ nam và là cơ sở cho sự phát triển kinh doanh của SAIGONRES
- Sự phát triển lạc quan của nền kinh tế trong tương lai có ảnh hưởng đến sự phát triển của các ngành kinh tế đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản. Cùng với sự phát triển của xã hội, sự gia tăng dân số tại các khu vực đô thị thì nhu cầu về nhà ở ngày càng tăng. Với tốc độ tăng trưởng kinh tế trên dưới 7% như các năm gần đây cũng như sự cấp bách về nhu cầu nhà ở hiện tại chưa thể giải quyết trong ngắn hạn... sẽ tạo nhiều cơ hội cho các dự án nhà ở, nhà ở cho thuê, trung tâm thương mại, khách sạn..
- Theo Quyết định phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ, diện tích nhà bình quân đầu người phải đạt mức 15m<sup>2</sup> sản từ năm 2010 và 20m<sup>2</sup> sản vào năm 2020, chất lượng



- nhà ở phải đạt tiêu chuẩn quốc gia. Quyết định nói trên cũng khuyến khích phát triển nhà ở trong căn hộ chung cư cao tầng để tăng nhanh quỹ nhà ở, tiết kiệm đất đai, tạo diện mạo và cuộc sống văn minh đô thị.
- Cùng với sự phát triển kinh tế xã hội và gia tăng thu nhập của người dân, nhu cầu sinh sống trong một môi trường an toàn, hiện đại với các tiện ích cao cấp phát triển ngày càng nhanh. Là khu vực năng động và phát triển bậc nhất Việt Nam, Tp. Hồ Chí Minh và các vùng phụ cận đã thu hút một lượng rất lớn người lao động cũng như người dân đến làm ăn, sinh sống. Nhu cầu về nhà ở của người dân là rất lớn, trong đó có tỷ lệ cao nhu cầu về nhà ở và căn hộ.
  - Thị trường bất động sản cũng là lĩnh vực có mối quan hệ thuận chiều với tốc độ đô thị hóa của cả nước. Tốc độ đô thị hóa ở Việt Nam ngày càng cao, hiện nay vào khoảng 26% dân số đang ở đô thị. Tỷ lệ này được dự báo là sẽ tiếp tục tăng trong những năm tới. Với sự gia tăng tốc độ đô thị hóa như dự báo, bên cạnh tốc độ tăng trưởng số căn hộ và nhà ở, những năm tới cũng sẽ chứng kiến sự phát triển mạnh mẽ của thị trường nhà ở dành cho người có thu nhập trung bình.
  - Luật Nhà Ở được báo cáo tại Quốc hội chiều 25/11/2014 đã dành riêng một chương (Chương IX) quy định về quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức và cá nhân nước ngoài. Bên cạnh hai đối tượng được mua và sở hữu nhà tại Việt Nam đã quy định lâu nay, Luật bổ sung các cá nhân được phép nhập cảnh vào Việt Nam. Quy định này được ghi tại Điều 159 của Luật. Ngay sau khi Luật được thông qua, việc mở cửa thông thoáng cho người nước ngoài được mua nhà ở chính là hoạt động xuất khẩu tại chỗ, làm gia tăng tổng tài sản quốc gia, tăng tổng cầu cho thị trường bất động sản, đặc biệt là thị trường thứ cấp, và là cơ hội rất lớn để Công ty phát triển trong tương lai.
- c. Một vài nhận định xu hướng phát triển thị trường bất động sản trong thời gian tới:**
- Thị trường bất động sản đã bắt đầu khởi sắc và sẽ có sự phát triển trong vài năm tới bởi các nhân tố sau:
- Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành tạo hành lang pháp lý rõ ràng cho hoạt động kinh doanh bất động sản;
  - Thị trường đang và sẽ có thêm nhiều sự tham gia của các nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp quốc tế, mạnh về vốn và kinh nghiệm;
  - Quy hoạch treo và dự án treo đang được rà soát và tiến tới phải xóa bỏ, nhường chỗ cho những dự án khả thi khác.
  - Với tốc độ phát triển nhanh của khu vực kinh tế tư nhân và luồng vốn đầu tư nước ngoài đổ vào Việt Nam ngày càng nhiều. Nhu cầu cao ốc văn phòng, căn hộ cao cấp cho thuê và một bằng sản xuất sẽ tăng cao do nhiều tập đoàn đa quốc gia thuộc các ngành, lĩnh vực khác nhau vào Việt Nam.
  - Nhu cầu nhà ở cho mọi đối tượng cũng sẽ tăng mạnh do sự gia tăng dân số và quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh. Ngoài ra, xu hướng đầu tư về nước của Việt kiều cũng tạo ra nhu cầu về nhà ở, văn phòng;
  - Nhu cầu về khách sạn, nhà hàng, các trung tâm mua sắm, giải trí tăng nhanh không ngừng, do chi tiêu của người dân gia tăng và lượng du khách ngày một nhiều. Đây sẽ là yếu tố khiến cho thị trường bất động sản có thể phát triển mạnh trong thời gian tới
- d. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới.**
- Mục tiêu của SAIGONRES đặt ra sẽ trở thành Công ty vững mạnh trong những năm tới trong các lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng ... Năm 2015 với các tiêu chí cơ bản: tăng vốn điều lệ tối thiểu lên 200 tỷ đồng, tăng cường nhân sự có chất lượng và một số công ty con hoạt động đầy đủ trong các lĩnh vực về Bất động sản như: Xây dựng, Thiết kế, môi giới, tư vấn bất động sản, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng ... tạo nên phát triển bền vững của Công ty.
  - Theo xu thế chung về hội nhập và cạnh tranh toàn cầu của thế giới cũng như nhu cầu phát triển kinh tế



của Việt Nam, trên nền tảng đã hình thành, SAIGONRES đang nỗ lực phấn đấu trở thành Công ty hàng đầu trong tổng thể các công ty Bất động sản ở Việt Nam nói chung và Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng. Công ty nâng cao uy tín đối với các đối tác quốc tế, tạo tiền đề cho việc mở rộng phạm vi hoạt động, thực hiện một cách thành công kế hoạch chiến lược phát triển của mình. Như vậy, mục tiêu và hướng phát triển của SAIGONRES là hoàn toàn phù hợp với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới.

## 9. Chính sách đối với người lao động

### 9.1 Số lượng người lao động trong công ty : Tính đến ngày 12/03/2015 có 92 người

Phân theo trình độ	Số lượng
Trên Đại học	05
Đại học	61
Cao đẳng	02
Trung cấp	06
Phổ Thông trung học	18

Ngoài ra, còn có các lực lượng lao động ngoài công ty thuộc các đội thi công biến động theo từng quy mô của dự án.

### 9.2 Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp cho người lao động

#### a) Chính sách đào tạo:

- SAIGONRES luôn coi trọng công tác phát triển nguồn nhân lực trong hiện tại và tương lai, đồng thời xem nguồn nhân lực là một trọng tâm trong chiến lược phát triển công ty. Cán bộ công nhân viên tại SAIGONRES luôn được làm việc trong môi trường doanh nghiệp chuyên nghiệp, năng động, có cơ hội được đào tạo và thăng tiến.
- Giá trị cốt lõi của SAIGONRES là: "Cán bộ, người lao động được quyền phấn đấu, cống hiến làm việc hết mình, phát huy tối đa năng lực bản thân và được thụ hưởng đúng với chất lượng, kết quả, hiệu quả của cá nhân đóng góp, được tôn vinh đối với cá nhân xuất sắc."

Công ty luôn duy trì chính sách đào tạo hằng năm nhằm nâng cao trình độ đội ngũ lao động toàn công ty. Hình thức đào tạo chủ yếu được thực hiện dưới dạng đào tạo tại chỗ và đào tạo chuyên sâu với các nội dung:

- Tập trung và có kế hoạch đào tạo, đào tạo lại và bồi dưỡng quản lý kinh tế và nghiệp vụ chuyên môn, đáp ứng tiêu chuẩn cán bộ, công nhân viên đối với từng chức danh quy định.
- Đối với CBCNV chưa qua thực tiễn được thực hiện luân chuyển công việc, đưa xuống cơ sở một thời gian để rèn luyện, thử thách thêm trong thực tiễn.
- Đối với đội ngũ cán bộ lãnh đạo chủ chốt, được chú trọng bồi dưỡng các kiến thức về quản lý kinh tế, liên doanh, quản lý và điều hành dự án; về pháp luật thuộc các lĩnh vực phụ trách; về tin học và ngoại ngữ. Đặc biệt ưu tiên đào tạo trình độ trên đại học để nâng cao về chuyên môn, phù hợp với yêu cầu, nhiệm vụ và định hướng chiến lược phát triển của công ty.
- Hàng năm các đơn vị phòng ban tiến hành rà soát, kiểm điểm kết quả thực hiện kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng trong năm, xây dựng kế hoạch về công tác đào tạo, đào tạo lại và bồi dưỡng cán bộ công nhân viên thuộc đơn vị mình cho năm sau và báo cáo cho Tổng Giám đốc để theo dõi, chỉ đạo.

#### b) Về tiền lương:

Công ty xây dựng quy chế lương riêng nhằm đáp ứng yêu cầu đặc thù hoạt động của công ty phù hợp quy định của pháp luật. Chính sách lương, thưởng đảm bảo khuyến khích sự đóng góp của người lao động vào hiệu quả hoạt động của toàn công ty. Hàng năm, công ty luôn duy trì việc tổ chức xem xét và nâng lương cho người lao động có cống hiến cho công ty.

**c) Về chế độ làm việc**

Công ty luôn tuân thủ quy định của pháp luật về lao động như: Chế độ làm việc 44 giờ/tuần và chế độ nghỉ ngơi hợp lý. Thời gian nghỉ phép, lễ tết, ốm, thai sản tuân thủ theo đúng quy định của Luật lao động.

**d) Chế độ bảo hiểm xã hội và phúc lợi**

Thực hiện đầy đủ các chế độ về BHXH, BHYT, BHTN ... theo quy định đối với toàn thể cán bộ nhân viên người lao động đang công tác làm việc tại Công ty. Xây dựng và thực hiện tốt thỏa ước lao động tập thể, đảm bảo phúc lợi ngày càng tăng cho CBNV công ty.

**10. Chính sách cổ tức.**

Căn cứ theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính sách phân phối cổ tức do Hội đồng quản trị đề nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định.

Stt	Năm	Tỷ lệ	Hình thức
1	Năm 2013	15%	Đã chi trả cổ tức bằng tiền mặt
2	Năm 2014	15%	Dự kiến trả cổ tức bằng tiền mặt

**11. Tình hình tài chính**

**11.1 Các chỉ tiêu cơ bản**

• Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Tài sản cố định:

- Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định: Thực hiện theo thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ tài chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định
- Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng. Những chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được chuyển hóa thành tài sản cố định, những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành.
- Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong các báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.
- Tỷ lệ khấu hao đăng ký cho từng tài sản cố định: Dựa theo Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ tài chính và được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau :

Loại tài sản	Thời gian khấu hao
• Nhà cửa, vật kiến trúc	10-25 năm
• Máy móc thiết bị	03-05 năm
• Phương tiện vận chuyển	06-08 năm
• Dụng cụ quản lý	03-05 năm

• Mức lương bình quân:



Mức lương bình quân hàng tháng của người lao động trong công ty năm 2014 là: 9.300.000 đồng /người/tháng. Đây là mức thu nhập cao so với các doanh nghiệp cùng ngành và cùng địa bàn.

- **Thanh toán các khoản nợ đến hạn:**

- Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ và khoản vay, không có nợ quá hạn. Hiện nay, công ty đang được các ngân hàng đánh giá rất cao về khả năng thanh toán lãi và vốn vay của mình. Đây cũng là một lợi thế của công ty trong việc tiếp cận các nguồn vốn vay từ các ngân hàng cho các dự án của mình một cách dễ dàng
- Vào thời điểm 31/03/2015, Công ty không có bất kỳ một khoản nợ quá hạn nào đối với ngân hàng. Công ty thanh toán công nợ đúng thời gian quy định theo thỏa thuận với các nhà cung cấp.
- Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn từ 1,5-1,7 lần thể hiện mức độ đảm bảo của Tài sản lưu động với nợ ngắn hạn.

- **Các khoản phải nộp theo luật định**

Công ty thực hiện nghiêm túc nghĩa vụ nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản phải nộp Nhà nước khác theo đúng quy định hiện hành.

**Bảng 5: Số thuế còn phải nộp theo luật định tại thời điểm cuối năm 2013 và năm 2014**

*Đơn vị tính: Ngàn đồng*

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2013	31/12/2014
1	Thuế giá trị gia tăng	1.536.382	1.551.054
2	Thuế TNDN	4.735.099	3.884.390
3	Thuế thu nhập cá nhân	226.295	267.462
4	Các thuế khác	5.378.701	5.373.631
<b>Tổng cộng</b>			

*Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2013, 2014 hợp nhất của Saigonres.*

- **Trích lập các quỹ theo luật định:**

Công ty trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là công ty cổ phần và theo Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty. Hàng năm lợi nhuận của Công ty sau khi nộp thuế cho Nhà nước theo quy định sẽ được dùng để trích lập Quỹ dự phòng tài chính theo quy định của Điều lệ công ty và các quỹ khác theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và tình hình trích lập các quỹ như sau:

**Bảng 6: Số dư các quỹ tại thời điểm cuối năm 2013 và 2014**

*Đơn vị tính: ngàn đồng*

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2013	31/12/2014
1	Quỹ đầu tư phát triển		
2	Quỹ dự phòng tài chính	8.500.000	8.500.000
3	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	3.045.293	2.824.743
<b>Tổng cộng</b>		<b>11.545.293</b>	<b>11.324.743</b>

*Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2013, 2014 hợp nhất của Saigonres.*

- **Tổng dư nợ vay**

*Đơn vị tính: ngàn đồng*

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2013	31/12/2014
1	Nợ vay ngắn hạn	13.217.779	38.464.519





2	Nợ vay dài hạn	33.467.517	33.467.517
<b>Tổng cộng</b>		<b>46.685.296</b>	<b>71.932.036</b>

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2013, 2014 hợp nhất của Saigonres

- Tình hình công nợ hiện nay
- Các khoản phải thu ngắn hạn

**Bảng 7: Các khoản phải thu**

Đơn vị tính: ngàn đồng

Stt	Khoản mục	31/12/2013	31/12/2014
1	Phải thu khách hàng	27.750.871	18.814.123
2	Trả trước cho người bán	25.605.039	19.447.285
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	-	-
4	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	-	-
5	Các khoản phải thu khác	25.268.155	8.645.948
<b>Tổng cộng</b>		<b>78.624.065</b>	<b>46.907.356</b>

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2013, 2014 hợp nhất của Saigonres.

- Các khoản phải trả ngắn hạn:

**Bảng 8: Các khoản phải trả**

Đơn vị tính: ngàn đồng

Stt	Khoản mục	31/12/2013	31/12/2014
1	Vay và nợ ngắn hạn	13.217.779	38.464.519
2	Phải trả người bán	20.054.767	14.098.114
3	Người mua trả tiền trước	186.926.435	166.024.790
4	Thuế và các khoản phải nộp	11.876.479	11.076.539
5	Phải trả người lao động	497.018	2.022.920
6	Chi phí phải trả	71.622.643	60.155.769
7	Phải trả nội bộ	-	-
8	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	-	509.814
9	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	36.589.176	47.799.452
10	Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-
11	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.045.293	2.824.743
<b>Tổng cộng</b>		<b>343.829.590</b>	<b>342.976.660</b>

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2013, 2014 hợp nhất của Saigonres.



## ➤ Các khoản phải trả dài hạn:

Đơn vị tính: ngàn đồng

Stt	Khoản mục	31/12/2013	31/12/2014
1	Phải trả dài hạn người bán	-	
2	Phải trả dài hạn nội bộ	-	
3	Phải trả dài hạn khác	-	
4	Vay và nợ dài hạn	33.467.517	33.467.517
5	Thuế TN hoãn lại phải trả	-	
6	Dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	
7	Dự phòng phải trả dài hạn	-	
<b>Tổng cộng</b>		<b>33.467.517</b>	<b>33.467.517</b>

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2013, 2014 hợp nhất của Saigonres.

