

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 2016**



MỤC LỤC

| | TRANG |
|--------------------------------------|---------|
| BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ | 1 - 2 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 3 |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN | 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 |

PHÂN CÔNG VIỆC
CÁC PHÒNG BAN

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 2016.

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

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

Hội đồng quản trị

| | |
|-------------------------|---|
| Ông Phạm Thu | Chủ tịch Hội đồng quản trị |
| Bà Nguyễn Thị Mai Thanh | Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị |
| Ông Phạm Quốc Thắng | Thành viên |
| Ông Phạm Đình Thành | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 9 tháng 5 năm 2016) |
| Ông Trần Quý Thanh | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 9 tháng 5 năm 2016) |
| Bà Trần Thị Ga | Thành viên |
| Ông Đặng Văn Phúc | Thành viên |

Ban kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính 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 ngày 31 tháng 12 năm 2016.



Thay mặt Hội đồng quản trị

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

Số: 147/BCKT2016-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 2016, 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 21 tháng 3 năm 2017, 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 2016, 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.



NGUYỄN LƯƠNG NHÂN

Tổng Giám đốc

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

Thay mặt và đại diện cho

Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam

Tp. HCM, ngày 21 tháng 3 năm 2017



LÊ ĐÌNH HUYỀN

Kiểm toán viên

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A - TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 630.382.827.998 | 487.732.929.954 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 4 | 32.186.722.163 | 9.255.230.500 |
| 1. Tiền | 111 | | 32.186.722.163 | 9.255.230.500 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | - | - |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 100.000.000.000 | - |
| 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 | 5 | 100.000.000.000 | - |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 68.497.248.434 | 68.006.012.229 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 6 | 22.574.310.834 | 33.000.357.987 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 7 | 20.493.024.119 | 14.911.610.024 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | 8 | 19.620.717.056 | 19.120.717.056 |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 9 | 11.449.122.532 | 6.342.218.574 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | 10 | (5.639.926.107) | (5.368.891.412) |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | - |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | 11 | 428.538.323.351 | 410.332.428.348 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 428.538.323.351 | 410.332.428.348 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | - |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 1.160.534.050 | 139.258.877 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | - | - |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | 1.160.534.050 | 139.258.877 |
| 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 2016

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | | |
| B- TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 115.864.756.647 | 107.315.490.791 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | - | - |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | - | - |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | - | - |
| 3. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc | 213 | | - | - |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | | - | - |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | | - | - |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | | - | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 8.193.238.565 | 4.443.358.428 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 12 | 6.245.585.065 | 2.495.704.928 |
| - Nguyên giá | 222 | | 21.320.053.903 | 16.944.669.791 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (15.074.468.838) | (14.448.964.863) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | - | - |
| - Nguyên giá | 225 | | - | - |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 226 | | - | - |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | 13 | 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 | | - | - |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | | - | - |
| - Nguyên giá | 231 | | - | - |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | - | - |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | 14 | 14.846.238.573 | 13.069.276.424 |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | - | - |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | 14.846.238.573 | 13.069.276.424 |
| IV. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 15 | 92.825.279.509 | 89.802.855.939 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | 91.488.217.948 | 88.498.630.003 |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 252 | | 994.000.000 | 994.000.000 |
| 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 | | (1.711.731.639) | (1.744.567.264) |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | - | - |
| V. Tài sản dài hạn khác | 260 | | - | - |
| 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 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 746.247.584.645 | 595.048.420.745 |

