

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán**

**Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015**

## MỤC LỤC

	TRANG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 32



**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 đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015.

**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 Đặng Văn Phúc	Thành viên
Ông Phạm Quốc Thắng	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 23 tháng 5 năm 2015)
Ông Lục Chánh Trường	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 23 tháng 5 năm 2015)

**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 hàng năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính 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 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.

**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 đính kèm, bao gồm bảng cân đối kế toán và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cùng với bảng thuyết minh báo cáo tài chính. 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 Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Thay mặt Hội đồng quản trị 



**PHẠM THU**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Ngày 25 tháng 3 năm 2016

Số: 418/BCKT2015-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 của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (“Công ty”) gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 25 tháng 3 năm 2016, từ trang 04 đến trang 32 kèm theo.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 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 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. 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 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.

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.



**HỒ ĐẮC HIẾU**

Phó Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 0458-2013-042-1

Thay mặt và đại diện cho

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

Tp. HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2016

**LÊ ĐÌNH HUYỀN**

Kiểm toán viên

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>487.732.929.954</b>	<b>509.721.726.728</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>9.255.230.500</b>	<b>1.901.588.398</b>
1. Tiền	111		9.255.230.500	1.901.588.398
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>68.006.012.229</b>	<b>70.344.529.415</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	33.000.357.987	18.619.128.232
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	14.911.610.024	17.866.604.949
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	19.120.717.056	19.852.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	6.342.218.574	19.375.687.646
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(5.368.891.412)	(5.368.891.412)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>410.332.428.348</b>	<b>437.295.825.121</b>
1. Hàng tồn kho	141		410.332.428.348	437.295.825.121
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>139.258.877</b>	<b>179.783.794</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		139.258.877	179.783.794
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>107.315.490.791</b>	<b>88.603.744.340</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>4.443.358.428</b>	<b>4.829.020.251</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	2.495.704.928	2.881.366.751
- Nguyên giá	222		16.944.669.791	17.150.564.778
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.448.964.863)	(14.269.198.027)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	12	1.947.653.500	1.947.653.500
- Nguyên giá	228		1.947.653.500	1.947.653.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>13</b>	<b>13.069.276.424</b>	<b>11.765.009.524</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		13.069.276.424	11.765.009.524
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>14</b>	<b>89.802.855.939</b>	<b>72.009.714.565</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		88.498.630.003	62.928.630.003
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		994.000.000	12.501.600.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.054.793.200	2.054.793.200
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.744.567.264)	(5.475.308.638)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>595.048.420.745</b>	<b>598.325.471.068</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>378.071.022.648</b>	<b>369.863.611.356</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>378.071.022.648</b>	<b>339.863.611.356</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	10.851.833.920	11.819.775.257
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	103.465.931.211	163.024.790.737
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	10.681.618.634	10.963.299.851
4. Phải trả người lao động	314		1.223.651.433	1.627.445.015
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	65.295.615.968	60.155.769.030
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	152.560.308.894	50.983.269.047
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	31.795.319.000	38.464.519.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.196.743.588	2.824.743.419
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>30.000.000.000</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	30.000.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

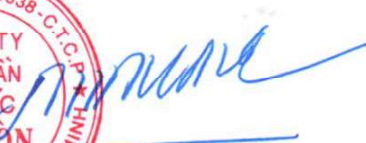
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>216.977.398.097</b>	<b>228.461.859.712</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>20</b>	<b>216.800.638.582</b>	<b>228.285.100.197</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		132.000.000.000	132.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		132.000.000.000	132.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		50.086.270.000	50.086.270.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(959.020.000)	(959.020.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		8.500.000.000	8.500.000.000
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		20.427.239.199	31.911.700.814
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		362.740.814	13.557.297.005
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		20.064.498.385	18.354.403.809
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		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 tài sản cố định	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>595.048.420.745</b>	<b>598.325.471.068</b>