## 11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 9: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Đvt	Năm 2013	Năm 2014
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	Lần	1,66	1,7
+ Hệ số thanh toán nhanh: TSLĐ - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	Lần	0,28	0,21
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,63	0,62
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,81	1,72
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán Hàng tồn kho bình quân	Vòng	0,15	0,13
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	%	15,74	16,83
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số LN sau thuế/Doanh thu thuần	%	25	18,31
+ Hệ số LN sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	13,69	8,65
+ Hệ số LN sau thuế/Tổng tài sản bình quân	Lần	0,039	0,030
+ Hệ số LN từ HDKD/Doanh thu thuần	%	20,92	20,90

Trang 25



Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2013, 2014 của Saigonres

## 12. Tài sản

### a. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Bảng 10: Giá trị tài sản cố định hữu hình tại thời điểm 31/12/2013

Đơn vị tính: ngàn đồng

Stt	Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	GTCL/NG
1	Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất	5.163.701	2.908.801	56,3%
2	Máy móc, thiết bị	7.990.135	85.807	1,1%
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3.580.985	476.560	13,3%
4	Thiết bị quản lý	415.742	-	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>17.150.563</b>	<b>3.471.168</b>	<b>20,2%</b>

Bảng 11: Giá trị tài sản cố định hữu hình tại thời điểm 31/12/2014

Đơn vị tính: ngàn đồng

Stt	Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	GTCL/NG
1	Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất	5.163.701	2.702.253	52,3%
2	Máy móc, thiết bị	9.093.495	1.046.453	11,5%
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3.580.985	180.851	5,1%
4	Thiết bị quản lý	415.742	-	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>18.253.923</b>	<b>3.929.557</b>	<b>21,5%</b>

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2013, 2014 của Saigonres.

### b. Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

Bảng 12: Giá trị tài sản cố định vô hình tại thời điểm 31/12/2013

Đơn vị tính: ngàn đồng

Stt	Khoản mục	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại
1	Quyền sử dụng đất	1.947.653	-	1.947.653
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.947.653</b>		<b>1.947.653</b>

Bảng 13: Giá trị tài sản cố định vô hình tại thời điểm 31/12/2014

Đơn vị tính: ngàn đồng

Stt	Khoản mục	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại
1	Quyền sử dụng đất	1.947.653	-	1.947.653
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.947.653</b>		<b>1.947.653</b>

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2013, 2014 của Saigonres

Quyền sử dụng đất lâu dài tại địa chỉ 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP.HCM với tổng diện tích 386m<sup>2</sup>, theo quy định không phải trích khấu hao. Tài sản này đang được thế chấp đảm bảo cho khoản vay ngân hàng.

## 13. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo :

Căn cứ theo mục tiêu và định hướng phát triển chiến lược của SAIGONRES, lợi thế cạnh tranh của



công ty và tiềm năng phát triển thị trường của các ngành mà công ty hiện đang kinh doanh và đầu tư, kế hoạch doanh thu và lợi nhuận của công ty năm 2015 như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2014	Kế hoạch năm 2015	Tỷ lệ
1	Doanh thu thuần	100.632	300.000	+198%
2	Lợi nhuận sau thuế	18.426	29.000	+57%
3	Tỷ lệ LN sau thuế/DT thuần	18,31%	9,67%	-8,64%
4	Tỷ lệ LN sau thuế/Vốn CSH	8,465%	13%	+4,6%
5	Tỷ lệ chi trả cổ tức	15%	20%	+5%

#### Cơ sở thực hiện kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2015 và các năm tiếp theo:

- Kế hoạch doanh thu lợi nhuận được ước tính trên tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh hiện tại của Saigonres. Năm 2015, ngoài việc tập trung bán các sản phẩm còn lại và hoàn tất cấp chủ quyền nhà đất để thu hồi vốn tại các dự án đã hoàn thành, Công ty tiếp tục đưa vào khai thác kinh doanh dự án SAIGONRES PLAZA tại vị trí mặt tiền đường Nguyễn Xi Phường 26 Quận Bình Thạnh, với quy mô 02 block chung cư gồm hơn 700 căn hộ và 10.000 m<sup>2</sup> trung tâm thương mại.
- Các dự án còn đang hoàn tất thủ tục đầu tư phần lớn đều là "đất sạch" hoặc hợp tác đầu tư với chính chủ sử dụng đất nên các vấn đề liên quan đến giải tỏa và đền bù là không đáng lo ngại, không mất nhiều thời gian và chi phí giải tỏa đền bù. Với phương châm đầu tư có chọn lọc không dàn trải và tập trung vào các dự án đang triển khai có khả năng tiêu thụ được sản phẩm nên luôn đảm bảo kế hoạch doanh thu lợi nhuận hàng năm.
- Ngoài ra các mảng hoạt động về đầu tư tài chính, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, và các khoản đầu tư khác sẽ tạo nên tính khả thi trong quá trình thực hiện kế hoạch doanh thu lợi nhuận hàng năm.
- Chính sách cổ tức của Công ty đang duy trì ở mức 10% đến 20% đồng nghĩa với việc Công ty sẽ dành phần lớn lợi nhuận sau thuế để thực hiện tái đầu tư duy trì khả năng tăng trưởng và hiệu quả hoạt động trong tương lai.
- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 03 tháng đầu năm 2015 : Doanh thu đạt 2.988.056.365 đồng và lợi nhuận đạt 1.144.417.430 đồng

#### 14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký giao dịch

Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn (SAIGONRES) cam kết sẽ hoàn tất đầy đủ các hồ sơ có liên quan và sớm đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường chứng khoán có tổ chức khi đủ điều kiện và được Sở Giao dịch Chứng khoán TpHCM (HSX) chấp thuận.

#### 15. Định hướng phát triển

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:
  - Kinh doanh có lãi, bảo toàn và phát triển vốn của các cổ đông đã đầu tư vào Công ty, hoàn thành các nhiệm vụ đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
  - Tối đa hoá hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh chung của Công ty;
  - Trở thành doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản;
- Chiến lược phát triển trung và dài hạn:
  - Từng bước phát triển Công ty;



- Tiếp tục xây dựng và hoàn thiện chế độ trách nhiệm, ban hành cơ chế điều hành, cơ chế phân phối lợi ích và hoạt động của Công ty để nâng cao trách nhiệm, khuyến khích người lao động và cổ đông đóng góp xây dựng Công ty ngày càng phát triển mạnh mẽ và bền vững;
- Thường xuyên nâng cao trình độ, năng lực cán bộ quản lý cấp phòng ban, không ngừng nâng cao trình độ chuyên môn và nghiệp vụ cho đội ngũ nhân viên, cùng với việc đầu tư thiết bị công nghệ tiên tiến nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh;
- Phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh theo hướng đa năng, đa dạng hoá sản phẩm.
- Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty :
  - Công ty tiếp tục duy trì truyền thống tổ chức các hoạt động từ thiện hỗ trợ cộng đồng và khuyến khích nhân viên tham gia đóng góp vào các sự kiện, chương trình gây quỹ từ thiện.
  - Trong lĩnh vực giáo dục, Công ty đã trao thưởng cho các học sinh là con cán bộ nhân viên Công ty có thành tích học tập giỏi trong từng năm học.

**16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán:** Công ty không có các tranh chấp, kiện tụng có thể ảnh hưởng đến giá chứng khoán.

## II. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 1. Cơ cấu, thành phần và hoạt động Hội đồng quản trị

#### Hoạt động của Hội đồng quản trị :

- Báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông tình hình kinh doanh, phân phối lợi nhuận, chia lãi cổ phần, báo cáo quyết toán tài chính, phương hướng phát triển và kế hoạch hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy, quy chế hoạt động và quỹ lương của Công ty.
- Bổ nhiệm, bãi nhiệm và giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc.
- Kiến nghị sửa đổi và bổ sung điều lệ của Công ty.
- Quyết định triệu tập Đại hội đồng cổ đông.
- Và các nhiệm vụ khác quy định trong điều lệ.

**Danh sách Hội đồng Quản trị gồm có 06 thành viên, trong đó có 03 thành viên điều hành và 03 thành viên không điều hành(\*) :**

1. Ông Phạm Thu	Chủ tịch
2. Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	Phó Chủ tịch(*)
3. Bà Trần Thị Ga	Thành viên
4. Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên
5. Ông Trần Quý Thanh	Thành viên(*)
6. Ông Lục Chánh Trường	Thành viên(*)

#### Sơ yếu lý lịch các thành viên Hội đồng quản trị :

##### a. Chủ tịch Hội đồng quản trị:

- Họ và tên: **Phạm Thu**
- Ngày tháng năm sinh: **04/03/1949** Giới tính: **Nam**
- Nơi sinh: **Yên Thế - Bắc Giang**
- Số CMND: **022073078 cấp ngày 09/08/2005 tại Công an Tp.HCM**
- Quốc tịch: **Việt Nam**
- Dân tộc: **Kinh**



7. Quê quán: Phú Thọ
8. Địa chỉ thường trú: 59 Trần Quý Cáp, Phường 12, Quận Bình Thạnh, Tp.HCM
9. Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 08.38405547 (Ext: 162)
10. Trình độ văn hóa: 12/12
11. Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây Dựng
12. Chức vụ hiện tại ở Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn: Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc.
13. Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
14. Quá trình công tác:
  - Từ năm 1971-1983: Thượng úy – Học Viện Kỹ thuật Quân sự Hà Nội
  - Từ năm 1983- 1992: Giám đốc Xi nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất số 2.
  - Từ năm 1992-1999: Giám đốc Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định .
  - Từ năm 1999 – đến nay: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
15. Số lượng cổ phần nắm giữ :
  - Sở hữu cá nhân : 3.559.526 cổ phần chiếm 26,97% Vốn điều lệ.
  - Đại diện sở hữu : 0 cổ phần.
16. Tỷ lệ sở hữu cổ phần của những người liên quan:
  - Nguyễn Thị Nguyễn: Mẹ  
Nắm giữ 180.000 cổ phần chiếm 1,36% Vốn điều lệ Công ty.
  - Trần Thị Tuyết Mai: Vợ  
Nắm giữ 150.000 cổ phần chiếm 1,14% Vốn điều lệ Công ty.
  - Phạm Đình Thành: Con  
Nắm giữ 278.620 cổ phần chiếm 2,11% Vốn điều lệ Công ty.
  - Phạm Tuấn: Con  
Nắm giữ 265.000 cổ phần chiếm 2% Vốn điều lệ Công ty

**b. Phó chủ tịch Hội đồng quản trị:**

1. Họ và tên: **Nguyễn Thị Mai Thanh**
2. Ngày tháng năm sinh: 25/12/1952                      Giới tính: Nữ
3. Nơi sinh: Trảng Bàng – Tây Ninh
4. Số CMND: 022321063 cấp ngày 15/06/2009 tại Công an Tp.HCM
5. Quốc tịch: Việt Nam
6. Dân tộc: Kinh
7. Quê quán: Tây Ninh
8. Địa chỉ thường trú: 44 Huỳnh Tịnh Của, Phường 8, Quận 3, Tp.HCM
9. Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 08.38100017
10. Trình độ văn hóa: 12/12
11. Trình độ chuyên môn: Đại Học
12. Chức vụ hiện tại ở Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn: Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị.
13. Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần cơ điện lạnh (REE).
14. Quá trình công tác :
  - Từ năm 1982- nay: Chủ tịch Công ty Cổ phần cơ điện lạnh (REE).



- Từ năm 2002 - nay : Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cp Địa ốc Sài Gòn.

15. Số lượng cổ phần nắm giữ :

- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phần

- Đại diện sở hữu : Đồng sở hữu 3.810.188 cổ phần chiếm 28,86% Vốn điều lệ.

16. Tỷ lệ sở hữu cổ phần của những người liên quan:

- Nguyễn Ngọc Hải : Chồng

Nắm giữ 645.581 cổ phần chiếm 4,89% Vốn điều lệ Công ty.

- Công ty Cổ phần cơ điện lạnh (REE) : Nắm giữ 3.810.188 cổ phần chiếm 28,86% Vốn điều lệ.

**c. Thành viên Hội đồng quản trị:**

1. Họ và tên: **Trần Thị Ga**

2. Ngày tháng năm sinh: 09/12/1969

Giới tính: Nữ

3. Nơi sinh: Thái Bình

4. Số CMND: 023418687 cấp ngày 11/7/2013 tại Công an Tp.HCM

5. Quốc tịch: Việt Nam

6. Dân tộc: Kinh

7. Quê quán: Thái Bình

8. Địa chỉ thường trú: 360 E8 Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, Tp.HCM.

9. Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 08.38405549

10. Trình độ văn hóa: 12/12

11. Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

12. Chức vụ hiện tại ở Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn: Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng giám đốc.

13. Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không

14. Quá trình công tác :

- Từ năm 1989- 1990: Cán bộ Phòng kế toán Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định.

- Từ năm 1991- 1993: Phó phòng kế hoạch Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định.

- Từ năm 1994-1999: Phó phòng kinh doanh Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định.

- Từ năm 2000-2001: Trưởng phòng kinh doanh Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.

- Từ năm 2002- 2009: Giám đốc kinh doanh Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.

- Từ 2006 đến nay: Phó Tổng giám đốc - Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.

15. Số lượng cổ phần nắm giữ :

- Sở hữu cá nhân : 353.755 cổ phần chiếm 2,68% Vốn điều lệ.

- Đại diện sở hữu : Đồng sở hữu 1.592.700 cổ phần chiếm 12,06% Vốn điều lệ

16. Tỷ lệ sở hữu cổ phần của những người liên quan:

- Trần Văn Đức : Anh ruột

Nắm giữ 30.000 cổ phần chiếm 0,22% Vốn điều lệ Công ty.

- Trần Thị Hiền : Chị ruột

Nắm giữ 1.600 cổ phần chiếm 0,01% Vốn điều lệ Công ty.

- Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH - Một thành viên: Nắm giữ 1.592.700 cổ phần chiếm 12,06% Vốn điều lệ

**d. Thành viên Hội đồng quản trị:**

1. Họ và tên: **Trần Quý Thanh**

2. Ngày tháng năm sinh: 1953

Giới tính: Nam



3. Nơi sinh: Sài Gòn
  4. Số CMND: 020137999 cấp ngày 31/03/2004 tại Công an Tp.HCM
  5. Quốc tịch: Việt Nam
  6. Dân tộc: Kinh
  7. Quê quán: Sài Gòn
  8. Địa chỉ thường trú: 169 Nơ Trang Long, Phường 12, Quận Bình Thạnh, Tp.HCM
  9. Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 08.38405549
  10. Trình độ văn hóa: 12/12
  11. Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ quản trị kinh doanh
  12. Chức vụ hiện tại ở Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn: Thành viên Hội đồng quản trị.
  13. Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc Tập đoàn Tân Hiệp Phát.
  14. Quá trình công tác :
    - Từ năm 1982- nay: Chủ tịch kiêm Tổng giám đốc-Tập đoàn Tân Hiệp Phát.
    - Từ năm 2002 – nay : Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
  15. Số lượng cổ phần nắm giữ :
    - Sở hữu cá nhân : 159.494 cổ phần chiếm 1,21% Vốn điều lệ.
    - Đại diện sở hữu : 0 cổ phần
  16. Tỷ lệ sở hữu cổ phần của những người liên quan: Không
- e. Thành viên Hội đồng quản trị:**
1. Họ và tên: **Đặng Văn Phúc**
  2. Ngày tháng năm sinh: 16/07/1970                      Giới tính: Nam
  3. Nơi sinh: Thành phố Đà Nẵng
  4. Số CMND: 024190054 cấp ngày 28/08/2003 tại Công an Tp.HCM
  5. Quốc tịch: Việt Nam
  6. Dân tộc: Kinh
  7. Quê quán: Hòa Quý – Hòa Vang – Thành Phố Đà Nẵng
  8. Địa chỉ thường trú: 177 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM
  9. Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 08.38405550 (Ext: 165)
  10. Trình độ văn hóa: 12/12
  11. Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
  12. Chức vụ hiện tại ở Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn: Thành viên Hội đồng Quản trị, Phó Tổng Giám đốc.
  13. Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
  14. Quá trình công tác :
    - Từ năm 1998-2001: Phó giám đốc Xi nghiệp trực thuộc Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn.
    - Từ năm 2001-2005 : Trợ lý Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn.
    - Từ năm 2009- đến nay: Phó Tổng giám đốc Công ty - Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty.
  15. Số lượng cổ phần nắm giữ :
    - Sở hữu cá nhân : 68.270 cổ phần chiếm 0,52% Vốn điều lệ.
    - Đại diện sở hữu : Đồng sở hữu 1.592.700 cổ phần chiếm 12,06% Vốn điều lệ
  16. Tỷ lệ sở hữu cổ phần của những người liên quan:





- Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH- Một thành viên : Năm giữ 1.592.700 cổ phần chiếm 12,06% Vốn điều lệ

**f. Thành viên Hội đồng quản trị:**

1. Họ và tên: **Lục Chánh Trường**
2. Ngày tháng năm sinh: 01/06/1973                          Giới tính: Nam
3. Nơi sinh: Bến Tre
4. Số CMND: 022589585 cấp ngày 02/11/2004 tại Công an Tp.HCM
5. Quốc tịch: Việt Nam
6. Dân tộc: Kinh
7. Quê quán: Bến Tre
8. Địa chỉ thường trú: 50-52F Lý Chiêu Hoàng, phường 10, quận 6, Tp.HCM
9. Số điện thoại liên lạc ở cơ quan:
10. Trình độ văn hóa: 12/12
11. Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
12. Chức vụ hiện tại ở Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn: Thành viên Hội đồng Quản trị.
13. Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Giám đốc Phân tích Đầu tư Công ty CP cơ điện lạnh (REE).
14. Các công tác đã trải qua:
  - Từ năm 1996-2013: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh (REE).
  - Từ năm 2012- đến nay : Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
  - Từ năm 2013- đến nay: Giám đốc Phân tích Đầu tư Công ty Cổ phần cơ điện lạnh (REE).
15. Số lượng cổ phần bản thân nắm giữ :
  - Sở hữu cá nhân : không
  - Đại diện sở hữu : không
16. Tỷ lệ sở hữu cổ phần của những người liên quan:
  - Công ty Cổ phần cơ điện lạnh (REE) : Năm giữ 3.810.188 cổ phần chiếm 28,86% Vốn điều lệ.

**2. Ban Kiểm soát**

**Hoạt động của Ban kiểm soát :**

- Do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh và báo cáo tài chính của Công ty;
- Triệu tập cuộc họp Ban kiểm soát và hoạt động với tư cách là Trưởng Ban kiểm soát;
- Yêu cầu Công ty cung cấp các thông tin liên quan để báo cáo các thành viên của Ban kiểm soát;
- Lập và ký báo cáo của Ban kiểm soát sau khi đã tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị để trình lên Đại hội đồng cổ đông.

**Danh sách Ban kiểm soát Công ty gồm 03 thành viên :**

1. Ông Nguyễn Hồng Phát                          Trưởng ban
2. Bà Đỗ Thị Trang                                      Thành viên
3. Bà Hoàng Thị Hương                              Thành viên

**Sơ yếu lý lịch các Thành viên Ban kiểm soát :**

**a. Trưởng Ban kiểm soát**

1. Họ và tên: **Nguyễn Hồng Phát**



2. Ngày tháng năm sinh: 12/08/1963                      Giới tính: Nam
3. Nơi sinh:                      Thành phố Nam Định
4. Số CMND:                      024241260 cấp ngày 18/03/2004 tại Công an Tp.HCM
5. Quốc tịch:                      Việt Nam
6. Dân tộc:                      Kinh
7. Quê quán:                      Thành Phố Nam Định, Tỉnh Nam Định
8. Địa chỉ thường trú:                      61 Trần Tấn, Phường Tân Sơn Nhì, Quận Tân Phú, Tp.HCM
9. Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 08.38405559
10. Trình độ văn hóa:                      12/12
11. Trình độ chuyên môn:                      Cử nhân Kinh tế
12. Chức vụ hiện tại ở Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn: Trưởng Ban kiểm soát.
13. Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
14. Quá trình công tác :
  - Từ năm 1986-1992: Nhân Viên Tại Công ty Điện máy Xe đạp Xe máy Hà Nam Ninh.
  - Từ năm 1993-1999 : Nhân Viên Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định nay là Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn.
  - Từ năm 2000- đến nay: Trưởng ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng, Trưởng phòng Kinh tế và Phát triển quỹ đất Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn.
  - Từ 2006- đến nay : Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
15. Số lượng cổ phần nắm giữ :
  - Sở hữu cá nhân : 22.364 cổ phần chiếm 0,17% Vốn điều lệ.
  - Đại diện sở hữu : 0 cổ phần
16. Tỷ lệ sở hữu cổ phần của những người liên quan:
  - Đỗ Ngọc Trâm : Vợ

Nắm giữ 14.970 cổ phần chiếm 0,11% Vốn điều lệ Công ty.

**b. Thành viên Ban kiểm soát**

1. Họ và tên:                      **Đỗ Thị Trang**
2. Ngày tháng năm sinh:                      09/12/1957                      Giới tính: Nữ
3. Nơi sinh:                      Bến Tre
4. Số CMND:                      023280349 cấp ngày 27/08/2009 tại Công an Tp.HCM
5. Quốc tịch:                      Việt Nam
6. Dân tộc:                      Kinh
7. Quê quán:                      Bến Tre
8. Địa chỉ thường trú:                      177 Bis Lý Chiến Thắng, Phường 7, Quận 3, Tp.HCM
9. Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 0903906432
10. Trình độ văn hóa:                      12/12
11. Trình độ chuyên môn:                      Cử nhân Tài chính kế toán
12. Chức vụ hiện tại ở Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn: Thành viên Ban kiểm soát.
13. Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Trưởng ban Kiểm soát Công ty Cổ phần cơ điện lạnh (REE)
14. Quá trình công tác :
  - Từ năm 1982- đến nay: Công tác tại Công ty Cổ phần cơ điện lạnh (REE) với các cương vị Kế toán trưởng, Giám đốc tài chính, Phó tổng giám đốc, Trưởng ban kiểm soát.

- Từ năm 2000- đến nay : Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.

15. Số lượng cổ phần nắm giữ :

- Sở hữu cá nhân : 155.994 cổ phần chiếm 1,18% Vốn điều lệ.

- Đại diện sở hữu : 0 cổ phần

16. Tỷ lệ sở hữu cổ phần của những người liên quan:

- Công ty Cổ phần cơ điện lạnh (REE) : Nắm giữ 3.810.188 cổ phần chiếm 28,86% Vốn điều lệ.

**c. Thành viên Ban kiểm soát**

1. Họ và tên: **Hoàng Thị Hương**

2. Ngày tháng năm sinh: 18/02/1974

Giới tính: Nữ

3. Nơi sinh: Hà Tây

4. CMND: 011665146 cấp ngày 03/02/2009 tại Công an Hà Nội.

5. Quốc tịch: Việt Nam

6. Dân tộc: Kinh

7. Quê quán: Hà Tây

8. Địa chỉ thường trú: C/cư 234 Phan Văn Trị, quận Bình Thạnh, Tp.HCM

9. Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 0902980274

10. Trình độ văn hóa: 12/12

11. Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

12. Chức vụ hiện tại ở Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn: Thành viên Ban kiểm soát.

13. Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không

14. Quá trình công tác :

- Từ năm 1998 đến 1999: Nhân viên Ban quản lý chung cư 234 Phan Văn Trị.

- Từ 2000-2007: Chuyên viên phòng kế toán Xí nghiệp Xây dựng Sài Gòn- Công ty CP Địa ốc Sài Gòn

- Từ 2010 đến nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.

15. Số lượng cổ phần nắm giữ :

- Sở hữu cá nhân : 10.452 cổ phần chiếm 0,08% Vốn điều lệ.

- Đại diện sở hữu : 0 cổ phần

16. Tỷ lệ sở hữu cổ phần của những người liên quan:

- Hoàng Mạnh Hùng : Em ruột

Nắm giữ 2.000 cổ phần chiếm 0,01% Vốn điều lệ Công ty.

**3. Ban Tổng giám đốc**

**Danh sách Ban Tổng Giám đốc**

1. Ông Phạm Thu

Tổng Giám đốc

2. Bà Trần Thị Ga

P. Tổng Giám đốc

3. Ông Đặng Văn Phúc

P. Tổng Giám đốc

**Sơ yếu lý lịch các Thành viên Ban Tổng Giám đốc**

1. Tổng giám đốc: Phạm Thu (Xem phần II mục a)

2. Phó Tổng giám đốc: Trần Thị Ga (Xem phần II mục c)

3. Phó Tổng giám đốc: Đặng Văn Phúc (Xem phần II mục e)

**4. Kế toán trưởng**

1. Họ và tên: **Nguyễn Thị Quý**

2. Ngày tháng năm sinh: 03/02/1973

Giới tính: Nữ



3. Nơi sinh: Hà Nội
4. Số CMND: 024878104 cấp ngày 28/05/2012 tại Công an TpHCM
5. Quốc tịch: Việt Nam
6. Dân tộc: Kinh
7. Quê quán: Hà Nội
8. Địa chỉ thường trú: 86 Nguyễn Thông, phường 9, quận 3, TpHCM.
9. Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 08.38405550
10. Trình độ văn hóa: 12/12
11. Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
12. Chức vụ hiện tại ở Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn: Kế toán trưởng
13. Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
14. Quá trình công tác :
  - Từ năm 2012 đến 08/2013: Kế toán tổng hợp.
  - Từ 09/2013 đến nay: Kế toán Trưởng.
15. Số lượng cổ phần nắm giữ : Không
16. Tỷ lệ sở hữu cổ phần của những người liên quan: Không

**5. Kế hoạch tăng cường quản trị công ty :**

- Nhận thức được tầm quan trọng của quản trị công ty trong việc nâng cao chất lượng và khả năng cạnh tranh của công ty, xây dựng nền tảng cho sự phát triển bền vững và lâu dài của công ty, chú trọng nâng cao chất lượng quản trị công ty đã được công ty đưa vào nội dung đánh giá chất lượng ISO 9001:2008 từ năm 2009 cho đến nay.
- Trước khi tham gia giao dịch Chứng khoán trên thị trường, Ban Hội đồng quản trị công ty đã chú trọng xây dựng các nội dung quy định trong Điều lệ công ty dựa trên quy mô hoạt động sản xuất kinh doanh thực tiễn của công ty cũng như trên cơ sở tham chiếu Điều lệ Mẫu áp dụng cho các công ty đại chúng và tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp. Ngoài ra, Công ty cũng đã thực hiện tốt các quy định của pháp luật về cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát theo Thông tư số 121/2012/TT-BTC ngày 26/7/2012.
- Những nỗ lực đã triển khai cũng như các kế hoạch sắp tới về tăng cường quản trị công ty của công ty mong muốn cải thiện chất lượng hoạt động quản trị ngày càng phát triển bền vững, tạo tiền đề cho việc nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ thương mại và tăng cường khả năng cạnh tranh của công ty đối với các doanh nghiệp khác cùng ngành nghề, hướng tới mục tiêu nâng cao uy tín chất lượng và vị thế của công ty trên thị trường chứng khoán Việt Nam cũng như trên thị trường tài chính quốc tế.
- Tăng cường công tác quản lý nội bộ và kiểm soát công ty. Nâng cao hiệu quả kinh doanh, nâng cao khả năng tiếp cận các nguồn vốn, giảm chi phí vốn cũng như tạo dựng lòng tin đối với cổ đông, các nhà đầu tư.....

**III. Phụ lục**

1. Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần.
2. Bản sao Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2014.(độc lập và hợp nhất)



Tp Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



*[Handwritten signature in blue ink]*

PHẠM THU

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

*[Handwritten signature in blue ink]*

NGUYỄN HỒNG PHÁT

KÊ TOÁN TRƯỞNG

*[Handwritten signature in blue ink]*

NGUYỄN THỊ QUỲ

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Các Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán  
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

101.000.000.000

## MỤC LỤC

	TRANG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	8 - 26

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

#### Hội đồng quản trị

Ông Phạm Thu	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Trần Quý Thanh	Thành viên
Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên
Bà Trần Thị Ga	Thành viên
Ông Lục Chánh Trường	Thành viên

#### Ban kiểm soát

Ông Nguyễn Hồng Phát	Trưởng ban
Bà Hoàng Thị Hương	Thành viên
Bà Đỗ Thị Trang	Thành viên

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Phạm Thu	Tổng Giám đốc
Ông Đặng Văn Phúc	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Ga	Phó Tổng Giám đốc

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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



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

**PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính riêng đính kèm, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cùng với bảng thuyết minh báo cáo tài chính riêng. Các báo cáo này đã được soạn thảo thể hiện trung thực và hợp lý về tình hình tài chính riêng và hoạt động kinh doanh riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014.



**PHẠM THU**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Ngày 25 tháng 3 năm 2015



Số: 116/BCKT2014-DFK

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn ("Công ty") gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 25 tháng 3 năm 2015, từ trang 04 đến trang 26 kèm theo.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính riêng

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính 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 riêng.



**NGUYỄN THƯỜNG NHÀN**

Giám đốc

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

Thay mặt và đại diện cho

Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam

Tp. HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2015

**DẠNG THỊ THÚY TRANG**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
 kiểm toán số 2063-2013-042-1

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>521.486.736.252</b>	<b>549.588.740.981</b>
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<b>110</b>	4	<b>1.901.588.398</b>	<b>5.224.526.681</b>
1. Tiền	111		1.901.588.398	5.224.526.681
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<i>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<b>120</b>	5	<b>19.852.000.000</b>	<b>15.742.000.000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		19.852.000.000	15.742.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<b>130</b>	6	<b>39.302.235.147</b>	<b>72.627.850.454</b>
1. Phải thu khách hàng	131		18.619.128.232	27.555.876.178
2. Trả trước cho người bán	132		17.866.604.949	25.599.373.544
3. Các khoản phải thu khác	135		8.185.393.378	24.807.600.417
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(5.368.891.412)	(5.334.999.685)
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<b>140</b>	7	<b>449.060.834.645</b>	<b>453.730.097.600</b>
1. Hàng tồn kho	141		449.060.834.645	453.730.097.600
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<b>150</b>		<b>11.370.078.062</b>	<b>2.264.266.246</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		179.783.794	202.299.713
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
2. Tài sản ngắn hạn khác	158	8	11.190.294.268	2.061.966.533
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>76.838.734.816</b>	<b>44.164.985.907</b>
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<i>II. Tài sản cố định</i>	<b>220</b>		<b>4.829.020.251</b>	<b>5.418.821.343</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	9	2.881.366.751	3.471.167.843
- Nguyên giá	222		17.150.564.778	17.150.564.778
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.269.198.027)	(13.679.396.935)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	10	1.947.653.500	1.947.653.500
- Nguyên giá	228		1.947.653.500	1.947.653.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<i>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	<b>250</b>	11	<b>72.009.714.565</b>	<b>38.746.164.564</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		62.928.630.003	27.898.120.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		12.501.600.000	12.501.600.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		2.054.793.200	3.154.793.200
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		(5.475.308.638)	(4.808.348.636)
<i>V. Tài sản dài hạn khác</i>	<b>260</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>598.325.471.068</b>	<b>593.753.726.888</b>

Các thuyết minh kèm theo từ trang 8 đến trang 26 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
<b>A. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>369.863.611.356</b>	<b>377.073.570.985</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>336.396.094.095</b>	<b>343.606.053.724</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	12	38.464.519.000	13.217.779.000
2. Phải trả cho người bán	312	13	11.819.775.257	20.054.767.974
3. Người mua trả tiền trước	313	13	163.024.790.737	186.926.435.405
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	14	10.963.299.851	11.824.351.461
5. Phải trả công nhân viên	315		1.627.445.015	413.225.033
6. Chi phí phải trả	316	15	60.155.769.030	71.622.643.563
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	16	47.515.751.786	36.501.557.869
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.824.743.419	3.045.293.419
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>33.467.517.261</b>	<b>33.467.517.261</b>
1. Vay và nợ dài hạn	334	17	33.467.517.261	33.467.517.261
2. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
<b>B. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>		<b>228.461.859.712</b>	<b>216.680.155.903</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	18	<b>228.285.100.197</b>	<b>216.503.396.388</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		132.000.000.000	132.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		50.086.270.000	50.086.270.000
3. Cổ phiếu quỹ	414		(959.020.000)	(959.020.000)
4. Quỹ dự phòng tài chính	418		8.500.000.000	8.500.000.000
5. Lợi nhuận chưa phân phối	420		31.911.700.814	20.129.997.005
6. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		6.746.149.383	6.746.149.383
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>176.759.515</b>	<b>176.759.515</b>
1. Nguồn kinh phí	432		176.759.515	176.759.515
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>598.325.471.068</b>	<b>593.753.726.888</b>

**CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	31/12/2014	01/01/2014
1. Tài sản thuê ngoài	-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận ký gởi	-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gởi, ký cược	-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý	6.332.063.623	6.332.063.623
5. Ngoại tệ các loại (USD)	236,05	235,57
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án	-	-

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

Người lập biểu  
 Ngày 25 tháng 3 năm 2015

NGUYỄN THỊ QUÝ  
 Kế toán trưởng

PHẠM THU  
 Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**  
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2014	Năm 2013
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		113.626.168.479	98.818.126.523
2. Các khoản giảm trừ	02		12.993.187.207	4.164.186.012
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	19	100.632.981.272	94.653.940.511
4. Giá vốn hàng bán	11	20	65.730.961.613	75.329.584.634
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		34.902.019.659	19.324.355.877
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	1.978.159.317	27.025.282.829
7. Chi phí tài chính	22	22	2.374.863.784	11.540.544.472
- Trong đó: lãi vay	23		1.707.903.782	1.587.547.256
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	23	14.145.981.683	16.217.156.041
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		20.359.333.509	18.591.938.193
11. Thu nhập khác	31	24	3.433.385.773	11.488.859.864
12. Chi phí khác	32	25	331.627.631	587.262.452
13. Lợi nhuận khác	40		3.101.758.142	10.901.597.412
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		23.461.091.651	29.493.535.605
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	26	5.106.687.842	5.680.658.826
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		18.354.403.809	23.812.876.779
18. Lợi nhuận cơ bản trên cổ phiếu	70	27	1.396	1.811

*huu*

NGUYỄN THỊ QUÝ  
Kế toán trưởng

Người lập biểu  
Ngày 25 tháng 3 năm 2015



PHẠM THU  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**  
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2014	Năm 2013
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	107.515.518.126	140.530.535.869
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(64.058.429.286)	(65.720.601.786)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(7.564.029.952)	(8.241.193.880)
4. Tiền chi trả lãi vay	4	(8.559.518.023)	(7.719.425.047)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5	(6.003.177.465)	(12.624.343.288)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	46.137.041.264	18.882.473.692
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	7	(70.547.171.339)	(68.946.419.605)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(3.079.766.675)</b>	<b>(3.838.974.045)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(13.850.000.000)	(5.640.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	9.740.000.000	1.200.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(16.870.000.000)	(8.046.074.269)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	3.046.074.269
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.360.385.220	6.177.209.647
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(19.619.614.780)</b>	<b>(3.262.790.353)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	42.868.580.000
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	32.154.750.000	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(6.706.560.000)	(37.835.000.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(6.071.746.828)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>19.376.443.172</b>	<b>5.032.580.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>(3.322.938.283)</b>	<b>(2.069.184.398)</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	5.224.526.681	7.293.711.079
Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>1.901.588.398</b>	<b>5.224.526.681</b>

Người lập biểu

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

**NGUYỄN THỊ QUÝ**  
Kế toán trưởng

**PHẠM THU**  
Tổng Giám đốc



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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với các báo cáo tài chính riêng được đính kèm.

**1. Đặc điểm hoạt động doanh nghiệp**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23/4/1999 của Thủ Tướng Chính phủ trên cơ sở cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 036652 ngày 06/12/1999 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 9 ngày 11/6/2009 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM.

Vốn điều lệ đăng ký 132.000.000.000 đồng  
Vốn góp thực tế đến 31 tháng 12 năm 2014 132.000.000.000 đồng

Trụ sở chính đặt tại 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM;

Các chi nhánh trực thuộc Công ty:

- + Chi nhánh Sàn giao dịch bất động sản – Trụ sở tại 63 – 65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM;
- + Chi nhánh Bình Thuận – Trụ sở tại 154 đường 19/4, phường Xuân An, Tp. Phan Thiết, Bình Thuận;
- + Chi nhánh Hà Nội – Trụ sở tại 12A tổ 53, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội.

**Thông tin về Công ty con**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 Công ty có 04 (bốn) Công ty con là:

Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Nhon Trạch	Lầu 8, Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	79,29%	79,29%
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	79/81 Nguyễn Xi, P. 26, Q.BT, Tp.HCM	Kinh doanh bất động sản, xây dựng	100%	100%
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM	Sản xuất hàng trang trí nội thất	58,51%	58,51%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định (*)	Lầu 6 Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM,	Kinh doanh bất động sản, xây dựng	81,80%	81,80%

Tỷ lệ quyền biểu quyết được xác định căn cứ vào số cổ phần phổ thông đã phát hành của các công ty con.

(\*) Hiện tại, Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định đang tạm ngưng hoạt động kinh doanh.

**Thông tin về các Công ty liên doanh, liên kết**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có 02 (hai) Công ty liên doanh, liên kết sau:

Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế xây dựng đô thị	Lầu 6, Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM	Tư vấn, thiết kế, giám sát	46,73%	46,73%
Công ty Cổ phần Chứng khoán Á Âu	Lầu 3, Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM	Dịch vụ chứng khoán	34,29%	26,73%

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

**Ngành nghề kinh doanh**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh đăng ký của Công ty là:

- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, sửa chữa và trang trí nội thất;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh và cho thuê nhà ở;
- Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng và trang trí nội thất;
- Tư vấn xây dựng và thiết kế;
- Đo đạc - bản đồ;
- Khai thác khoáng sản, sản xuất nước uống tinh khiết, nước khoáng đóng chai;
- Khai thác cát, sỏi thuộc nhóm vật liệu thông thường;
- San lấp mặt bằng, làm đường giao thông nội bộ trong mặt bằng xây dựng;
- Xây dựng công trình thủy lợi và công trình đường ống cấp thoát nước;
- Xây dựng công trình điện và công trình cầu cảng;
- Dịch vụ tư vấn về bất động sản;
- Cho thuê máy móc thiết bị xây dựng;
- Cho thuê cao ốc văn phòng;
- Sân giao dịch, môi giới bất động sản;
- Định giá bất động sản;
- Đầu giá bất động sản;
- Quảng cáo bất động sản;
- Quản lý bất động sản kinh doanh;
- Bỏ sung: Trồng cây ăn quả, trồng cây điều, trồng cây lâu năm;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; dịch vụ phục vụ đồ uống (không hoạt động tại trụ sở);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thương xuyên với khách hàng;
- Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí;
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

**Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01, kết thúc ngày 31/12 hàng năm.  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

**3. 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 riêng:

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt thời kỳ tài chính. Số liệu phát sinh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

**Tiền và tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ do Công ty sử dụng (VND) được hạch toán theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các tài khoản này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho chủ sở hữu.

**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

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

**Dự phòng cho hàng tồn kho**

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị có thể xảy ra đối với vật tư, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị vào thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được kết chuyển vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cũng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được phản ánh vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

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

Tài sản cố định được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao (tiếp theo)**

Nhóm tài sản	Thời gian khấu hao (Năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25
Máy móc thiết bị	03 - 05
Phương tiện vận tải	06 - 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

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

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

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

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

**Đầu tư vào các công ty con**

Các khoản đầu tư vào các công ty con được ghi nhận theo phương pháp giá gốc trên các báo cáo tài chính riêng năm của Công ty. Cổ tức được chia từ lợi nhuận sau thuế của các công ty con được ghi nhận là thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư vào công ty con được lập riêng cho từng khoản đầu tư có tổn thất và được xem xét vào cuối năm tài chính. Công ty thực hiện trích lập dự phòng các khoản đầu tư vào công ty con nếu khoản đầu tư bị tổn thất do các công ty con bị lỗ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí trong năm.

**Đầu tư vào các công ty liên kết**

Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp giá gốc trên các báo cáo tài chính riêng của Công ty. Cổ tức được chia từ lợi nhuận sau thuế của các công ty con được ghi nhận là thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư vào công ty con được lập riêng cho từng khoản đầu tư có tổn thất và được xem xét vào cuối năm tài chính. Công ty thực hiện trích lập dự phòng các khoản đầu tư vào công ty con nếu khoản đầu tư bị tổn thất do các công ty con bị lỗ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí trong năm.

**Đầu tư chứng khoán khác**

Bao gồm chứng khoán nợ giữ đến ngày đáo hạn và chứng khoán đầu tư sẵn sàng để bán. Chứng khoán nợ giữ đến ngày đáo hạn là các chứng khoán có kỳ hạn cố định và các khoản thanh toán cố định hoặc có khả năng xác định được và Ban Tổng Giám đốc có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Chứng khoán sẵn sàng để bán là chứng khoán được giữ trong thời gian không ấn định trước, có thể được bán để đáp ứng nhu cầu thanh khoản.

**Dự phòng giảm giá chứng khoán**

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết trên thị trường chứng khoán khi giá thị trường thấp hơn giá trị sổ sách. Các chứng khoán không niêm yết và không có cơ sở để xác định một cách đáng tin cậy giá trị hợp lý được ghi nhận theo giá mua ban đầu.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

**Chi phí lãi vay**

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

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

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

**Các khoản phải trả và trích trước**

Các khoản phải trả và trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được, tương xứng với doanh thu đã ghi nhận, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**Tiền lương và các khoản trích theo lương**

Tiền lương được tính và trích lập trong chi phí trong kỳ theo hợp đồng lao động. Công ty trích bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp dựa trên lương hợp đồng như sau: Bảo hiểm xã hội được trích vào chi phí là 18% và 8% từ lương công nhân viên; Bảo hiểm y tế được trích vào chi phí là 3% và 1,5% từ lương công nhân viên và Bảo hiểm thất nghiệp được trích vào chi phí là 1% và 1% từ lương công nhân viên.

**Nguyên tắc ghi nhận vốn**

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

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

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

**Ghi nhận doanh thu và chi phí**

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

**Doanh thu bán hàng**

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

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

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

**Chi phí**

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

**Các bên liên quan**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

### **Thuế**

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 22% trên thu nhập chịu thuế. Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động kinh doanh trong năm và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang, nếu có.

Các khoản lỗ sau khi quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được chuyển sang các năm sau.

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 và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài 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 hoãn lại 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.

### **Công cụ tài chính**

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

#### **Tài sản tài chính**

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

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

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

#### **Nợ phải trả tài chính**

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

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

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

#### **Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

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

#### **Bù trừ các công cụ tài chính**

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

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

năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

<b>I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN</b>		31/12/2014	01/01/2014
Tiền mặt		330.526.589	1.954.234.668
Tiền gửi ngân hàng		1.571.061.809	3.270.292.013
<b>Cộng</b>		<b>1.901.588.398</b>	<b>5.224.526.681</b>
<b>I. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN</b>		31/12/2014	01/01/2014
Đầu tư cho vay	(5.1)	19.852.000.000	15.742.000.000
<b>Cộng</b>		<b>19.852.000.000</b>	<b>15.742.000.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		-	-
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>		<b>19.852.000.000</b>	<b>15.742.000.000</b>
<b>(5.1) Bao gồm:</b>			
Công ty CPĐT và PT KT Trang trại thủy hải sản Thành Tín	(*)	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch		12.152.000.000	7.752.000.000
Công ty CP Chứng khoán Á Âu		100.000.000	100.000.000
Công ty TNHH SX-TM-DV Vĩnh Khang		500.000.000	500.000.000
Ông Nguyễn Quốc Huy		500.000.000	-
Ông Trần Đức Lợi		500.000.000	500.000.000
Ông Nguyễn Mậu Hải		2.000.000.000	2.000.000.000
Bà Vũ Thị Minh Hiền		-	500.000.000
Các đối tượng khác		100.000.000	390.000.000
<b>Cộng</b>		<b>19.852.000.000</b>	<b>15.742.000.000</b>
(*) Khoản đầu tư cho vay này được đảm bảo bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y746771 ngày 12/4/2004 của đất có diện tích 4.282.000 m <sup>2</sup> tại Khu vực Cái Kỳ, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh và Y745063 ngày 06/5/2004 của đất có diện tích 47.976.000 m <sup>2</sup> tại xã Hà Lâu, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh do Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh cấp.			
<b>6. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN</b>		31/12/2014	01/01/2014
Phải thu khách hàng		18.619.128.232	27.555.876.178
Trả trước cho người bán		17.866.604.949	25.599.373.544
Phải thu khác	(6.1)	8.185.393.378	24.807.600.417
<b>Cộng</b>		<b>44.671.126.559</b>	<b>77.962.850.139</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(6.2)	(5.368.891.412)	(5.334.999.685)
<b>Giá trị thuần các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>39.302.235.147</b>	<b>72.627.850.454</b>
<b>(6.1) Phải thu khác</b>			
Công ty Vicosimex		546.880.000	780.880.000
Ông Phạm Thu		-	10.080.000.000
Trả trước hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho Công ty CP Thiết bị Giáo dục 2		-	9.000.000.000
Ông Ngô Kiên Cường		366.000.000	466.000.000
Công ty Sông Cầu		630.000.000	630.000.000
Bà Trương Thị Yến		700.000.000	700.000.000
Các khoản phải thu khác		5.942.513.378	3.150.720.417
<b>Cộng</b>		<b>8.185.393.378</b>	<b>24.807.600.417</b>

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

âm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

ơn vị tính: VND

**CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN (tiếp theo)**

**(6.2) Dự phòng phải thu khó đòi**

Đối tượng	Số dự nợ phải thu khó đòi	Tỷ lệ (%)	Giá trị lập dự phòng
Ông Hoàng Văn Hiến	35.000.000	100%	35.000.000
Bà Lê Sơn Ca	300.000.000	100%	300.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Cứ	68.550.000	100%	68.550.000
Công ty Sông Cầu	630.000.000	100%	630.000.000
Các đối tượng khác	4.335.341.412	100%	4.335.341.412
<b>Cộng</b>	<b>5.368.891.412</b>		<b>5.368.891.412</b>

**HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2014	01/01/2014
Nguyên liệu, vật liệu	9.977.685.287	10.080.626.518
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	(7.1) 3.614.755.463	7.212.082.787
Hàng hóa tồn kho	(7.2) 435.468.393.895	436.437.388.295
<b>Cộng</b>	<b>449.060.834.645</b>	<b>453.730.097.600</b>

**(7.1) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:**

Công trình nâng cấp đô thị thành phố (gồm XL 12, 13, 14, 17)	1.029.245.979	4.586.364.228
Công trình dự án phường 13 - Q. Bình Thạnh (XD thô+ hạ tầng)	1.017.123.020	1.017.123.020
Công trình nhà lưu trú cán bộ công nhân viên Công ty Thép dầu khí	607.705.931	-
Các công trình khác	960.680.533	1.608.595.539
<b>Cộng</b>	<b>3.614.755.463</b>	<b>7.212.082.787</b>