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 2016

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | | |
| A - NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 261.907.591.725 | 378.071.022.648 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 245.607.591.725 | 378.071.022.648 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 16 | 10.841.129.726 | 10.851.833.920 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 16 | 51.725.504.967 | 103.465.931.211 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 17 | 1.071.649.925 | 10.681.618.634 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 2.877.022.465 | 1.223.651.433 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 18 | 73.628.329.155 | 65.295.615.968 |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn | 316 | | - | - |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317 | | - | - |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | - | - |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 19 | 87.481.481.964 | 152.560.308.894 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 20 | 17.564.548.000 | 31.795.319.000 |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | - | - |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 417.925.523 | 2.196.743.588 |
| 13. Quỹ bình ổn giá | 323 | | - | - |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | - | - |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 16.300.000.000 | - |
| 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 | 20 | 16.300.000.000 | - |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | - | - |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | - | - |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | - | - |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | - | - |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | | - | - |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 484.339.992.920 | 216.977.398.097 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 21 | 484.163.233.405 | 216.800.638.582 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 198.000.000.000 | 132.000.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 198.000.000.000 | 132.000.000.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | 411b | | - | - |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 1.940.000 | 50.086.270.000 |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | - | - |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | - | - |
| 5. Cổ phiếu quỹ | 415 | | (110.000) | (959.020.000) |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | - | - |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | - | - |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | - | 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 | | 286.161.403.405 | 20.427.239.199 |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 19.759.658.582 | 362.740.814 |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này | 421b | | 266.401.744.823 | 20.064.498.385 |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | 422 | | - | 6.746.149.383 |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | 176.759.515 | 176.759.515 |
| 1. Nguồn kinh phí | 432 | | 176.759.515 | 176.759.515 |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định | 433 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 746.247.584.645 | 595.048.420.745 |



Người lập biểu
NGUYỄN THỊ QUÝ
Ngày 21 tháng 3 năm 2017



Kế toán trưởng
NGUYỄN THỊ QUÝ



Tổng Giám đốc
PHẠM THU



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2016

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 | 22 | 69.091.131.476 | 138.670.797.793 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | 1.254.608.870 | 14.735.887.081 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | 22 | 67.836.522.606 | 123.934.910.712 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 23 | 22.685.774.383 | 79.423.823.337 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 45.150.748.223 | 44.511.087.375 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 24 | 264.677.950.777 | 2.086.451.226 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 25 | 2.719.617.911 | 4.416.928.126 |
| Trong đó: chi phí lãi vay | 23 | | 2.752.453.536 | 2.864.241.757 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | | - | - |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 26 | 38.369.869.891 | 15.994.890.044 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 268.739.211.198 | 26.185.720.431 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | 27 | 194.069.831 | 3.507.989.278 |
| 12. Chi phí khác | 32 | 28 | 145.600.000 | 3.335.288.973 |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | | 48.469.831 | 172.700.305 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 268.787.681.029 | 26.358.420.736 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 29 | 2.385.936.206 | 6.293.922.351 |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | <u>266.401.744.823</u> | <u>20.064.498.385</u> |



Người lập biểu
NGUYỄN THỊ QUÝ
Ngày 21 tháng 3 năm 2017



Kế toán trưởng
NGUYỄN THỊ QUÝ




Tổng Giám đốc
PHẠM THU

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|---|-----------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 01 | | 40.414.469.628 | 80.780.228.541 |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ | 02 | | (66.088.292.998) | (49.834.243.916) |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động | 03 | | (9.133.341.631) | (9.895.267.778) |
| 4. Tiền lãi vay đã trả | 04 | | (2.296.866.555) | (2.864.241.757) |
| 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 05 | | (7.239.596.212) | (5.066.429.368) |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 06 | | 21.221.780.780 | 67.290.555.991 |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 07 | | (63.370.527.528) | (55.921.759.200) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (86.492.374.516) | 24.488.842.513 |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 21 | | (2.924.245.454) | - |
| 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 | | (102.500.000.000) | (3.806.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 500.000.000 | 4.192.000.000 |
| 5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (3.279.587.945) | (26.064.000.000) |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | 50.025.700.000 | 3.623.972.257 |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 183.030.436.878 | 1.485.590.479 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 124.852.303.479 | (20.568.437.264) |

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 2016

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|--|-----------|-------------|-------------------------|----------------------|
| | | | | |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu | 31 | | - | - |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | | (110.000) | - |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | | 17.669.229.000 | 74.526.525.000 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (15.600.000.000) | (59.410.000.000) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | | - | - |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (17.497.556.300) | (11.683.288.147) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (15.428.437.300) | 3.433.236.853 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm | 50 | | 22.931.491.663 | 7.353.642.102 |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | 4 | 9.255.230.500 | 1.901.588.398 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 | 4 | 32.186.722.163 | 9.255.230.500 |



Người lập biểu
NGUYỄN THỊ QUÝ
Ngày 21 tháng 3 năm 2017



Kế toán trưởng
NGUYỄN THỊ QUÝ




Tổng Giám đốc
PHẠM THU

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

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

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với các báo cáo tài chính 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 lần thứ 11 ngày 18 tháng 10 năm 2016 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 Hà Nội – Trụ sở tại 12A tổ 53, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội.