Người lập biểu  
NGUYỄN THỊ QUÝ  
Ngày 25 tháng 3 năm 2016



Kế toán trưởng  
NGUYỄN THỊ QUÝ

Tổng Giám đốc  
PHẠM THU

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	138.670.797.793	113.626.168.479
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		14.735.887.081	12.993.187.207
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	21	123.934.910.712	100.632.981.272
4. Giá vốn hàng bán	11	22	79.423.823.337	65.730.961.613
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		44.511.087.375	34.902.019.659
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	2.086.451.226	1.978.159.317
7. Chi phí tài chính	22	24	4.416.928.126	2.374.863.784
Trong đó: chi phí lãi vay	23		2.864.241.757	1.707.903.782
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	15.994.890.044	14.145.981.683
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		26.185.720.431	20.359.333.509
11. Thu nhập khác	31	26	3.507.989.278	3.433.385.773
12. Chi phí khác	32	27	3.335.288.973	331.627.631
13. Lợi nhuận khác	40		172.700.305	3.101.758.142
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		26.358.420.736	23.461.091.651
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	6.293.922.351	5.106.687.842
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>20.064.498.385</u>	<u>18.354.403.809</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	<u>1.526</u>	<u>1.396</u>



Người lập biểu  
NGUYỄN THỊ QUÝ  
Ngày 25 tháng 3 năm 2016



Kế toán trưởng  
NGUYỄN THỊ QUÝ



Tổng Giám đốc  
PHẠM THU

20.064.498.385

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		80.780.228.541	107.515.518.126
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(49.834.243.916)	(70.910.043.527)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(9.895.267.778)	(7.564.029.952)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(2.864.241.757)	(1.707.903.782)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(5.066.429.368)	(6.003.177.465)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		67.290.555.991	46.137.041.264
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(55.921.759.200)	(70.522.607.114)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b><u>24.488.842.513</u></b>	<b><u>(3.055.202.450)</u></b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(3.806.000.000)	(13.850.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		4.192.000.000	9.740.000.000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(26.064.000.000)	(16.870.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		3.623.972.257	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.485.590.479	1.360.385.220
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b><u>(20.568.437.264)</u></b>	<b><u>(19.619.614.780)</u></b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		74.526.525.000	32.154.750.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(59.410.000.000)	(6.706.560.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(11.683.288.147)	(6.096.311.053)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>3.433.236.853</b>	<b>19.351.878.947</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>7.353.642.102</b>	<b>(3.322.938.283)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	1.901.588.398	5.224.526.681
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>4</b>	<b>9.255.230.500</b>	<b>1.901.588.398</b>

Người lập biểu  
NGUYỄN THỊ QUÝ  
Ngày 25 tháng 3 năm 2016

Kế toán trưởng  
NGUYỄN THỊ QUÝ



Tổng Giám đốc  
PHẠM THU

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp và tư vấn bất động sản.

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

Các chi nhánh trực thuộc Công ty:

+ Chi nhánh Sàn giao dịch bất động sản – Trụ sở tại 63 – 65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM;

+ Chi nhánh Bình Thuận – Trụ sở tại 154 đường 19/4, phường Xuân An, Tp. Phan Thiết, Bình Thuận;

+ Chi nhánh Hà Nội – Trụ sở tại 12A tổ 53, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội.

**Thông tin về Công ty con**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 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 Nhơn Trạch	Lầu 8, Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	79,29%	79,29%
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	79/81 Nguyễn Xí, P. 26, Q.BT, Tp.HCM	Kinh doanh bất động sản, xây dựng	100%	100%
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM	Sản xuất hàng trang trí nội thất	70,24%	70,24%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định (*)	Lầu 6 Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM,	Kinh doanh bất động sản, xây dựng	81,80%	81,80%

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có 01 (một) Công ty liên doanh, liên kết sau:

Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế xây dựng đô thị	Lầu 6, Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM	Tư vấn, thiết kế, giám sát	49,70%	49,70%

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Như đã trình bày tại Thuyết minh I - Đặc điểm hoạt động doanh nghiệp của báo cáo tài chính, Công ty là công ty mẹ của các công ty con và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015, được lập phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất và đã được phát hành rồi.

Người sử dụng báo cáo tài chính cần đọc báo cáo tài chính này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm công ty.

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán của Công ty áp dụng là Nhật ký chung.

**2.3 Kỳ kế toán**

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01, kết thúc ngày 31/12 hàng năm.

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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:

**Thay đổi chính sách kế toán**

Chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, ngoại trừ thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau:

*Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp*

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới báo cáo tài chính năm 2015 của Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã trình bày lại số liệu tương ứng của năm trước với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính năm nay như đã trình bày tại Thuyết minh số 33.