**(7.2) Hàng hóa tồn kho bao gồm:**

Dự án Chung cư Saigonres Tower - Vũng Tàu	8.202.968.855	4.275.731.877
Dự án Hiệp Bình Chánh - quận Thủ Đức	323.515.010.723	317.411.463.079
Dự án Chung cư An Lạc - quận Bình Tân	3.905.000.000	3.905.000.000
Dự án Chung cư An Bình - Quận Tân Phú	57.680.315.220	66.997.012.026
Dự án Khu dân cư phường 13 - quận Bình Thạnh	5.681.058.882	6.771.342.350
Dự án An Phú Đông - quận 2 (Đất)	8.943.735.846	8.888.535.646
Dự án Khu dân cư phường 7 - quận 8	3.269.377.519	3.255.981.080
Dự án Chung cư Tam Bình - quận Thủ Đức	2.854.315.442	2.854.315.442
Đất 12/10 Trần Nỗ - quận 2	1.447.327.299	1.417.230.123
Dự án Khu biệt thự Phương Nam - Vũng Tàu	1.165.204.905	1.165.204.905
Dự án nước khoáng Văn Lâm - Bình Thuận	11.765.009.524	11.095.932.185
Dự án Vành đai 1 Khóm 4, phường 9, Cà Mau	156.879.345	-
Nhà 29/170F Trường Thọ - quận Thủ Đức	3.300.222.410	3.443.033.228
Khu nhà ở Bình Hưng - huyện Bình Chánh	549.965.686	549.965.686
Khu nhà ở 360 Nơ Trang Long - quận Bình Thạnh	324.240.814	324.240.814
Đất phường 27 - quận Bình Thạnh	2.485.884.925	2.485.884.925
Đất phường 28 - quận Bình Thạnh	202.225.000	202.225.000
Dự án phường 7 - quận 8	-	273.918.118
Các dự án khác	19.651.500	1.120.371.811
<b>Cộng</b>	<b>435.468.393.895</b>	<b>436.437.388.295</b>

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

làm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

I. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC		31/12/2014	01/01/2014
Tạm ứng		1.030.975.468	1.190.307.733
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	(*)	10.159.318.800	871.658.800
<b>Cộng</b>		<b>11.190.294.268</b>	<b>2.061.966.533</b>

(\*) Bao gồm:

Ngân hàng MHB - Chi nhánh Sài Gòn	68.998.800	185.258.800
Ngân hàng VID PUBLIC BANK - Chi nhánh Tp.HCM	34.000.000	166.000.000
Ngân hàng MHB - Chi nhánh Gia Định	10.035.920.000	-
Ngân hàng ACB - Chi nhánh Bình Thạnh	-	500.000.000
Tiền đặt cọc thuê văn phòng CN + Kho bãi	20.400.000	20.400.000
<b>Cộng</b>	<b>10.159.318.800</b>	<b>871.658.800</b>

**9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà xưởng vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Tại ngày 01/01/2014	5.163.701.918	7.990.135.393	3.580.985.059	415.742.408	17.150.564.778
Tăng	-	-	-	-	-
Giảm	-	-	-	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2014</b>	<b>5.163.701.918</b>	<b>7.990.135.393</b>	<b>3.580.985.059</b>	<b>415.742.408</b>	<b>17.150.564.778</b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>					
Tại ngày 01/01/2014	2.254.900.830	7.902.590.352	3.106.163.345	415.742.408	13.679.396.935
Tăng	206.548.080	87.545.041	295.707.971	-	589.801.092
- Khấu hao	206.548.080	87.545.041	295.707.971	-	589.801.092
Giảm	-	-	-	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2014</b>	<b>2.461.448.910</b>	<b>7.990.135.393</b>	<b>3.401.871.316</b>	<b>415.742.408</b>	<b>14.269.198.027</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 01/01/2014	2.908.801.088	87.545.041	474.821.714	-	3.471.167.843
<b>Tại ngày 31/12/2014</b>	<b>2.702.253.008</b>	<b>-</b>	<b>179.113.743</b>	<b>-</b>	<b>2.881.366.751</b>

Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết vẫn còn sử dụng là 10.814.481.908 đồng.

Tài sản cố định là nhà cửa vật kiến trúc đã được cầm cố đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng được thuyết minh chi tiết tại mục 17.

**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Quyền sử dụng đất lâu dài tại địa chỉ số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 386m<sup>2</sup>. Tài sản này được thế chấp đảm bảo khoản vay ngân hàng được thuyết minh tại mục 17.

**11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN**

		31/12/2014	01/01/2014
Đầu tư vào công ty con	(11.1)	62.928.630.003	27.898.120.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(11.2)	12.501.600.000	12.501.600.000
Đầu tư dài hạn khác	(11.3)	2.054.793.200	3.154.793.200
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(11.4)	(5.475.308.638)	(4.808.348.636)
<b>Cộng</b>		<b>72.009.714.565</b>	<b>38.746.164.564</b>

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

## II. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

### 11.1 Đầu tư vào công ty con

Tên Công ty đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư	
		31/12/2014	01/01/2014
Công ty CP Đầu tư Phát triển và Kinh doanh Nhà Gia Định	81,80%	7.362.000.000	7.362.000.000
Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	100,00%	32.210.097.948	-
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	58,51%	2.820.412.055	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	79,29%	20.536.120.000	20.536.120.000
<b>Cộng</b>		<b>62.928.630.003</b>	<b>27.898.120.000</b>

### 11.2 Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên Công ty đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư	
		31/12/2014	01/01/2014
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	34,29%	12.001.600.000	12.001.600.000
Công ty CP Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô thị	46,73%	500.000.000	500.000.000
<b>Cộng</b>		<b>12.501.600.000</b>	<b>12.501.600.000</b>

### 11.3 Chi tiết các khoản đầu tư dài hạn khác

	31/12/2014	01/01/2014
Cổ phiếu Công ty CP Cơ điện lạnh (REE)	-	1.100.000.000
Cổ phiếu Công ty Vicosimex	1.560.000.000	1.560.000.000
Công ty Dịch vụ Thương mại Minh Thành	494.793.200	494.793.200
<b>Cộng</b>	<b>2.054.793.200</b>	<b>3.154.793.200</b>

### 11.4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

	Giá trị đầu tư	Giá trị hợp lý	Lập dự phòng
Công ty CP Đầu tư Phát triển và Kinh doanh Nhà Gia Định (*)	7.362.000.000	7.076.989.850	285.010.150
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (*)	20.536.120.000	19.107.776.729	1.428.343.271
Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (*)	32.210.097.948	32.215.435.606	-
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang (*)	2.820.412.055	2.821.425.733	-
Công ty CP Chứng khoán Á Âu (*)	12.001.600.000	8.239.644.783	3.761.955.217
Công ty CP Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô thị (*)	500.000.000	624.672.256	-
Cổ phiếu Công ty Vicosimex (**)	1.560.000.000	1.560.000.000	-
Công ty Dịch vụ Thương mại Minh Thành (**)	494.793.200	494.793.200	-
<b>Cộng</b>	<b>77.485.023.203</b>	<b>72.140.738.157</b>	<b>5.475.308.638</b>

(\*) Công ty xác định giá trị hợp lý của các cổ phiếu này theo giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 do không có giá giao dịch trên thị trường.

(\*\*) Công ty không thể xác định giá trị thị trường nên không trích lập dự phòng.



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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

12. CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN		31/12/2014	01/01/2014
Ngân hàng No&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Đồng Sài Gòn	(12.1)	12.000.000.000	-
Vay cá nhân	(12.2)	26.464.519.000	13.217.779.000
<b>Cộng</b>		<b>38.464.519.000</b>	<b>13.217.779.000</b>

**12.1 Chi tiết khoản vay tại Ngân hàng No&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Đồng Sài Gòn**

Khoản vay ngắn hạn theo hợp đồng tín dụng số 6280LAV201401254 ngày 14 tháng 10 năm 2014, hạn mức vay là 12.000.000.000 đồng, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất vay 9,5%/năm. Khoản vay này dùng để thanh toán tiền vật tư, nhân công thi công công trình Nhà lưu trú CBCNV giai đoạn 1 - Công ty CP SX ống thép dầu khí Việt Nam.

**12.2 Chi tiết khoản vay cá nhân:**

Khoản vay của các cá nhân nhằm bổ sung vốn lưu động với lãi suất giao động từ 11% đến 15%/năm. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC		31/12/2014	01/01/2014
Phải trả người bán		11.819.775.257	20.054.767.974
Người mua trả tiền trước		163.024.790.737	186.926.435.405
<b>Cộng</b>		<b>174.844.565.994</b>	<b>206.981.203.379</b>

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC		31/12/2014	01/01/2014
Thuế giá trị gia tăng		1.510.304.780	1.492.818.176
Thuế thu nhập doanh nghiệp		3.838.609.961	4.735.099.584
Thuế thu nhập cá nhân		240.753.229	217.731.885
Các loại thuế khác		5.373.631.881	5.378.701.816
<b>Cộng</b>		<b>10.963.299.851</b>	<b>11.824.351.461</b>

Việc xác định thuế phải nộp 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 cũng về thuế phải nộp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ		31/12/2014	01/01/2014
Chi phí dự án Chung cư Saigonres Tower - Vũng Tàu		14.671.529.306	32.788.300.599
Chi phí dự án Khu dân cư phường 13 - quận Bình Thạnh		10.549.498.441	10.784.029.197
Chi phí dự án Cao ốc An Bình - quận Tân Phú		23.081.036.691	18.577.412.067
Chi phí dự án Chung cư An Lạc - quận Bình Tân		1.254.005.789	1.301.939.003
Nhà lưu trú + XL		4.537.198.205	-
Chi phí khu 250 Nguyễn Trọng Tuyển		3.378.463.449	3.378.463.449
Chi phí mua 45 căn nhà An Lạc - quận Bình Tân		-	2.023.762.099
Chi phí Khu dân cư phường 7 - quận 8		1.996.868.453	1.996.868.453
Các khoản trích trước khác		687.168.696	771.868.696
<b>Cộng</b>		<b>60.155.769.030</b>	<b>71.622.643.563</b>

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ PHẢI NỢ KHÁC	31/12/2014	01/01/2014
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	43.133.601.009	32.856.071.009
Phải trả khác cho cán bộ công nhân viên	885.380.513	951.561.048
Phải trả về công trình chợ Bà Chiểu	1.000.000.000	1.000.000.000
Phải trả có tức cho cổ đông	872.569.439	162.242.418
Phải trả về góp vốn liên doanh dự án phường 13 - Công an quận Bình Thạnh	412.544.825	612.544.825
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	16.249.595	79.974.625
Các khoản phải trả khác	1.195.406.405	839.163.944
<b>Cộng</b>	<b>47.515.751.786</b>	<b>36.501.557.869</b>

17. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN	31/12/2014	01/01/2014
Ngân hàng TMCP Đồng bằng Sông Cửu Long (17.1)	30.000.000.000	30.000.000.000
Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh (17.2)	2.494.854.148	2.494.854.148
- Thực hiện công trình Hiệp Bình Chánh	1.067.000.000	1.067.000.000
- Thực hiện dự án 234 Phan Văn Trị	590.404.795	590.404.795
- Thực hiện Chung cư phường 16 - Kênh Nhiêu Lộc	837.449.353	837.449.353
Quỹ Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh (17.2)	972.663.113	972.663.113
- Xây dựng Chung cư phường 16 - Kênh Nhiêu Lộc	972.663.113	972.663.113
<b>Cộng</b>	<b>33.467.517.261</b>	<b>33.467.517.261</b>

**17.1. Chi tiết khoản vay Ngân hàng TMCP Đồng bằng Sông Cửu Long:**

Khoản vay theo hợp đồng tín dụng trung hạn số T.A 0519.09/HĐTD ngày 06/01/2009 với các điều khoản chi tiết sau:

- Mục đích vay: Thanh toán tiền đền bù và san lấp mặt bằng dự án khu dân cư phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày vay;
- Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ;
- Số dư nợ vay: 30.000.000.000 đồng.
- Tài sản thế chấp: là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (thuyết minh tại mục 9 và 10) tọa lạc tại số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp tài sản số 0060.13/HĐTC ngày 24 tháng 10 năm 2013.

17.2. Đối với khoản nợ Sở Tài chính và nợ Quỹ Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh thực hiện dự án chung cư phường 16 - Kênh Nhiêu Lộc, Công ty đã bán giao toàn bộ chung cư này cho Công ty Dịch vụ Công ích quận 3 từ năm 1998 nhưng đến nay chưa bán giao được số nợ này. Công ty đã có biên bản xác nhận với Quỹ Đầu tư.

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Tại ngày 01/01/2014	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tại ngày 31/12/2014
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	132.000.000.000	-	-	132.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	50.086.270.000	-	-	50.086.270.000
Cổ phiếu quỹ	(959.020.000)	-	-	(959.020.000)
Quỹ dự phòng tài chính	8.500.000.000	-	-	8.500.000.000
Lợi nhuận chưa phân phối	20.129.997.005	18.354.403.809	(6.572.700.000)	31.911.700.814
Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	6.746.149.383	-	-	6.746.149.383
<b>Cộng</b>	<b>216.503.396.388</b>	<b>18.354.403.809</b>	<b>(6.572.700.000)</b>	<b>228.285.100.197</b>

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**18.1. Cổ phiếu**

	Năm 2014	Năm 2013
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	13.200.000	13.200.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn	13.200.000	13.200.000
<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>13.200.000</i>	<i>13.200.000</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại	54.600	54.600
<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>54.600</i>	<i>54.600</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.145.400	13.145.400
<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>13.145.400</i>	<i>13.145.400</i>

**18.2. Chi tiết lợi nhuận chưa phân phối**

	Năm 2014	Năm 2013
Trích quỹ Khen thưởng, phúc lợi	-	(2.397.065.303)
Chia lợi nhuận cho các cổ đông	(6.572.700.000)	(1.250.000)
<b>Phân phối lợi nhuận trong năm</b>	<b>(6.572.700.000)</b>	<b>(2.398.315.303)</b>

**19. DOANH THU THUẬN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2014	Năm 2013
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	113.626.168.479	98.818.126.523
Cộng	<u>113.626.168.479</u>	<u>98.818.126.523</u>
Các khoản giảm trừ		
Hàng bán bị trả lại	(12.993.187.207)	(4.164.186.012)
<b>Cộng doanh thu thuần</b>	<b><u>100.632.981.272</u></b>	<b><u>94.653.940.511</u></b>

**20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2014	Năm 2013
Giá vốn hàng hóa, dịch vụ đã bán	65.730.961.613	75.329.584.634
<b>Cộng</b>	<b><u>65.730.961.613</u></b>	<b><u>75.329.584.634</u></b>

**21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2014	Năm 2013
Lãi tiền gửi	660.773.460	115.056.263
Lãi cho vay và lãi chậm	972.985.857	5.333.189.582
Cổ tức lợi nhuận được chia	344.400.000	968.400.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	5.567.836.984
Thu nhập từ chuyển nhượng phần vốn góp	-	15.000.000.000
Doanh thu hoạt động khác	-	40.800.000
<b>Cộng</b>	<b><u>1.978.159.317</u></b>	<b><u>27.025.282.829</u></b>

**22. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2014	Năm 2013
Chi phí lãi vay	1.707.903.782	1.587.547.256
Chi phí mua cổ phần góp vốn	-	8.739.016.714
Dự phòng giảm giá đầu tư	666.960.002	1.213.980.502
<b>Cộng</b>	<b><u>2.374.863.784</u></b>	<b><u>11.540.544.472</u></b>

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

	Năm 2014	Năm 2013
<b>23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP</b>		
Chi phí lương nhân viên quản lý	8.617.284.867	8.094.997.240
Chi phí công cụ dụng cụ	-	306.525.184
Chi phí khấu hao tài sản cố định	589.801.092	897.543.064
Chi phí dự phòng	33.891.727	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.905.003.997	6.918.090.553
<b>Cộng</b>	<b>14.145.981.683</b>	<b>16.217.156.041</b>
<b>24. THU NHẬP KHÁC</b>		
Thu nhập từ phí giám sát, lãi chậm thanh toán	5.819.000	317.662.204
Xóa nợ phải trả	462.917.498	-
Thu từ khách hàng vi phạm hợp đồng	-	898.965.500
Thu từ khách hàng bỏ tiền đặt cọc	-	15.000.000
Hoàn nhập dự phòng thuế phải nộp	-	6.233.564.286
Các khoản thu khác	2.964.649.275	4.023.667.874
<b>Cộng</b>	<b>3.433.385.773</b>	<b>11.488.859.864</b>
<b>25. CHI PHÍ KHÁC</b>		
Phạt chậm thuế và vi phạm hành chính	-	431.063.979
Các khoản chi khác	331.627.631	156.198.473
<b>Cộng</b>	<b>331.627.631</b>	<b>587.262.452</b>
<b>26. CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	23.461.091.651	29.493.534.605
Các khoản điều chỉnh tăng	95.525.813	431.063.979
- Các khoản chi phí không được trừ	95.525.813	431.063.979
Các khoản điều chỉnh giảm	344.400.000	7.201.964.286
- Cổ tức nhận được	344.400.000	968.400.000
- Các khoản điều chỉnh khác	-	6.233.564.286
Tổng thu nhập tính thuế	23.212.217.464	22.722.635.298
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	22%	25%
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>5.106.687.842</b>	<b>5.680.658.826</b>
<b>27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU</b>		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	18.354.403.809	23.812.876.779
Các khoản điều chỉnh tăng/giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận hoặc (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	18.354.403.809	23.812.876.779
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	13.145.400	13.145.400
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.396</b>	<b>1.811</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng thống nhất các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

#### *Rủi ro thị trường*

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2014 và ngày 01/01/2014.