Thông tin về Công ty con

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 Công ty có 04 (bốn) Công ty con là:

| Tên Công ty | Địa chỉ | Lĩnh vực kinh doanh chính | Tỷ lệ lợi ích | Quyền biểu quyết |
|---|---|-----------------------------------|---------------|------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Nhon Trạch | Lầu 8, Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM | Xây dựng, kinh doanh bất động sản | 79,29% | 79,29% |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Nam Đô | 79/81 Nguyễn Xí, P. 26, Q.BT, Tp.HCM | Kinh doanh bất động sản, xây dựng | 100% | 100% |
| Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang | Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM | Sản xuất hàng trang trí nội thất | 80,00% | 80,00% |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định (*) | Lầu 6 Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM, | Kinh doanh bất động sản, xây dựng | 81,80% | 81,80% |

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

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

Thông tin về các Công ty liên doanh, liên kết

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 01 (một) Công ty liên doanh, liên kết sau:

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

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 2016, 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.

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:

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.

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.

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

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng cho hàng tồn kho

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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.

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.

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn

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

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

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

Ghi nhận doanh thu và chi phí

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

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và quyền sở hữu hàng hóa được chuyển sang bên mua. Đối với việc ghi nhận doanh thu căn hộ chưa hoàn thiện, doanh thu được hạch toán khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau đây:

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

Chi phí

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

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.

Thuế

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 20% 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.

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

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 thuần hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--------------------|-----------------------|----------------------|
| Tiền mặt | 464.201.869 | 3.823.379.560 |
| Tiền gửi ngân hàng | 31.722.520.294 | 5.431.850.940 |
| Cộng | 32.186.722.163 | 9.255.230.500 |

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------------------|------------------------|------------|
| Tiền gửi có kỳ hạn (*) | 100.000.000.000 | - |
| Cộng | 100.000.000.000 | - |

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh 30)</i> | <i>616.000.000</i> | <i>767.926.110</i> |
| <i>Phải thu các khách hàng khác</i> | <i>21.958.310.834</i> | <i>32.232.431.877</i> |
| Công ty CP TM Nguyễn Kim | - | 5.272.460.951 |
| Các khách hàng khác | 21.958.310.834 | 26.959.970.926 |
| Cộng | 22.574.310.834 | 33.000.357.987 |

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <i>Trả trước cho người bán khác</i> | <i>20.493.024.119</i> | <i>14.911.610.024</i> |
| Ông Đinh Ngọc Hưng | 8.981.282.840 | 3.483.112.395 |
| Các nhà cung cấp khác | 11.511.741.279 | 11.428.497.629 |
| Cộng | 20.493.024.119 | 14.911.610.024 |

8. 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>14.552.000.000</i> | <i>13.552.000.000</i> |
| <i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i> | <i>5.068.717.056</i> | <i>5.568.717.056</i> |
| Công ty CP ĐT và PT KT Trang trại thủy hải sản Thành Tín (*) | 4.000.000.000 | 4.000.000.000 |
| Công ty TNHH SX-TM-DV Vĩnh Khang | - | 500.000.000 |
| Ông Nguyễn Mậu Hải | 418.717.056 | 418.717.056 |
| Các tổ chức, cá nhân khác | 650.000.000 | 650.000.000 |
| Cộng | 19.620.717.056 | 19.120.717.056 |

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 2016

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

(*) Khoản đầu tư cho vay này được đảm bảo bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y746771 ngày 12/4/2004 của đất có diện tích 4.282.000 m² tại Khu vực Cái Kỳ, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh và Y745063 ngày 06/5/2004 của đất có diện tích 47.976.000 m² tại xã Hà Lâu, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh do Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh cấp.