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính 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.

31/12/2015

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

#### **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 cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

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

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

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

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

#### 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 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 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 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 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.



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

#### ***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.

#### **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.

#### **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.

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

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

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

#### **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 thi 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**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	3.823.379.560	330.526.589
Tiền gửi ngân hàng	5.431.850.940	1.571.061.809
<b>Cộng</b>	<b>9.255.230.500</b>	<b>1.901.588.398</b>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh 30)</i>	<i>767.926.110</i>	<i>-</i>
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>32.232.431.877</i>	<i>18.619.128.232</i>
Công ty CP TM Nguyễn Kim	5.272.460.951	638.001.618
Các khách hàng khác	26.959.970.926	17.981.126.614
<b>Cộng</b>	<b>33.000.357.987</b>	<b>18.619.128.232</b>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh 30)</i>	<i>-</i>	<i>2.855.000.000</i>
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>14.911.610.024</i>	<i>15.011.604.949</i>
Các nhà cung cấp khác	14.911.610.024	15.011.604.949
<b>Cộng</b>	<b>14.911.610.024</b>	<b>17.866.604.949</b>

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh 30)</i>	<i>13.552.000.000</i>	<i>12.252.000.000</i>
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>5.568.717.056</i>	<i>7.600.000.000</i>
Công ty CP ĐT và PT KT Trang trại thủy hải sản Thành Tín (*)	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty TNHH SX-TM-DV Vĩnh Khang	500.000.000	500.000.000
Ông Nguyễn Mậu Hải	418.717.056	2.000.000.000
Các tổ chức, cá nhân khác	650.000.000	1.100.000.000
<b>Cộng</b>	<b>19.120.717.056</b>	<b>19.852.000.000</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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Ký quỹ ký cược	625.922.160	-	10.159.318.800	-
Tạm ứng nhân viên	1.675.684.671	-	1.030.975.468	-
Công ty Sông Cầu	630.000.000	(630.000.000)	630.000.000	(630.000.000)
Bà Lê Sơn Ca	300.000.000	(300.000.000)	300.000.000	(300.000.000)
Các khoản phải thu khác	3.110.611.743	(286.290.000)	7.255.393.378	(286.290.000)
<b>Cộng</b>	<b>6.342.218.574</b>	<b>(1.216.290.000)</b>	<b>19.375.687.646</b>	<b>(1.216.290.000)</b>

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

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<i>Các bên liên quan</i>		-	-		-	-
<i>Các tổ chức và cá nhân khác</i>		<b>5.368.891.412</b>	-		<b>5.368.891.412</b>	-
<i>Trả trước cho người bán</i>		4.152.601.412	-		4.152.601.412	-
Các nhà cung cấp khác	> 3 năm	4.152.601.412	-	> 3 năm	4.152.601.412	-
<i>Các khoản phải thu khác</i>		1.216.290.000	-		1.216.290.000	-
Công ty Sông Cầu	> 3 năm	630.000.000	-	> 3 năm	630.000.000	-
Lê Sơn Ca	> 3 năm	300.000.000	-	> 3 năm	300.000.000	-
Ông Nguyễn Ngọc Cứ	> 3 năm	68.550.000	-	> 3 năm	68.550.000	-
Các khách hàng khác	> 3 năm	217.740.000	-	> 3 năm	217.740.000	-
<b>Cộng</b>		<b>5.368.891.412</b>	-		<b>5.368.891.412</b>	-

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

	Năm 2015	Năm 2014
Số dư đầu năm	(5.368.891.412)	(5.334.999.685)
Trích lập dự phòng trong năm	-	(145.812.601)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	111.920.874
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>(5.368.891.412)</b>	<b>(5.368.891.412)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**10. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	9.208.789.344	-	9.977.685.287	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	401.123.639.004	-	427.318.139.834	-
<b>Cộng</b>	<b>410.332.428.348</b>	<b>-</b>	<b>437.295.825.121</b>	<b>-</b>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Hiệp Bình Chánh, Q Thủ Đức	327.903.653.625	323.515.010.723
Dự án An Phú Đông, Quận 12	11.626.672.667	8.943.735.846
Công trình xây dựng trụ sở Ngân hàng TMCP Bản Việt	8.064.762.266	-
Dự án chung cư An Bình	25.555.711.993	57.680.315.220
Dự án khu dân cư - P.13 - Quận Bình Thạnh	5.640.366.220	5.681.058.882
Các công trình, dự án khác	22.332.472.233	31.498.019.163
<b>Cộng</b>	<b>401.123.639.004</b>	<b>427.318.139.834</b>