#### *Rủi ro lãi suất*

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

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

#### *Rủi ro tiền tệ*

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

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

#### *Rủi ro về giá cổ phiếu*

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

#### *Rủi ro về bất động sản*

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

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

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

**Rủi ro tín dụng**

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

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

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

**Tiền gửi ngân hàng**

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

**Cho vay**

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

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2014</b>				
Các khoản vay và nợ	38.464.519.000	33.467.517.261	-	71.932.036.261
Phải trả người bán	11.819.775.257	-	-	11.819.775.257
Chi phí phải trả và các khoản khác	123.087.009.101	-	-	123.087.009.101
<b>Cộng</b>	<b>173.371.303.358</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>206.838.820.619</b>
	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 01/01/2014</b>				
Các khoản vay và nợ	13.217.779.000	33.467.517.261	-	46.685.296.261
Phải trả người bán	20.054.767.974	-	-	20.054.767.974
Chi phí phải trả và các khoản khác	123.407.071.345	-	-	123.407.071.345
<b>Cộng</b>	<b>156.679.618.319</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>190.147.135.580</b>

**Tài sản đảm bảo**

Công ty đã cầm cố tài sản cố định thuyết minh tại Mục số 9 và Mục số 10 - Thuyết minh Báo cáo Tài chính.

Công ty nắm giữ các quyền sử dụng đất thuyết minh tại mục 5 - Thuyết minh Báo cáo tài chính.

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

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

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Cuối năm	Đầu năm	Cuối năm	Đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>				
Phái thu khách hàng	18.619.128.232	27.555.876.178	18.619.128.232	27.555.876.178
Đầu tư ngắn hạn	19.852.000.000	15.742.000.000	19.852.000.000	15.742.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn khác	2.054.793.200	3.154.793.200	2.054.793.200	3.154.793.200
Các khoản phải thu khác	14.006.796.234	21.534.567.265	14.006.796.234	21.534.567.265
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.901.588.398	5.224.526.681	1.901.588.398	5.224.526.681
<b>Tổng cộng</b>	<b>56.434.306.064</b>	<b>73.211.763.324</b>	<b>56.434.306.064</b>	<b>73.211.763.324</b>

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Cuối năm	Đầu năm	Cuối năm	Đầu năm
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Các khoản vay và nợ	71.932.036.261	46.685.296.261	71.932.036.261	46.685.296.261
Các khoản phải trả người bán	11.819.775.257	20.054.767.974	11.819.775.257	20.054.767.974
Chi phí phải trả	60.155.769.030	71.622.643.563	60.155.769.030	71.622.643.563
Các khoản phải trả, phải nộp khác	47.499.502.191	36.421.583.244	47.499.502.191	36.421.583.244
<b>Tổng cộng</b>	<b>191.407.082.739</b>	<b>174.784.291.042</b>	<b>191.407.082.739</b>	<b>174.784.291.042</b>

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

- + Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản vay và nợ các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả, phải nộp khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do chưa có đủ thông tin để xác định giá trị hợp lý.
- + Giá trị hợp lý của các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác và đầu tư ngắn hạn tương đương với giá trị ghi sổ trừ đi giá trị lập dự phòng.
- + Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn được xác định theo giá thị trường, giá trị sổ sách hoặc giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư này (Thuyết minh 11 - Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng).

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

**30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Trong năm, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan chủ yếu sau:

	Mối quan hệ	Năm 2014	Năm 2013
<b>Ứng trước tiền cho nhà cung cấp</b>			
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô thị	Công ty liên kết	1.515.503.000	-
<b>Cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng</b>			
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	-	544.375.439
Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Nam Đô		224.390.960	-
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô thị	Công ty liên kết	8.550.614	1.115.040.732
<b>Cho vay vốn</b>			
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Công ty liên con	4.400.000.000	4.400.000.000
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	-	100.000.000
<b>Lãi vay nhận được</b>			
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	-	45.610.562
<b>Vay vốn</b>			
Ông Phạm Đình Thành	Bên liên quan	118.750.000	-
Ông Phạm Tuấn	Bên liên quan	10.100.000.000	-
<b>Lãi vay trong năm</b>			
Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	-	255.052.623
Ông Phạm Thao	Bên liên quan	55.682.274	252.221.031
Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	-	10.307.500
Ông Phạm Tuấn	Bên liên quan	11.133.331	-
Ông Phạm Đình Thành	Bên liên quan	11.734.477	-
<b>Phải thu khác</b>			
Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	-	9.730.000.000
<b>Nhận cung cấp dịch vụ</b>			
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	-	68.181.818
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô thị	Công ty liên kết	-	1.360.581.818

Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong năm là 2.132.187.458 đồng.

Số dư đối với các bên liên quan tại ngày 31/12/2014 như sau:

	Mối quan hệ	31/12/2014	01/01/2014
<b>Phải thu ứng trước</b>			
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô thị	Công ty liên kết	-	1.423.351.000
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	-	-
<b>Người mua trả tiền trước</b>			
Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	-	2.750.000.000
Ông Phạm Thao	Bên liên quan	-	868.864.576
<b>Phải thu khách hàng</b>			
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô thị	Công ty liên kết	-	1.191.664.000



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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

**30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

<b>Phải thu lãi vay</b>			
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	-	97.273.097
<b>Phải thu khác</b>			
Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	-	10.080.000.000
Ông Ngô Kiên Cường	Thành viên HĐQT	366.000.000	466.000.000
<b>Phải trả tiền ký quỹ</b>			
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	45.415.000	45.415.000
<b>Phải trả khác</b>			
Ông Trần Quý Thanh	Thành viên HĐQT	-	478.482.000
<b>Phải thu vốn cho vay</b>			
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Công ty liên con	12.152.000.000	7.752.000.000
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	100.000.000	100.000.000
<b>Phải trả lãi vay</b>			
Ông Phạm Thao	Bên liên quan	-	84.700.000
<b>Phải trả tiền vay</b>			
Ông Phạm Thao	Bên liên quan	-	2.351.650.000
Ông Phạm Tuấn	Bên liên quan	10.100.000.000	-

**31. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ**

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

Người lập biểu  
 Ngày 25 tháng 3 năm 2015

NGUYỄN THỊ QUÝ  
 Kế toán trưởng

PHẠM THU  
 Tổng Giám đốc

Chứng thực bản sao đúng với bản chính

Số chứng thực 0510251 Quyền số SCT/BS

Ngày 14/06/2015

P. Chủ tịch UBND Phường 1-Q. Bình Thạnh



Nguyễn Đình Chiến

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN  
VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán**  
**Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014**



## MỤC LỤC

	TRANG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1-2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	4-5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8-26

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty và các Công ty con "Nhóm Công ty" cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

#### Hội đồng quản trị

Ông Phạm Thu	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Trần Quý Thanh	Thành viên
Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên
Bà Trần Thị Ga	Thành viên
Ông Lục Chánh Trường	Thành viên

#### Ban kiểm soát

Ông Nguyễn Hồng Phát	Trưởng ban
Bà Hoàng Thị Hương	Thành viên
Bà Đỗ Thị Trang	Thành viên

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Phạm Thu	Tổng Giám đốc
Ông Đặng Văn Phúc	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Ga	Phó Tổng Giám đốc

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

---

**PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cùng với bảng thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Các báo cáo này đã được soạn thảo thể hiện trung thực và hợp lý về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Thay mặt Hội đồng quản trị


**PHẠM THU**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Ngày 25 tháng 3 năm 2015



Số: 116/BCKTHN2014-DFK

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn ("Công ty") và các Công ty con "Nhóm Công ty" gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 25 tháng 3 năm 2015, từ trang 04 đến trang 26 kèm theo.

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

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các Công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.



**Nguyễn Lương Nhân**  
 Giám đốc

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

*Thay mặt và đại diện*

Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam

Tp. HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2015

*Uibz*

**Đặng Thị Thủy Trang**  
 Kiểm toán viên

*Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
 kiểm toán số 2063-2013-042-1*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>587.060.102.331</b>	<b>573.134.670.441</b>
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<b>110</b>	4	<b>5.450.006.226</b>	<b>7.318.884.846</b>
1. Tiền	111		5.450.006.226	7.318.884.846
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<i>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<b>120</b>	5	<b>7.700.000.000</b>	<b>7.990.000.000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		7.700.000.000	7.990.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<b>130</b>	6	<b>41.538.466.076</b>	<b>73.289.066.595</b>
1. Phải thu khách hàng	131		18.814.123.411	27.750.871.357
2. Trả trước cho người bán	132		19.447.285.737	25.605.039.544
3. Các khoản phải thu khác	135		8.645.948.340	25.268.155.379
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(5.368.891.412)	(5.334.999.685)
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<b>140</b>	7	<b>513.128.479.060</b>	<b>476.727.787.870</b>
1. Hàng tồn kho	141		513.128.479.060	476.727.787.870
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<b>150</b>		<b>19.243.150.969</b>	<b>7.808.931.130</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		646.603.405	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.683.607.094	236.121.557
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		1.500.000	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	8	16.911.440.470	7.572.809.573
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>17.115.508.245</b>	<b>18.040.450.593</b>
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<i>II. Tài sản cố định</i>	<b>220</b>		<b>5.927.212.251</b>	<b>5.418.821.343</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	9	3.929.558.751	3.471.167.843
- Nguyên giá	222		18.253.924.778	17.150.564.778
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.324.366.027)	(13.679.396.935)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	10	1.947.653.500	1.947.653.500
- Nguyên giá	228		1.947.653.500	1.947.653.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		50.000.000	-
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<i>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	<b>250</b>	11	<b>10.919.110.358</b>	<b>12.621.629.250</b>
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		8.864.317.158	9.466.836.050
3. Đầu tư dài hạn khác	258		2.054.793.200	3.154.793.200
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		-	-
<i>V. Tài sản dài hạn khác</i>	<b>260</b>		<b>269.185.636</b>	<b>-</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		269.185.636	-
<i>VI. Lợi thế thương mại</i>	<b>269</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>604.175.610.576</b>	<b>591.175.121.034</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
<b>A. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>376.444.180.239</b>	<b>377.297.111.149</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>342.976.662.978</b>	<b>343.829.593.888</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	12	38.464.519.000	13.217.779.000
2. Phải trả cho người bán	312	13	14.098.114.257	20.054.767.974
3. Người mua trả tiền trước	313	13	166.024.790.737	186.926.435.405
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	14	11.076.539.042	11.876.479.110
5. Phải trả công nhân viên	315		2.022.920.696	497.018.706
6. Chi phí phải trả	316	15	60.155.769.030	71.622.643.363
7. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	318		509.814.545	-
8. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	16	47.799.452.252	36.589.176.711
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.824.743.419	3.045.293.419
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>33.467.517.261</b>	<b>33.467.517.261</b>
1. Vay và nợ dài hạn	334	17	33.467.517.261	33.467.517.261
2. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
<b>B. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>		<b>219.165.224.716</b>	<b>207.312.565.730</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	18	<b>218.988.465.201</b>	<b>207.135.806.215</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		132.000.000.000	132.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		50.086.270.000	50.086.270.000
3. Cổ phiếu quỹ	414		(959.020.000)	(959.020.000)
4. Quỹ dự phòng tài chính	418		8.500.000.000	8.500.000.000
5. Lợi nhuận chưa phân phối	420		22.615.065.818	10.762.406.832
6. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		6.746.149.383	6.746.149.383
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>176.759.515</b>	<b>176.759.515</b>
1. Nguồn kinh phí	432		176.759.515	176.759.515
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>C. Lợi ích của cổ đông thiểu số</b>	<b>439</b>		<b>8.566.205.621</b>	<b>6.565.444.155</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>604.175.610.576</b>	<b>591.175.121.034</b>
<b>CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN</b>			<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
1. Tài sản thuê ngoài			-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận ký gởi			-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gởi, ký cược			-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý			6.332.063.623	6.332.063.623
5. Ngoại tệ các loại (USD)			235,57	235,57
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			-	-

*Nguyễn Thị Quý*



*Phạm Thu*

Người lập biểu  
 Ngày 25 tháng 3 năm 2015

NGUYỄN THỊ QUÝ  
 Kế toán trưởng

PHẠM THU  
 Tổng Giám đốc



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**  
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2014	Năm 2013
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		113.626.168.479	98.818.126.523
2. Các khoản giảm trừ	02		12.993.187.207	4.164.186.012
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	19	100.632.981.272	94.653.940.511
4. Giá vốn hàng bán	11	20	65.730.961.613	75.329.584.634
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		34.902.019.659	19.324.355.877
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	1.987.202.388	27.025.814.425
7. Chi phí tài chính	22	22	1.707.903.782	10.326.563.970
- Trong đó: lãi vay	23		1.707.903.782	1.587.547.256
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	23	14.145.981.683	16.217.156.041
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		21.035.336.582	19.806.450.291
11. Thu nhập khác	31	24	3.433.385.773	11.488.839.864
12. Chi phí khác	32	25	331.627.631	587.262.452
13. Lợi nhuận khác	40		3.101.758.142	10.901.597.412
14. Lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết	45		(602.519.012)	(1.154.333.587)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		23.534.575.712	29.553.714.116
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		5.108.455.380	5.680.658.826
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		18.426.120.332	23.873.055.290
Phân bổ cho:				
18.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số			761.346	110.094
18.2. Lợi ích thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ			18.425.358.986	23.872.945.196
18. Lợi nhuận cơ bản trên cổ phiếu	70	26	1.402	1.816



Người lập biểu  
 Ngày 25 tháng 3 năm 2015

NGUYỄN THỊ QUÝ  
 Kế toán trưởng

PHẠM THU  
 Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**  
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2014	Năm 2013
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	111.076.314.126	140.530.535.869
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(79.613.774.083)	(65.817.412.388)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(9.242.595.905)	(8.699.926.844)
4. Tiền chi trả lãi vay	4	(8.774.726.355)	(7.719.425.047)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5	(6.003.177.465)	(12.624.343.288)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	47.006.473.521	19.228.149.568
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	7	(77.303.263.922)	(69.666.906.153)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(22.854.750.083)</b>	<b>(4.769.328.283)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	(50.000.000)	-
2. Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(9.450.000.000)	(4.690.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	9.740.000.000	1.200.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(8.046.074.269)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	3.046.074.269
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.369.428.291	6.177.741.843
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>1.609.428.291</b>	<b>(2.312.258.757)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	42.868.580.000
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	237.154.750.000	14.719.942
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(211.706.560.000)	(37.850.719.942)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(6.071.746.828)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>19.376.443.172</b>	<b>5.032.580.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>(1.868.878.620)</b>	<b>(2.049.007.040)</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	7.318.884.846	9.367.891.886
Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>5.450.006.226</b>	<b>7.318.884.846</b>



**NGUYỄN THỊ QUÝ**  
Kế toán trưởng



**PHẠM THU**  
Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất được đính kèm.

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23/4/1999 của Thủ Tướng Chính phủ trên cơ sở cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 056652 ngày 06/12/1999 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 9 ngày 11/6/2009 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM.