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|-------------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Phải thu ngắn hạn khác | | | | |
| Ký quỹ ký cược | 5.491.732.442 | - | 625.922.160 | - |
| Tạm ứng nhân viên | 1.430.987.627 | - | 1.675.684.671 | - |
| 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 | 3.596.402.463 | (286.290.000) | 3.110.611.743 | (286.290.000) |
| Cộng | 11.449.122.532 | (1.216.290.000) | 6.342.218.574 | (1.216.290.000) |

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

| | Số cuối năm | | | Số đầu năm | | |
|------------------------------------|-------------------|----------------------|------------------------|-------------------|----------------------|------------------------|
| | Thời gian quá hạn | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Thời gian quá hạn | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| Các bên liên quan | | | | | | |
| Các tổ chức và cá nhân khác | | 5.639.926.107 | - | | 5.368.891.412 | - |
| Phải thu khách hàng | > 3 năm | 271.034.695 | - | - | - | - |
| Trả trước cho người bán | | 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 | - |
| Các khoản phải thu khác | | | | | | |
| Công ty Sông Cầu | > 3 năm | 630.000.000 | - | > 3 năm | 630.000.000 | - |
| Lê Sơn Ca | > 3 năm | 300.000.000 | - | > 3 năm | 300.000.000 | - |
| Ông Nguyễn Ngọc Cứ | > 3 năm | 68.550.000 | - | > 3 năm | 68.550.000 | - |
| Các khách hàng khác | > 3 năm | 217.740.000 | - | > 3 năm | 217.740.000 | - |
| Cộng | | 5.639.926.107 | - | | 5.368.891.412 | - |

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

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

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 2016

11. HÀNG TỒN KHO

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu | 9.207.528.000 | - | 9.208.789.344 | - |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*) | 419.330.795.351 | - | 401.123.639.004 | - |
| Cộng | 428.538.323.351 | - | 410.332.428.348 | - |

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

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| Dự án Hiệp Bình Chánh, Q Thủ Đức | 328.675.890.563 | 327.903.653.625 |
| Dự án An Phú Đông, Quận 12 | 17.624.314.473 | 11.626.672.667 |
| Công trình xây dựng trụ sở Ngân hàng TMCP Bản Việt | 13.975.602.409 | 8.064.762.266 |
| Dự án chung cư An Bình | 357.388.952 | 25.555.711.993 |
| Dự án khu dân cư - P.13 - Quận Bình Thạnh | 8.170.325.632 | 5.640.366.220 |
| Dự án An phú 1,2 quận Thủ Đức | 24.042.086.010 | - |
| Các công trình, dự án khác | 26.485.187.312 | 22.332.472.233 |
| Cộng | 419.330.795.351 | 401.123.639.004 |

12. 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 | 3.375.090.072 | 415.742.408 | 16.944.669.791 |
| Tăng | - | 1.081.128.286 | 3.294.255.826 | - | 4.375.384.112 |
| Giảm | - | - | - | - | - |
| Cuối năm | 5.163.701.918 | 9.071.263.679 | 6.669.345.898 | 415.742.408 | 21.320.053.903 |

Trong đó:

Đã khấu hao hết vẫn còn sử dụng

| | | | | | |
|--|---|---------------|---------------|-------------|----------------|
| | - | 7.990.135.393 | 3.375.090.072 | 415.742.408 | 11.780.967.873 |
|--|---|---------------|---------------|-------------|----------------|

Khấu hao lũy kế

| | | | | | |
|-----------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|
| Đầu năm | 2.667.996.990 | 7.990.135.393 | 3.375.090.072 | 415.742.408 | 14.448.964.863 |
| Tăng | 206.548.080 | 202.631.695 | 216.324.200 | - | 625.503.975 |
| Giảm | - | - | - | - | - |
| Cuối năm | 2.874.545.070 | 8.192.767.088 | 3.591.414.272 | 415.742.408 | 15.074.468.838 |

Giá trị còn lại

| | | | | | |
|-----------------|----------------------|--------------------|----------------------|----------|----------------------|
| Đầu năm | 2.495.704.928 | - | - | - | 2.495.704.928 |
| Cuối năm | 2.289.156.848 | 878.496.591 | 3.077.931.626 | - | 6.245.585.065 |

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 2016

13. 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 386m².

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh được thế chấp nhằm đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn của Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Nam Đô.