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Cộng
<i>Nguyên giá</i>					
Đầu năm	5.163.701.918	7.990.135.393	3.580.985.059	415.742.408	17.150.564.778
Tăng	-	-	-	-	-
Giảm	-	-	(205.894.987)	-	(205.894.987)
<b>Cuối năm</b>	<b>5.163.701.918</b>	<b>7.990.135.393</b>	<b>3.375.090.072</b>	<b>415.742.408</b>	<b>16.944.669.791</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết vẫn còn sử dụng					
	-	7.990.135.393	3.375.090.072	415.742.408	11.780.967.873
<i>Khấu hao lũy kế</i>					
Đầu năm	2.461.448.910	7.990.135.393	3.401.871.316	415.742.408	14.269.198.027
Tăng	206.548.080	-	179.113.743	-	385.661.823
Giảm	-	-	(205.894.987)	-	(205.894.987)
<b>Cuối năm</b>	<b>2.667.996.990</b>	<b>7.990.135.393</b>	<b>3.375.090.072</b>	<b>415.742.408</b>	<b>14.448.964.863</b>
<i>Giá trị còn lại</i>					
Đầu năm	2.702.253.008	-	179.113.743	-	2.881.366.751
<b>Cuối năm</b>	<b>2.495.704.928</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.495.704.928</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**12. TÀI SẢN CÓ 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>.

**13. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</i>		
Dự án nước khoáng Văn Lâm, Tỉnh Bình Thuận	13.069.276.424	11.765.009.524
<b>Cộng</b>	<b>13.069.276.424</b>	<b>11.765.009.524</b>

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

		Đơn vị tính: 1.000.000 đồng					
		Số cuối năm			Số đầu năm		
		Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>14.1</b>	<b>88.499</b>	<b>86.788</b>	<b>(1.745)</b>	<b>62.929</b>	<b>29.005</b>	<b>(1.713)</b>
Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Nam Đô		55.880	55.848	(32)	32.210	-	-
Công ty CP ĐT PT và KD Nhà Gia Định		7.362	7.077	(285)	7.362	7.077	(285)
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang		4.720	4.754	-	2.820	2.820	-
Công ty CP ĐT&PT Nhơn Trạch		20.536	19.108	(1.428)	20.536	19.108	(1.428)
<b>Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh</b>	<b>14.2</b>	<b>994</b>	<b>1.117</b>	<b>-</b>	<b>12.502</b>	<b>8.864</b>	<b>(3.762)</b>
Công ty CP TV và TK Xây dựng Đô thị		994	1.117	-	500	625	-
Công ty CP Chứng khoán Á Âu		-	-	-	12.002	8.240	(3.762)
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>		<b>2.055</b>	<b>2.055</b>	<b>-</b>	<b>2.055</b>	<b>2.055</b>	<b>-</b>
Công ty CP Vicosimex		1.560	1.560	-	1.560	1.560	-
Công ty TNHH DVTM Minh Thành		495	495	-	495	495	-
<b>Cộng</b>		<b>91.547</b>	<b>89.960</b>	<b>(1.745)</b>	<b>77.485</b>	<b>39.924</b>	<b>(5.475)</b>

**14.1 Đầu tư vào các công ty con**

Tên công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ (%)	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ (%)	Giá trị đầu tư
Công ty CP Đầu tư Phát triển và Kinh doanh Nhà Gia Định	81,80	7.362.000.000	81,80	7.362.000.000
Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	100	55.880.097.948	100	32.210.097.948
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	70,24	4.720.412.055	58,51	2.820.412.055
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	79,29	20.536.120.000	79,29	20.536.120.000
<b>Cộng</b>		<b>88.498.630.003</b>		<b>62.928.630.003</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**14. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)****14.2 Đầu tư vào các công ty liên kết**

Tên công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ (%)	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ (%)	Giá trị đầu tư
Công ty CP Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô thị	49,70	994.000.000	46,73	500.000.000
Công ty CP Chứng khoán Á Âu (*)	-	-	34,29	12.001.600.000
<b>Cộng</b>		<b>994.000.000</b>		<b>12.501.600.000</b>

(\*) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ vốn góp vào Công ty CP Chứng khoán Á Âu.