Vốn điều lệ đăng ký 132.000.000.000 đồng  
Vốn góp thực tế đến 31 tháng 12 năm 2014 132.000.000.000 đồng

Trụ sở chính đặt tại 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM;

Các chi nhánh trực thuộc Công ty:

- + Chi nhánh Sân giao dịch bất động sản – Trụ sở tại 63 – 65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM;
- + Chi nhánh Bình Thuận – Trụ sở tại 154 đường 19/4, phường Xuân An, Tp. Phan Thiết, Bình Thuận;
- + Chi nhánh Hà Nội – Trụ sở tại 12A tổ 53, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội.

**Thông tin về Công ty con**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 Công ty có 04 (bốn) Công ty con là:

Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Nhon Trạch	Lầu 8, Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	79,29%	79,29%
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (*)	79/81 Nguyễn Xi, P. 26, Q.BT, Tp.HCM	Kinh doanh bất động sản, xây dựng	100%	100%
Công ty TNHH Sài Gòn Vinh Khang (**)	Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM	Sản xuất hàng trang trí nội thất	58,51%	58,51%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định (***)	Lầu 6, Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM	Kinh doanh bất động sản, xây dựng	81,80%	81,80%

Tỷ lệ quyền biểu quyết được xác định căn cứ vào số cổ phần phổ thông đã phát hành của các công ty con.  
(\*) Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp thì Công ty sẽ góp 64% vốn điều lệ. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty chưa góp đủ vốn điều lệ theo đăng ký.  
(\*\*) Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp thì Công ty sẽ góp 80% vốn điều lệ. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty chưa góp đủ vốn điều lệ theo đăng ký.  
(\*\*) Hiện tại, Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định đang tạm ngưng hoạt động kinh doanh.

**Thông tin về các Công ty liên doanh, liên kết**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có 02 (hai) Công ty liên doanh, liên kết sau:

Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế xây dựng đô thị	Lầu 6, Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM	Tư vấn, thiết kế, giám sát	46,73%	46,73%
Công ty Cổ phần Chứng khoán Á Âu	Lầu 3, Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM	Dịch vụ chứng khoán	34,29%	34,29%

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

**Ngành nghề kinh doanh**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh đăng ký của Công ty là:

- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, sửa chữa và trang trí nội thất;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh và cho thuê nhà ở;
- Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng và trang trí nội thất;
- Tư vấn xây dựng và thiết kế;
- Đo đạc - bản đồ;
- Khai thác khoáng sản, sản xuất nước uống tinh khiết, nước khoáng đóng chai;
- Khai thác cát, sỏi thuộc nhóm vật liệu thông thường;
- San lấp mặt bằng, làm đường giao thông nội bộ trong mặt bằng xây dựng;
- Xây dựng công trình thủy lợi và công trình đường ống cấp thoát nước;
- Xây dựng công trình điện và công trình cầu cảng;
- Dịch vụ tư vấn về bất động sản;
- Cho thuê máy móc thiết bị xây dựng;
- Cho thuê cao ốc văn phòng;
- Sản giao dịch, môi giới bất động sản;
- Định giá bất động sản;
- Đầu giá bất động sản;
- Quảng cáo bất động sản;
- Quản lý bất động sản kinh doanh;
- Bổ sung: Trồng cây ăn quả, trồng cây điều, trồng cây lâu năm;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; dịch vụ phục vụ đồ uống (không hoạt động tại trụ sở);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng;
- Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí;
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề.

## **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

**Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01, kết thúc ngày 31/12 hàng năm.  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

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

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất**

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các Công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày 31 tháng 12 năm 2014. Các báo cáo tài chính của các Công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty.

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp không thể thu hồi chi phí.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nằm giữ bởi các cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Công ty con được hợp nhất kể từ ngày Công ty nắm quyền kiểm soát và sẽ chấm dứt hợp nhất kể từ ngày Công ty không còn kiểm soát công ty con đó. Trong trường hợp Công ty không còn kiểm soát Công ty con thì các báo cáo tài chính hợp nhất sẽ bao gồm cả kết quả hoạt động kinh doanh của giai đoạn thuộc năm báo cáo mà trong giai đoạn đó Công ty vẫn còn nắm quyền kiểm soát.

Báo cáo tài chính của các Công ty con thuộc đối tượng hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo phương pháp cộng giá trị số sách. Báo cáo tài chính của công ty con khác được hợp nhất vào báo cáo của Nhóm Công ty theo phương pháp mua, theo đó tài sản và nợ phải trả được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết trong báo cáo tài chính hợp nhất được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt thời kỳ tài chính. Số liệu phát sinh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Tiền và tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ do Công ty sử dụng (VND) được hạch toán theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các tài khoản này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho chủ sở hữu.

**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

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

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

**Dự phòng cho hàng tồn kho**

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị có thể xảy ra đối với vật tư, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị vào thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được kết chuyển vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cũng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được phản ánh vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

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

Tài sản cố định được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhóm tài sản	Thời gian khấu hao (Năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 25
Máy móc thiết bị	03 – 05
Phương tiện vận tải	06 – 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05

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

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

**Chi phí lãi vay**

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

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

**Đầu tư vào các công ty liên kết**

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

**Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các chứng khoán được nắm giữ với mục đích kinh doanh mua, bán trong ngắn hạn.

**Đầu tư chứng khoán**

Bao gồm chứng khoán nợ giữ đến ngày đáo hạn và chứng khoán đầu tư sẵn sàng để bán. Chứng khoán nợ giữ đến ngày đáo hạn là các chứng khoán có kỳ hạn cố định và các khoản thanh toán cố định hoặc có khả năng xác định được và Ban Tổng Giám đốc có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Chứng khoán sẵn sàng để bán là chứng khoán được giữ trong thời gian không ấn định trước, có thể được bán để đáp ứng nhu cầu thanh khoản.

**Dự phòng giảm giá chứng khoán**

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết trên thị trường chứng khoán khi giá thị trường thấp hơn giá trị sổ sách. Các chứng khoán không niêm yết và không có cơ sở để xác định một cách đáng tin cậy giá trị hợp lý được ghi nhận theo giá mua ban đầu.

**Các khoản phải trả và trích trước**

Các khoản phải trả và trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được, tương xứng với doanh thu đã ghi nhận, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**Nguyên tắc ghi nhận vốn**

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

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

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

**Ghi nhận doanh thu và chi phí**

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

**Doanh thu bán hàng**

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

---

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

***Chi phí***

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

***Các bên liên quan***

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

***Công cụ tài chính***

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

***Tài sản tài chính***

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

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

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

***Nợ phải trả tài chính***

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

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

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

***Giá trị sau ghi nhận lần đầu***

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

***Bù trừ các công cụ tài chính***

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



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

**Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và chi ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan tới khoản mục ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Công ty áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 22% trên thu nhập chịu thuế.

Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo các quy định về thuế hiện hành.

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

thuyết minh tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	31/12/2014	01/01/2014
Tiền mặt	2.926.495.133	4.024.636.165
Tiền gửi ngân hàng	2.523.511.093	3.294.248.681
<b>Cộng</b>	<b>5.450.006.226</b>	<b>7.318.884.846</b>

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	31/12/2014	01/01/2014
Đầu tư cho vay (5.1)	7.700.000.000	7.990.000.000
<b>Cộng</b>	<b>7.700.000.000</b>	<b>7.990.000.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	-	-
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>	<b>7.700.000.000</b>	<b>7.990.000.000</b>

(5.1) Bao gồm:			
Công ty CPĐT và PT KT Trang trại thủy hải sản Thành Tín (*)	(*)	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty CP Chứng khoán Á Âu		100.000.000	100.000.000
Công ty TNHH SX-TM-DV Vĩnh Khang		500.000.000	500.000.000
Ông Nguyễn Quốc Huy		500.000.000	-
Ông Trần Đức Lợi		500.000.000	500.000.000
Ông Nguyễn Mậu Hải		2.000.000.000	2.000.000.000
Bà Vũ Thị Minh Hiền		-	500.000.000
Các đối tượng khác		100.000.000	390.000.000
<b>Cộng</b>		<b>7.700.000.000</b>	<b>7.990.000.000</b>

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

CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN	31/12/2014	01/01/2014
Phải thu khách hàng	18.814.123.411	27.750.871.357
Trả trước cho người bán	19.447.285.737	23.605.039.544
Phải thu khác (6.1)	8.645.948.340	25.268.155.379
<b>Cộng</b>	<b>46.907.357.488</b>	<b>78.624.066.280</b>
Dự phòng phải thu khó đòi (6.2)	(5.368.891.412)	(5.334.999.685)
<b>Giá trị thuần các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>41.538.466.076</b>	<b>73.289.066.595</b>

(6.1) Phải thu khác			
Công ty Vicosimex		546.880.000	780.880.000
Ông Phạm Thu		-	10.080.000.000
Trả trước hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho Công ty CP Thiết bị Giáo dục 2		-	9.000.000.000
Ông Ngô Kiến Cường		366.000.000	466.000.000
Công ty Sông Cầu		630.000.000	630.000.000
Bà Trương Thị Yến		700.000.000	700.000.000
Các khoản phải thu khác		6.403.068.340	3.611.275.379
<b>Cộng</b>		<b>8.645.948.340</b>	<b>25.268.155.379</b>

**NG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**  
**QUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014  
 vị tính: VND

**CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN (tiếp theo)**

**(6.2) Dự phòng phải thu khó đòi**

Đối tượng	Số dự nợ phải thu khó đòi	Tỷ lệ (%)	Giá trị lập dự phòng
Ông Hoàng Hải Yến	35.000.000	100%	35.000.000
Bà Lê Sơn Ca	300.000.000	100%	300.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Cử	68.550.000	100%	68.550.000
Công ty Sông Cầu	630.000.000	100%	630.000.000
Các đối tượng khác	4.335.341.412	100%	4.335.341.412
<b>Cộng</b>	<b>5.368.891.412</b>		<b>5.368.891.412</b>

**HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2014	01/01/2014
Nguyên liệu, vật liệu	10.565.807.987	10.080.626.511
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	(7.1) 502.562.671.073	466.647.161.350
<b>Cộng</b>	<b>513.128.479.060</b>	<b>476.727.787.871</b>

**(7.1) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:**

Dự án Hiệp Bình Chánh - quận Thủ Đức	323.388.487.578	317.284.939.930
Dự án Chung cư An Lạc - quận Bình Tân	3.905.000.000	3.905.000.000
Dự án Chung cư An Bình - Quận Tân Phú	57.680.315.220	67.310.840.620
Dự án Khu dân cư phường 13 - quận Bình Thạnh	5.681.058.882	6.771.342.300
Công trình nâng cấp đô thị thành phố (gói XL 12, 13, 14, 17)	1.029.245.979	4.586.364.220
Xây dựng thô căn nhà 132 phường 13	1.017.123.020	1.017.123.020
Các công trình tại Công ty CP ĐT XD và KD Nhà Gia Định	1.545.800.520	1.545.800.520
Dự án Chung cư Saigonres Tower - Vũng Tàu	8.202.968.855	4.609.818.280
Dự án An Phú Đông - quận 2 (Đất)	8.943.735.846	8.888.535.600
Dự án Khu dân cư phường 7 - quận 8	3.269.377.519	3.255.981.000
Dự án Chung cư Tam Bình - quận Thủ Đức	2.854.315.442	2.834.315.440
Đất 12/10 Trần Nãi - quận 2	1.447.327.299	1.417.230.120
Dự án Khu biệt thự Phương Nam - Vũng Tàu	1.165.204.905	1.165.204.900
Dự án nước khoáng Văn Lâm - Bình Thuận	11.765.009.524	11.095.932.180
Dự án Vành đai 1 Khóm 4, phường 9, Cà Mau	156.879.345	
Công trình nhà lưu trú cán bộ công nhân viên Công ty Thép dầu khí	607.705.931	
Nhà 29/170F Trường Thọ - quận Thủ Đức	3.300.222.410	3.443.033.220
Khu nhà ở Bình Hưng - huyện Bình Chánh	549.965.686	549.965.680
Khu nhà ở 360 No Trang Long - quận Bình Thạnh	324.240.814	324.240.810
Đất phường 27 - quận Bình Thạnh	2.485.884.925	2.485.884.920
Đất phường 28 - quận Bình Thạnh	202.225.000	202.225.000
Dự án phường 7 - Quận 8	-	273.918.110
Các dự án khác	980.332.033	2.081.052.300
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	313.542.991	
Dự án Nguyễn Xi	35.577.410.483	
Dự án Nhơn Trạch	26.169.290.866	21.578.412.800
<b>Cộng</b>	<b>502.562.671.073</b>	<b>466.647.161.350</b>

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

tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014  
 vị tính: VND

TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC		31/12/2014	01/01/2014
Tạm ứng		6.752.121.670	6.701.150.773
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	(*)	10.159.318.800	871.658.800
<b>Cộng</b>		<b>16.911.440.470</b>	<b>7.572.809.573</b>
<b>(*) Bao gồm:</b>			
Ngân hàng MHB - Chi nhánh Sài Gòn		68.998.800	185.258.800
Ngân hàng VID PUBLIC BANK - Chi nhánh Tp.HCM		34.000.000	166.000.000
Ngân hàng MHB - Chi nhánh Gia Định		10.035.920.000	-
Ngân hàng ACB - Chi nhánh Bình Thạnh		-	500.000.000
Tiền đặt cọc thuê văn phòng CN + Kho bãi		20.400.000	20.400.000
<b>Cộng</b>		<b>10.159.318.800</b>	<b>871.658.800</b>

TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH	Nhà xưởng vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Tại ngày 01/01/2014	5.163.701.918	7.990.135.393	3.580.985.059	415.742.408	17.150.564.778
Tăng	-	1.103.360.000	-	-	1.103.360.000
Giảm	-	-	-	-	-
- Phân loại lại	-	-	-	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2014</b>	<b>5.163.701.918</b>	<b>9.093.495.393</b>	<b>3.580.985.059</b>	<b>415.742.408</b>	<b>18.253.924.778</b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>					
Tại ngày 01/01/2014	2.254.900.830	7.904.328.414	3.104.425.283	415.742.408	13.679.396.935
Tăng	206.548.080	142.713.041	295.707.971	-	644.969.092
- Khấu hao	206.548.080	142.713.041	295.707.971	-	644.969.092
Giảm	-	-	-	-	-
- Phân loại lại	-	-	-	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2014</b>	<b>2.461.448.910</b>	<b>8.047.041.455</b>	<b>3.400.133.254</b>	<b>415.742.408</b>	<b>14.324.366.027</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 01/01/2014	2.908.801.088	85.806.979	476.559.776	-	3.471.167.843
<b>Tại ngày 31/12/2014</b>	<b>2.702.253.008</b>	<b>1.046.453.938</b>	<b>180.851.805</b>	<b>-</b>	<b>3.929.558.751</b>

Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết vẫn còn sử dụng là 10.814.481.908 đồng.

Tài sản cố định là nhà cửa vật kiến trúc đã được cầm cố đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng được thuyết minh chi tiết tại mục 17.

**3. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Quyền sử dụng đất lâu dài tại địa chỉ số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 386m<sup>2</sup>. Tài sản này được thế chấp đảm bảo khoản vay ngân hàng được thuyết minh tại mục 17.

1. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN		31/12/2014	01/01/2014
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(11.1)	8.864.317.158	9.466.836.050
Đầu tư dài hạn khác	(11.2)	2.054.793.200	3.154.793.200
<b>Cộng</b>		<b>10.919.110.358</b>	<b>12.621.629.250</b>

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

m tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

**CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)**

**11.1 Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

Tên Công ty đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư	
		31/12/2014	01/01/2014
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	34,29%	8.239.644.783	8.906.767.900
Công ty CP Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô thị	46,73%	624.672.375	560.068.000
<b>Cộng</b>		<b>8.864.317.158</b>	<b>9.466.836.050</b>

**11.2 Chi tiết các khoản đầu tư dài hạn khác**

	31/12/2014	01/01/2014
Cổ phiếu Công ty CP Cơ điện lạnh (REE)	-	1.100.000.000
Cổ phiếu Công ty Vicosimex	1.560.000.000	1.560.000.000
Công ty Dịch vụ Thương mại Minh Thành	494.793.200	494.793.200
<b>Cộng</b>	<b>2.054.793.200</b>	<b>3.154.793.200</b>

**12. CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	31/12/2014	01/01/2014
Ngân hàng No&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn (12.1)	12.000.000.000	-
Vay cá nhân (12.2)	26.464.519.000	13.217.779.000
<b>Cộng</b>	<b>38.464.519.000</b>	<b>13.217.779.000</b>

**12.1 Chi tiết khoản vay tại Ngân hàng No&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn**

Khoản vay ngắn hạn theo hợp đồng tín dụng số 6280LAV201401254 ngày 14 tháng 10 năm 2014, hạn mức vay là 12.000.000.000 đồng, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất vay 9,5%/năm. Khoản vay này dùng để thanh toán tiền vật tư, nhân công thi công công trình Nhà lưu trú CBCNV giai đoạn 1 - Công ty CP SX ống thép dầu khí Việt Nam.