14. TÀI SẢN DỄ DANG DÀI HẠN

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</i> | | |
| Dự án nước khoáng Văn Lâm, Tỉnh Bình Thuận | 14.846.238.573 | 13.069.276.424 |
| Cộng | 14.846.238.573 | 13.069.276.424 |

15. 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 |
| Đầu tư vào công ty con | 15.1 | 91.488 | 93.203 | (1.712) | 88.499 | 86.788 | (1.745) |
| Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Nam Đô | | 55.590 | 58.002 | - | 55.880 | 55.848 | (32) |
| 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 | | 8.000 | 9.015 | - | 4.720 | 4.754 | - |
| Công ty CP ĐT&PT Nhơn Trạch | | 20.536 | 19.109 | (1.427) | 20.536 | 19.108 | (1.428) |
| Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 15.2 | 994 | 1.188 | - | 994 | 1.117 | - |
| Công ty CP TV và TK Xây dựng Đô thị | | 994 | 1.188 | - | 994 | 1.117 | - |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 2.055 | 2.055 | - | 2.055 | 2.055 | - |
| Công ty CP Vicosimex | | 1.560 | 1.560 | - | 1.560 | 1.560 | - |
| Công ty TNHH DVTM Minh Thành | | 495 | 495 | - | 495 | 495 | - |
| Cộng | | 94.537 | 96.446 | (1.712) | 91.547 | 89.960 | (1.745) |

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 2016

15. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**15.1 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 | 55.590.097.948 | 100 | 55.880.097.948 |
| Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang | 80,00 | 8.000.000.000 | 70,24 | 4.720.412.055 |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch | 79,29 | 20.536.120.000 | 79,29 | 20.536.120.000 |
| Cộng | | 91.488.217.948 | | 88.498.630.003 |

15.2 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 | 49,70 | 994.000.000 |
| Cộng | | 994.000.000 | | 994.000.000 |

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

| | Năm 2016 | Năm 2015 |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm | (1.744.567.264) | (5.475.308.638) |
| Trích lập dự phòng trong năm | (682.113.386) | (31.839.511) |
| Hoàn nhập dự phòng trong năm | 714.949.011 | 3.762.580.885 |
| Số dư cuối năm | (1.711.731.639) | (1.744.567.264) |

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**16.1 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 |
| Phải trả các khách hàng khác | | | | |
| Xí nghiệp XD và KDN Sài Gòn | 2.110.582.166 | 2.110.582.166 | 2.241.182.166 | 2.241.182.166 |
| Các nhà cung cấp khác | 8.730.547.560 | 8.730.547.560 | 8.610.651.754 | 8.610.651.754 |
| Cộng | 10.841.129.726 | 10.841.129.726 | 10.851.833.920 | 10.851.833.920 |

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 2016

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (tiếp theo)**16.2 Người mua trả trước ngắn hạn**

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Số có khả năng trả nợ | Giá gốc | Số có khả năng trả nợ |
| <i>Người mua trả trước khác</i> | 51.725.504.967 | 51.725.504.967 | 103.465.931.211 | 103.465.931.211 |
| Ngân hàng TMCP Bán Việt | 17.514.119.228 | 17.514.119.228 | 14.650.919.228 | 14.650.919.228 |
| Các khách hàng khác | 34.211.385.739 | 34.211.385.739 | 88.815.011.983 | 88.815.011.983 |
| Cộng | 51.725.504.967 | 51.725.504.967 | 103.465.931.211 | 103.465.931.211 |

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Số dư năm trước chuyển sang | Số phải nộp trong năm | Đã nộp/khấu trừ trong năm | Số dư chuyển năm sau |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng | 4.861.354.838 | 6.363.603.421 | 11.224.958.259 | - |
| Thuế TNDN | 5.245.925.732 | 2.385.936.206 | 7.239.596.212 | 392.265.726 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 283.685.354 | 1.216.881.599 | 1.111.835.464 | 388.731.489 |
| Các loại thuế khác | 290.652.710 | 18.830.959.374 | 18.830.959.374 | 290.652.710 |
| Cộng | 10.681.618.634 | 28.797.380.600 | 38.407.349.309 | 1.071.649.925 |