**Tình hình biến động dự phòng đầu tư tài chính dài hạn**

	Năm 2015	Năm 2014
Số dư đầu năm	(5.475.308.638)	(4.808.348.636)
Trích lập dự phòng trong năm	(31.839.511)	(667.122.849)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	3.762.580.885	162.847
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>(1.744.567.264)</b>	<b>(5.475.308.638)</b>

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC****15.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
<b>Phải trả các khách hàng khác</b>				
Xí nghiệp XD và KDN Sài Gòn	2.241.182.166	2.241.182.166	2.315.418.975	2.315.418.975
Các nhà cung cấp khác	8.610.651.754	8.610.651.754	9.504.356.282	9.504.356.282
<b>Cộng</b>	<b>10.851.833.920</b>	<b>10.851.833.920</b>	<b>11.819.775.257</b>	<b>11.819.775.257</b>

**15.2 Người mua trả trước ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
<b>Các bên liên quan trả trước (Thuyết minh 30)</b>				
	-	-	2.394.000.000	2.394.000.000
<b>Người mua trả trước khác</b>				
Ngân hàng TMCP Bản Việt	14.650.919.228	14.650.919.228	-	-
Các khách hàng khác	88.815.011.983	88.815.011.983	160.630.790.737	160.630.790.737
<b>Cộng</b>	<b>103.465.931.211</b>	<b>103.465.931.211</b>	<b>163.024.790.737</b>	<b>163.024.790.737</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

	Số dư năm trước chuyển sang	Số phải nộp trong năm	Đã nộp/khấu trừ trong năm	Số dư chuyển năm sau
Thuế giá trị gia tăng	1.510.304.780	11.829.645.442	8.478.595.384	4.861.354.838
Thuế TNDN	3.838.609.961	6.473.745.139	5.066.429.368	5.245.925.732
Thuế thu nhập cá nhân	240.753.229	788.864.054	745.931.929	283.685.354
Các loại thuế khác	5.373.631.881	3.457.800.130	8.540.779.301	290.652.710
<b>Cộng</b>	<b>10.963.299.851</b>	<b>22.550.054.765</b>	<b>22.831.735.982</b>	<b>10.681.618.634</b>

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí dự án Chung cư Saigonres Tower - Vũng Tàu	18.643.013.714	14.671.529.306
Chi phí dự án Khu dân cư phường 13 - quận Bình Thạnh	6.851.523.872	10.549.498.441
Chi phí dự án Cao ốc An Bình - quận Tân Phú	28.788.717.027	23.081.036.691
Chi phí dự án Chung cư An Lạc - quận Bình Tân	1.254.005.789	1.254.005.789
Nhà lưu trú + XL	2.412.814.010	4.537.198.205
Chi phí khu 250 Nguyễn Trọng Tuyển	3.378.463.449	3.378.463.449
Chi phí Khu dân cư phường 7 - quận 8	1.996.868.453	1.996.868.453
Các khoản trích trước khác	1.970.209.654	687.168.696
<b>Cộng</b>	<b>65.295.615.968</b>	<b>60.155.769.030</b>

**18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	42.561.576.009	43.133.601.009
Phải trả khác cho cán bộ công nhân viên	1.036.020.905	885.380.513
Phải trả về công trình chợ Bà Chiểu	1.000.000.000	1.000.000.000
Phải trả cổ tức cho cổ đông	20.502.354.300	636.682.447
Phải trả về góp vốn liên doanh dự án phường 13 - Công an quận Bình Thạnh	232.544.825	412.544.825
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	44.614.595	16.249.595
Phải trả tiền mượn các tổ chức	81.400.000.000	500.000.000
Khoản thu hộ, chi hộ	1.485.725.000	-
Các khoản phải trả khác	4.297.473.260	4.398.810.658
<b>Cộng</b>	<b>152.560.308.894</b>	<b>50.983.269.047</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn (*)	31.795.319.000	31.795.319.000	38.464.519.000	38.464.519.000
Vay dài hạn	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>31.795.319.000</b>	<b>31.795.319.000</b>	<b>68.464.519.000</b>	<b>68.464.519.000</b>