**12.2 Chi tiết khoản vay cá nhân:**

Khoản vay của các cá nhân nhằm bổ sung vốn lưu động với lãi suất giao động từ 11% đến 15%/năm. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

**3. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	31/12/2014	01/01/2014
Phải trả người bán	14.098.114.257	20.054.767.970
Người mua trả tiền trước	166.024.790.737	186.926.435.400
<b>Cộng</b>	<b>180.122.904.994</b>	<b>206.981.203.370</b>

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

	31/12/2014	01/01/2014
Thuế giá trị gia tăng	1.551.054.738	1.536.381.920
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.884.390.142	4.735.099.584
Thuế thu nhập cá nhân	267.462.281	226.295.780
Các loại thuế khác	5.373.631.881	5.378.701.810
<b>Cộng</b>	<b>11.076.539.042</b>	<b>11.876.479.110</b>

Việc xác định thuế phải nộp 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 phải nộp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

m tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

đơn vị tính: VND

	31/12/2014	01/01/2014
<b>CHI PHÍ PHẢI TRẢ</b>		
Chi phí dự án Chung cư Saigonres Tower - Vũng Tàu	14.671.529.306	32.788.300.599
Chi phí dự án Khu dân cư phường 13 - quận Bình Thạnh	10.549.498.441	10.784.029.197
Chi phí dự án Cao ốc An Bình - quận Tân Phú	23.081.036.691	18.577.412.067
Chi phí dự án Chung cư An Lạc - quận Bình Tân	1.254.005.789	1.301.939.003
Nhà lưu trú + XL	4.537.198.205	-
Chi phí khu 250 Nguyễn Trọng Tuyển	3.378.463.449	3.378.463.449
Chi phí mua 45 căn nhà An Lạc - quận Bình Tân	-	2.023.762.099
Chi phí Khu dân cư phường 7 - quận 8	1.996.868.453	1.996.868.453
Các khoản trích trước khác	687.168.696	771.868.696
<b>Cộng</b>	<b>60.155.769.030</b>	<b>71.622.643.563</b>
<b>CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ PHẢI NỢ KHÁC</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	43.133.601.009	32.856.071.009
Phải trả khác cho cán bộ công nhân viên	885.380.513	951.561.048
Phải trả về công trình chợ Bà Chiểu	1.000.000.000	1.000.000.000
Phải trả cổ tức cho cổ đông	872.569.439	162.242.418
Phải trả về góp vốn liên doanh dự án phường 13 - Công an quận Bình Thạnh	412.544.825	612.544.825
Phải trả khác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	129.328.139	87.618.842
Phải trả khác tại Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	141.373.300	-
Phải trả khác tại Công ty Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	12.999.027	-
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	16.249.595	79.974.625
Các khoản phải trả khác	1.195.406.405	839.163.944
<b>Cộng</b>	<b>47.799.452.252</b>	<b>36.589.176.711</b>
<b>VAY VÀ NỢ DÀI HẠN</b>		
Ngân hàng TMCP Đồng bằng Sông Cửu Long	(17.1) 30.000.000.000	30.000.000.000
Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh	(17.2) 2.494.854.148	2.494.854.148
- Thực hiện công trình Hiệp Bình Chánh	1.067.000.000	1.067.000.000
- Thực hiện dự án 234 Phan Văn Trị	590.404.795	590.404.795
- Thực hiện Chung cư phường 16 - Kênh Nhiêu Lộc	837.449.353	837.449.353
Quỹ Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh	(17.2) 972.663.113	972.663.113
- Xây dựng Chung cư phường 16 - Kênh Nhiêu Lộc	972.663.113	972.663.113
<b>Cộng</b>	<b>33.467.517.261</b>	<b>33.467.517.261</b>

17.1. Chi tiết khoản vay Ngân hàng TMCP Đồng bằng Sông Cửu Long:

Khoản vay theo hợp đồng tín dụng trung hạn số T.A.0519.09/HĐTD ngày 06/01/2009 với các điều khoản chi tiết sau:

- Mục đích vay: Thanh toán tiền đền bù và san lấp mặt bằng dự án khu dân cư phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày vay;
- Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ;
- Số dư nợ vay: 30.000.000.000 đồng;
- Tài sản thế chấp: là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (thuyết minh tại mục 9 và 10) tọa lạc tại số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp tài sản số 0060.13/HĐTC ngày 24 tháng 10 năm 2013.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

toàn tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

**VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)**

17.2. Đối với khoản nợ Sở Tài chính và nợ Quỹ Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh thực hiện dự án chung cư phường 16 - Kênh Nhi Lộc, Công ty đã bàn giao toàn bộ chung cư này cho Công ty Dịch vụ Công ích quận 3 từ năm 1998 nhưng đến nay chưa bàn giao được số nợ này. Công ty đã có biên bản xác nhận với Quỹ Đầu tư.

**VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Tại ngày 01/01/2014	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tại ngày 31/12/2014
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	132.000.000.000	-	-	132.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	50.086.270.000	-	-	50.086.270.000
Cổ phiếu quỹ	(959.020.000)	-	-	(959.020.000)
Quỹ dự phòng tài chính	8.500.000.000	-	-	8.500.000.000
Lợi nhuận chưa phân phối	10.762.406.832	18.425.358.986	(6.572.700.000)	22.615.065.818
Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	6.746.149.383	-	-	6.746.149.383
<b>Cộng</b>	<b>207.135.806.215</b>	<b>18.425.358.986</b>	<b>(6.572.700.000)</b>	<b>218.988.465.201</b>

**18.1. Cổ phiếu**

	Năm 2014	Năm 2013
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	13.200.000	13.200.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn	13.200.000	13.200.000
Cổ phiếu thường	13.200.000	13.200.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	54.600	54.600
Cổ phiếu thường	54.600	54.600
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.145.400	13.145.400
Cổ phiếu thường	13.145.400	13.145.400
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

**18.2. Chi tiết lợi nhuận chưa phân phối**

	Năm 2014	Năm 2013
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(2.397.065.300)
Chia lợi nhuận cho các cổ đông	(6.572.700.000)	(1.250.000)
<b>Phân phối lợi nhuận trong năm</b>	<b>(6.572.700.000)</b>	<b>(2.398.315.300)</b>

**DOANH THU THUẬN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2014	Năm 2013
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	113.626.168.479	98.818.126.520
<b>Cộng</b>	<b>113.626.168.479</b>	<b>98.818.126.520</b>
Các khoản giảm trừ		
Hàng bán bị trả lại	(12.993.187.207)	(4.164.186.012)
<b>Cộng doanh thu thuần</b>	<b>100.632.981.272</b>	<b>94.653.940.508</b>

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

tại tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

	Năm 2014	Năm 2013
<b>GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>		
Giá vốn hàng hóa, dịch vụ đã bán	65.730.961.613	75.329.584.634
<b>Cộng</b>	<b>65.730.961.613</b>	<b>75.329.584.634</b>
<b>DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>		
Lãi tiền gửi	669.816.531	115.587.859
Lãi cho vay và lãi chậm	972.985.857	5.333.189.582
Cổ tức lợi nhuận được chia	344.400.000	968.400.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	5.567.836.984
Thu nhập từ chuyển nhượng phần vốn góp	-	15.000.000.000
Doanh thu hoạt động khác	-	40.800.000
<b>Cộng</b>	<b>1.987.202.388</b>	<b>27.025.814.425</b>
<b>CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>		
Chi phí lãi vay	1.707.903.782	1.587.547.256
Chi phí mua cổ phần góp vốn	-	8.739.016.714
<b>Cộng</b>	<b>1.707.903.782</b>	<b>10.326.563.970</b>
<b>CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP</b>		
Chi phí lương nhân viên quản lý	8.617.284.867	8.094.997.240
Chi phí công cụ dụng cụ	-	306.525.184
Chi phí khấu hao tài sản cố định	589.801.092	897.543.064
Chi phí dự phòng	33.891.727	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.905.003.997	6.918.090.553
<b>Cộng</b>	<b>14.145.981.683</b>	<b>16.217.156.041</b>
<b>1. THU NHẬP KHÁC</b>		
Thu nhập từ phí giám sát, lãi chậm thanh toán	5.819.000	317.662.204
Xóa nợ phải trả	462.917.498	-
Thu từ khách hàng vi phạm hợp đồng	-	898.965.500
Thu từ khách hàng bỏ tiền đặt cọc	-	15.000.000
Hoàn nhập dự phòng thuế phải nộp	-	6.233.564.286
Các khoản thu khác	2.964.649.275	4.023.667.874
<b>Cộng</b>	<b>3.433.385.773</b>	<b>11.488.859.864</b>
<b>3. CHI PHÍ KHÁC</b>		
Phạt chậm nộp thuế và vi phạm hành chính	-	431.063.979
Các khoản chi khác	331.627.631	156.198.473
<b>Cộng</b>	<b>331.627.631</b>	<b>587.262.452</b>



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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU	Năm 2014	Năm 2013
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	18.425.358.986	23.872.945.191
Các khoản điều chỉnh tăng/giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận hoặc (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	18.425.358.986	23.872.945.191
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	13.145.400	13.145.400
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.402</b>	<b>1.816</b>

**27. MỤC ĐÍCH VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng thống nhất các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

**Rủi ro thị trường**

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2014 và ngày 01/01/2014.

**Rủi ro lãi suất**

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

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

**Rủi ro tiền tệ**

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

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

**Rủi ro về giá cổ phiếu**

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

**Rủi ro về bất động sản**

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

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

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

*Rủi ro tín dụng*

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

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

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

*Tiền gửi ngân hàng*

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

*Cho vay*

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

*Rủi ro thanh khoản*

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

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

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VN
Tại ngày 31/12/2014				
Các khoản vay và nợ	38.464.519.000	33.467.517.261	-	71.932.036.261
Phải trả người bán	14.098.114.257	-	-	14.098.114.257
Chi phí phải trả và các khoản khác	123.879.424.439	-	-	123.879.424.439
<b>Cộng</b>	<b>176.442.057.696</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>209.909.574.991</b>
Tại ngày 01/01/2014				
Các khoản vay và nợ	13.217.779.000	33.467.517.261	-	46.685.296.261
Phải trả người bán	20.054.767.974	-	-	20.054.767.974
Chi phí phải trả và các khoản khác	123.630.611.509	-	-	123.630.611.509
<b>Cộng</b>	<b>156.903.158.483</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>190.370.675.744</b>

*Tài sản đảm bảo*

Công ty đã cầm cố tài sản cố định thuyết minh tại Mục số 9 và Mục số 10.

Công ty nắm giữ các quyền sử dụng đất thuyết minh tại mục 5.

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

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

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Cuối năm	Đầu năm	Cuối năm	Đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>				
Phải thu khách hàng	18.814.123.411	27.750.871.357	18.814.123.411	27.750.871.357
Đầu tư ngắn hạn	7.700.000.000	7.990.000.000	7.700.000.000	7.990.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn khác	2.054.793.200	3.154.793.200	2.054.793.200	3.154.793.200
Các khoản phải thu khác	20.188.497.398	27.505.965.267	20.188.497.398	27.505.965.267
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.450.006.226	7.318.884.846	5.450.006.226	7.318.884.846
<b>Tổng cộng</b>	<b>54.207.420.235</b>	<b>73.720.514.670</b>	<b>54.207.420.235</b>	<b>73.720.514.670</b>

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Cuối năm	Đầu năm	Cuối năm	Đầu năm
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Các khoản vay và nợ	71.932.036.261	46.685.296.261	71.932.036.261	46.685.296.261
Các khoản phải trả người bán	14.098.114.257	20.054.767.974	14.098.114.257	20.054.767.974
Chi phí phải trả	60.155.769.030	71.622.643.563	60.155.769.030	71.622.643.563
Các khoản phải trả, phải nộp khác	47.640.875.491	36.509.202.086	47.640.875.491	36.509.202.086
<b>Tổng cộng</b>	<b>193.826.795.039</b>	<b>174.871.909.884</b>	<b>193.826.795.039</b>	<b>174.871.909.884</b>

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

- + Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản vay và nợ các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả, phải nộp khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do chưa có đủ thông tin để xác định giá trị hợp lý.
- + Giá trị hợp lý của các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác và đầu tư ngắn hạn tương đương với giá trị ghi sổ.
- + Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn được xác định theo giá thị trường, giá trị sổ sách hoặc giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư này.

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Trong năm, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan chủ yếu sau:

	Mối quan hệ	Năm 2014	Năm 2013
<b>Ứng trước tiền cho nhà cung cấp</b>			
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô thị	Công ty liên kết	1.515.503.000	-
<b>Cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng</b>			
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	-	544.375.439
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô thị	Công ty liên kết	-	1.115.040.732
<b>Cho vay vốn</b>			
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	-	100.000.000

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

**Lãi vay nhận được**

Công ty CP Chứng khoán Á Âu Công ty liên kết - 45.610.562

**Vay vốn**

Ông Phạm Đình Thành Bên liên quan 118.750.000 -

Ông Phạm Tuấn Bên liên quan 10.100.000.000 -

**Lãi vay trong năm**

Ông Phạm Thu Chủ tịch HĐQT kiêm TGD - 255.052.623

Ông Phạm Thao Bên liên quan 55.682.274 252.221.031

Ông Đặng Văn Phúc Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD - 10.307.500

Ông Phạm Tuấn Bên liên quan 11.133.331

Ông Phạm Đình Thành Bên liên quan 11.734.477

**Nhận cung cấp dịch vụ**

Công ty CP Chứng khoán Á Âu Công ty liên kết - 68.181.818

Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô thị Công ty liên kết - 1.360.581.818

**Phải thu khác**

Ông Phạm Thu Chủ tịch HĐQT kiêm TGD - 9.370.000.000

Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong năm là 2.132.187.458 đồng.

Số dư đối với các bên liên quan tại ngày 31/12/2014 như sau:

	Mối quan hệ	31/12/2014	01/01/2014
<b>Phải thu ứng trước</b>			
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô thị	Công ty liên kết	-	1.423.351.000
<b>Người mua trả tiền trước</b>			
Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	-	2.750.000.000
Ông Phạm Thao	Bên liên quan	-	868.864.576
<b>Phải trả tiền ký quỹ</b>			
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	45.415.000	45.415.000
<b>Phải thu khách hàng</b>			
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	-	-
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô thị	Công ty liên kết	-	1.191.664.000
<b>Phải thu khác</b>			
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	-	-
Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	-	10.080.000.000
Ông Ngô Kiên Cường	Thành viên HĐQT	366.000.000	466.000.000
<b>Phải trả khác</b>			
Ông Trần Quý Thanh	Thành viên HĐQT	-	478.482.000
<b>Phải thu vốn cho vay</b>			
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	100.000.000	100.000.000
<b>Phải trả lãi vay</b>			
Ông Phạm Thao	Bên liên quan	-	84.700.000

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Phải trả tiền vay

Ông Phạm Thao

Bên liên quan

2.351.650.000

Ông Phạm Tuấn

Bên liên quan

10.100.000.000

**30. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ**

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

NGUYỄN THỊ QUỲ  
Kế toán trưởng

Người lập biểu  
Ngày 25 tháng 3 năm 2015



PHẠM THU  
Tổng Giám đốc

Chứng thực bản sao đúng với bản chính  
Số chứng thực 0510/2015/ST-CT/BS  
Ngày 14-04-2015  
P. Chủ tịch UBND Phường 1-Q. Bình Thạnh



Nguyễn Đình Chiến