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí dự án Chung cư Saigonres Tower - Vũng Tàu | 3.000.000.000 | 18.643.013.714 |
| Chi phí dự án Khu dân cư phường 13 - quận Bình Thạnh | 6.351.523.872 | 6.851.523.872 |
| Chi phí dự án Cao ốc An Bình - quận Tân Phú | 34.817.012.886 | 28.788.717.027 |
| Chi phí dự án Chung cư An Lạc - quận Bình Tân | 1.254.005.789 | 1.254.005.789 |
| Nhà lưu trú + XL | 1.313.286.010 | 2.412.814.010 |
| Chi phí khu 250 Nguyễn Trọng Tuyển | 3.378.463.449 | 3.378.463.449 |
| Chi phí Khu dân cư phường 7 - quận 8 | 1.996.868.453 | 1.996.868.453 |
| Các khoản trích trước khác | 21.517.168.696 | 1.970.209.654 |
| Cộng | 73.628.329.155 | 65.295.615.968 |

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 2016

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|-----------------------|------------------------|
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 42.561.576.009 | 42.561.576.009 |
| Phải trả khác cho cán bộ công nhân viên | 1.068.771.492 | 1.036.020.905 |
| Phải trả về công trình chợ Bà Chiểu | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 |
| Phải trả cổ tức cho cổ đông | 3.004.798.000 | 20.502.354.300 |
| Phải trả về góp vốn liên doanh dự án phường 13 - Công an quận Bình Thạnh | 232.544.825 | 232.544.825 |
| Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp | 72.393.000 | 44.614.595 |
| Phải trả tiền mượn các tổ chức | 32.400.000.000 | 81.400.000.000 |
| Khoản thu hộ, chi hộ | 1.485.725.000 | 1.485.725.000 |
| Các khoản phải trả khác | 5.655.673.638 | 4.297.473.260 |
| Cộng | 87.481.481.964 | 152.560.308.894 |

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| | Giá gốc | Số có khả năng trả nợ | Giá gốc | Số có khả năng trả nợ |
| Vay ngắn hạn (*) | 17.564.548.000 | 17.564.548.000 | 31.795.319.000 | 31.795.319.000 |
| Vay dài hạn (**) | 16.300.000.000 | 16.300.000.000 | - | - |
| Cộng | 33.864.548.000 | 33.864.548.000 | 31.795.319.000 | 31.795.319.000 |

(*) 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.

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

- + Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng hình thành trong tương lai là toàn bộ dự án chung cư An Phú 1 tại khu phố 9, phường Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức. Giá trị tài sản đảm bảo là 265.662.000.000 đồng;
- + Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng hình thành trong tương lai là toàn bộ dự án chung cư An Phú 2 tại khu phố 9, phường Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức. Giá trị tài sản đảm bảo là 288.967.000.000 đồng;
- + Tiền người mua căn hộ đã thanh toán được phong tỏa trên tài khoản của Chủ Đầu Tư tại HDBank;
- + Khoản phải thu hình thành trong tương lai từ các hợp đồng mua bán căn hộ đã giải chấp có Bảo lãnh thanh toán/cam kết thanh toán của TCTD khác;
- + Toàn bộ quyền khai thác và lợi ích phát sinh từ dự án chung cư An Phú 1 và An Phú 2;
- + Toàn bộ khoản phải thu hình thành trong tương lai từ các Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư An Phú 1 và An Phú 2;

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 2016

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**Tình hình tăng, giảm nợ vay trong năm**

| | Nợ vay đầu năm | Vay trong năm | Trả trong năm | Nợ vay cuối năm |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Vay ngắn hạn | 31.795.319.000 | 1.369.229.000 | 15.600.000.000 | 17.564.548.000 |
| <i>Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh 30)</i> | <i>15.695.000.000</i> | <i>-</i> | <i>10.100.000.000</i> | <i>5.595.000.000</i> |
| Ông Phạm Thu | 3.595.000.000 | - | - | 3.595.000.000 |
| Ông Phạm Tuấn | 2.100.000.000 | - | 100.000.000 | 2.000.000.000 |
| Ông Phạm Đình Thành | 10.000.000.000 | - | 10.000.000.000 | - |
| <i>Vay các tổ chức, cá nhân khác</i> | <i>16.100.319.000</i> | <i>1.369.229.000</i> | <i>5.500.000.000</i> | <i>11.969.548.000</i> |
| Các cá nhân khác | 16.100.319.000 | 1.369.229.000 | 5.500.000.000 | 11.969.548.000 |
| Vay dài hạn | - | 16.300.000.000 | - | 16.300.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. Hồ Chí Minh | - | 16.300.000.000 | - | 16.300.000.000 |
| Cộng | 31.795.319.000 | 17.669.229.000 | 15.600.000.000 | 33.864.548.000 |