(\*) Khoản vay của các cá nhân nhằm bổ sung vốn lưu động với lãi suất giao động từ 8,42% đến 11%/năm. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

Tình hình tăng, giảm nợ vay ngắn hạn trong năm

	Nợ vay đầu năm	Vay trong năm	Trả trong năm	Nợ vay cuối năm
<b><i>Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh 29)</i></b>	<b>10.100.000.000</b>	<b>16.095.000.000</b>	<b>10.500.000.000</b>	<b>15.695.000.000</b>
Ông Phạm Thu	-	4.095.000.000	500.000.000	3.595.000.000
Ông Phạm Tuấn	10.100.000.000	2.000.000.000	10.000.000.000	2.100.000.000
Ông Phạm Đình Thành	-	10.000.000.000	-	10.000.000.000
<b><i>Vay các tổ chức, cá nhân khác</i></b>	<b>28.364.519.000</b>	<b>6.645.800.000</b>	<b>18.910.000.000</b>	<b>16.100.319.000</b>
Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn	12.000.000.000	6.000.000.000	18.000.000.000	-
Các cá nhân khác	16.364.519.000	645.800.000	910.000.000	16.100.319.000
<b>Cộng</b>	<b>38.464.519.000</b>	<b>22.740.800.000</b>	<b>29.410.000.000</b>	<b>31.795.319.000</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

**Năm 2014**

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	Cộng
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	132.000.000.000	50.086.270.000	(959.020.000)	8.500.000.000	20.129.997.005	6.746.149.383	216.503.396.388
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	18.354.403.809	-	18.354.403.809
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(6.572.700.000)	-	(6.572.700.000)
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>	<b>132.000.000.000</b>	<b>50.086.270.000</b>	<b>(959.020.000)</b>	<b>8.500.000.000</b>	<b>31.911.700.814</b>	<b>6.746.149.383</b>	<b>228.285.100.197</b>

**Năm 2015**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	132.000.000.000	50.086.270.000	(959.020.000)	8.500.000.000	31.911.700.814	6.746.149.383	228.285.100.197
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	20.064.498.385	-	20.064.498.385
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(31.548.960.000)	-	(31.548.960.000)
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015</b>	<b>132.000.000.000</b>	<b>50.086.270.000</b>	<b>(959.020.000)</b>	<b>8.500.000.000</b>	<b>20.427.239.199</b>	<b>6.746.149.383</b>	<b>216.800.638.582</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

20.2 Cổ phiếu	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	13.200.000	13.200.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn	13.200.000	13.200.000
<i>Cổ phiếu thường</i>	13.200.000	13.200.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	54.600	54.600
<i>Cổ phiếu thường</i>	54.600	54.600
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.145.400	13.145.400
<i>Cổ phiếu thường</i>	<u>13.145.400</u>	<u>13.145.400</u>

**20.3 Phân phối lợi nhuận**

Cổ tức

	Năm 2015	Năm 2014
Cổ tức chưa chi trả đầu năm	636.682.447	160.293.500
Cổ tức công bố trong năm	31.548.960.000	6.572.700.000
Cổ tức đã trả	(11.683.288.147)	(6.096.311.053)
Cổ tức chưa trả	<u>20.502.354.300</u>	<u>636.682.447</u>

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

	Năm 2015	Năm 2014
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	138.670.797.793	113.626.168.479
Hàng bán bị trả lại	(14.735.887.081)	(12.993.187.207)
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<u><b>123.934.910.712</b></u>	<u><b>100.632.981.272</b></u>

Trong đó, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh 30.

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2015	Năm 2014
Giá vốn hàng hóa, dịch vụ đã bán	79.423.823.337	65.730.961.613
<b>Cộng</b>	<u><b>79.423.823.337</b></u>	<u><b>65.730.961.613</b></u>

**23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2015	Năm 2014
Lãi tiền gửi	70.290.714	660.773.460
Lãi cho vay và lãi chậm	720.113.678	972.985.857
Cổ tức lợi nhuận được chia	699.000.000	344.400.000
Doanh thu tài chính khác	597.046.834	-
<b>Cộng</b>	<u><b>2.086.451.226</b></u>	<u><b>1.978.159.317</b></u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2015	Năm 2014
Chi phí lãi vay	2.864.241.757	1.707.903.782
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phiếu	1.521.472.526	-
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	(625.668)	-
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	31.839.511	666.960.002
<b>Cộng</b>	<b>4.416.928.126</b>	<b>2.374.863.784</b>

**25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2015	Năm 2014
Chi phí lương nhân viên quản lý	9.808.819.344	8.617.284.867
Chi phí khấu hao tài sản cố định	385.661.823	589.801.092
Chi phí dự phòng	-	33.891.727
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.800.408.877	4.905.003.997
<b>Cộng</b>	<b>15.994.890.044</b>	<b>14.145.981.683</b>

**26. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2015	Năm 2014
Xóa nợ phải trả	-	462.917.498
Nhận bồi thường	2.328.494.582	-
Các khoản thu khác	1.179.494.696	2.970.468.275
<b>Cộng</b>	<b>3.507.989.278</b>	<b>3.433.385.773</b>

**27. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2015	Năm 2014
Thuế bị truy thu và chậm nộp	2.785.314.223	-
Chi phí khác	549.974.750	331.627.631
<b>Cộng</b>	<b>3.335.288.973</b>	<b>331.627.631</b>

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

	Năm 2015	Năm 2014
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	26.358.420.736	23.461.091.651
Các khoản điều chỉnh tăng	2.949.317.222	95.525.813
<i>Chi phí không được trừ</i>	<i>2.949.317.222</i>	<i>95.525.813</i>
Các khoản điều chỉnh giảm	(699.000.000)	(344.400.000)
<i>Cổ tức nhận được</i>	<i>(699.000.000)</i>	<i>(344.400.000)</i>
Thu nhập tính thuế	28.608.737.958	23.212.217.464
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	22%	22%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>6.293.922.351</b>	<b>5.106.687.842</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm 2015	Năm 2014
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	20.064.498.385	18.354.403.809
Các khoản điều chỉnh tăng/giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân	-	-
Lợi nhuận hoặc (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	20.064.498.385	18.354.403.809
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>1.526</b>	<b>1.396</b>

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

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối liên quan</u>
Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Công ty con
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Công ty con
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị Ông Phạm Thu	Công ty liên kết
Ông Phạm Đình Thành	Chủ tịch Công ty
Ông Phạm Tuấn	Con của Ông Phạm Thu
	Con của Ông Phạm Thu

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Nội dung nghiệp vụ</u>	<u>Năm 2015</u>	<u>Năm 2014</u>
Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Góp vốn	23.670.000.000	32.210.097.948
	Vượn vốn	81.400.000.000	-
	Cung cấp dịch vụ	218.366.265	224.390.960
	Thu hộ, chi hộ	1.485.725.000	-
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Góp vốn	1.900.000.000	2.820.412.055
	Lãi vay	-	-
	Cung cấp dịch vụ, hàng hóa	33.283.605	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Cho vay	1.400.000.000	4.400.000.000
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Góp vốn	500.000.000	-
	Mua dịch vụ	754.545.455	1.360.581.818
	Cho thuê văn phòng	65.098.540	8.550.614

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

#### 30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Ông Phạm Thu	Vay ngắn hạn	4.095.000.000	-
	Lãi vay	311.317.999	-
	Bán căn hộ	2.903.694.352	-
Ông Phạm Đình Thành	Vay ngắn hạn	10.000.000.000	-
	Lãi vay	203.483.334	-
Ông Phạm Tuấn	Vay ngắn hạn	2.100.000.000	10.100.000.000
	Lãi vay	530.137.568	11.133.331

**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, số dư các với các bên liên quan chủ yếu như sau:**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Nội dung nghiệp vụ</u>	-	-
Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Phải trả mượn tiền	81.400.000.000	-
	Phải trả chi hộ	1.485.725.000	-
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Trả trước người bán	-	2.025.000.000
	Ông Phạm Thu	Phải thu khách hàng	767.926.110
Ông Phạm Thu	Khách hàng trả trước	-	2.394.000.000
	Nợ vay ngắn hạn	3.595.000.000	-
	Ông Phạm Đình Thành	Nợ vay ngắn hạn	10.000.000.000
Ông Phạm Tuấn	Nợ vay ngắn hạn	2.100.000.000	10.100.000.000

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

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

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

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

##### **Rủi ro thị trường**

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 31 tháng 12 năm 2014.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

##### *Rủi ro thị trường (tiếp theo)*

###### *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.

###### *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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

	Đến 01 năm	Từ 01 năm đến 05 năm	Trên 05 năm	Cộng
<b>Tại ngày 31/12/2015</b>				
Các khoản vay và nợ	31.795.319.000	-	-	31.795.319.000
Phải trả người bán	10.851.833.920	-	-	10.851.833.920
Chi phí phải trả và các khoản khác	217.811.310.267	-	-	217.811.310.267
<b>Cộng</b>	<b>260.458.463.187</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>260.458.463.187</b>
<b>Tại ngày 31/12/2014</b>				
Các khoản vay và nợ	38.464.519.000	30.000.000.000	-	68.464.519.000
Phải trả người bán	11.819.775.257	-	-	11.819.775.257
Chi phí phải trả và các khoản khác	111.122.788.482	-	-	111.122.788.482
<b>Cộng</b>	<b>161.407.082.739</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>191.407.082.739</b>

**Tài sản đảm bảo**

Công ty nắm giữ các quyền sử dụng đất thuyết minh tại mục 7 - Thuyết minh Báo cáo tài chính.

**32. 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 như sau:

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>				
Phải thu khách hàng	33.000.357.987	18.619.128.232	33.000.357.987	18.619.128.232
Phải thu về cho vay ngắn hạn	19.120.717.056	19.852.000.000	19.120.717.056	19.852.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn khác	2.054.793.200	2.054.793.200	2.054.793.200	2.054.793.200
Các khoản phải thu khác	5.125.928.574	18.159.397.646	5.125.928.574	18.159.397.646
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.255.230.500	1.901.588.398	9.255.230.500	1.901.588.398
<b>Tổng cộng</b>	<b>68.557.027.317</b>	<b>60.586.907.476</b>	<b>68.557.027.317</b>	<b>60.586.907.476</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**32. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**Nợ phải trả tài chính**

Các khoản vay và nợ	31.795.319.000	71.932.036.261	31.795.319.000	71.932.036.261
Các khoản phải trả người bán	10.851.833.920	11.819.775.257	10.851.833.920	11.819.775.257
Chi phí phải trả	65.295.615.968	60.155.769.030	65.295.615.968	60.155.769.030
Các khoản phải trả, phải nộp khác	152.515.694.299	47.499.502.191	152.515.694.299	47.499.502.191
<b>Tổng cộng</b>	<b>260.458.463.187</b>	<b>191.407.082.739</b>	<b>260.458.463.187</b>	<b>191.407.082.739</b>

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

- + Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản vay và nợ các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả, phải nộp khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do chưa có đủ thông tin để xác định giá trị hợp lý.
- + Giá trị hợp lý của các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác và đầu tư ngắn hạn tương đương với giá trị ghi sổ trừ đi giá trị lập dự phòng.
- + Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn được xác định theo giá thị trường, giá trị sổ sách hoặc giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư này (Thuyết minh 14 - Thuyết minh Báo cáo tài chính).

**33. THÔNG TIN SO SÁNH**

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính năm 2015 do việc áp dụng Thông tư 200, chi tiết như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (được trình bày lại)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	19.852.000.000	19.852.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	19.852.000.000	(19.852.000.000)	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	11.765.009.524	11.765.009.524
Hàng tồn kho	449.060.834.645	(11.765.009.524)	437.295.825.121
Phải thu ngắn hạn khác	8.185.393.378	11.190.294.268	19.375.687.646
Tài sản ngắn hạn khác	11.190.294.268	(11.190.294.268)	-
Phải trả ngắn hạn khác	47.515.751.786	3.467.517.261	50.983.269.047
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	33.467.517.261	(3.467.517.261)	30.000.000.000
Quỹ dự phòng tài chính	8.500.000.000	(8.500.000.000)	-
Quỹ đầu tư phát triển	-	8.500.000.000	8.500.000.000



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

---

**34. 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.



Người lập biểu

NGUYỄN THỊ QUÝ

Ngày 25 tháng 3 năm 2016



Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ QUÝ



Tổng Giám đốc

PHẠM THU