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

21.1 Tình hình biến động vốn chủ sở hữu

| | Vốn cổ phần | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | Cộng |
|--------------------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------|---|--|------------------------|
| Năm 2015 | | | | | | | |
| Vào ngày 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) |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 | 132.000.000.000 | 50.086.270.000 | (959.020.000) | 8.500.000.000 | 20.427.239.199 | 6.746.149.383 | 216.800.638.582 |
| Năm 2016 | | | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 | 132.000.000.000 | 50.086.270.000 | (959.020.000) | 8.500.000.000 | 20.427.239.199 | 6.746.149.383 | 216.800.638.582 |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | - | 266.401.744.823 | - | 266.401.744.823 |
| Chia cổ phiếu thưởng | 66.000.000.000 | (50.086.270.000) | - | (8.500.000.000) | (667.580.617) | (6.746.149.383) | - |
| Bán cổ phiếu quỹ | - | 1.940.000 | 959.020.000 | - | - | - | 960.960.000 |
| Mua cổ phiếu quỹ | - | - | (110.000) | - | - | - | (110.000) |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 | 198.000.000.000 | 1.940.000 | (110.000) | - | 286.161.403.405 | - | 484.163.233.405 |

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 2016

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**21.2 Cổ phiếu**

| | Số lượng cổ phiếu | |
|--|-------------------|------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Số lượng cổ phiếu được phép phát hành | 19.800.000 | 13.200.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn | 19.800.000 | 13.200.000 |
| <i>Cổ phiếu thường</i> | 19.800.000 | 13.200.000 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại | 11 | 54.600 |
| <i>Cổ phiếu thường</i> | 11 | 54.600 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 19.799.989 | 13.145.400 |
| <i>Cổ phiếu thường</i> | 19.799.989 | 13.145.400 |

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

21.3 Phân phối lợi nhuận

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

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

| | Năm 2016 | Năm 2015 |
|--|-----------------------|------------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 69.091.131.476 | 138.670.797.793 |
| Hàng bán bị trả lại | (1.254.608.870) | (14.735.887.081) |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 67.836.522.606 | 123.934.910.712 |

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

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Năm 2016 | Năm 2015 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Giá vốn hàng hóa, dịch vụ đã bán | 22.685.774.383 | 79.423.823.337 |
| Cộng | 22.685.774.383 | 79.423.823.337 |

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 2016

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Năm 2016 | Năm 2015 |
|----------------------------|------------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi | 89.386.027 | 70.290.714 |
| Lãi cho vay và lãi chậm | 256.264.750 | 720.113.678 |
| Cổ tức lợi nhuận được chia | 256.858.000.000 | 699.000.000 |
| Doanh thu tài chính khác | 7.474.300.000 | 597.046.834 |
| Cộng | 264.677.950.777 | 2.086.451.226 |

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Năm 2016 | Năm 2015 |
|--|----------------------|----------------------|
| Chi phí lãi vay | 2.752.453.536 | 2.864.241.757 |
| Lỗ từ chuyển nhượng cổ phiếu | - | 1.521.472.526 |
| Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính | (714.949.011) | (625.668) |
| Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính | 682.113.386 | 31.839.511 |
| Cộng | 2.719.617.911 | 4.416.928.126 |

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Năm 2016 | Năm 2015 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí lương nhân viên quản lý | 30.224.366.066 | 9.808.819.344 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 625.503.975 | 385.661.823 |
| Chi phí dự phòng | 271.034.695 | - |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài khác | 7.248.965.155 | 5.800.408.877 |
| Cộng | 38.369.869.891 | 15.994.890.044 |

27. THU NHẬP KHÁC

| | Năm 2016 | Năm 2015 |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Nhận bồi thường | - | 2.328.494.582 |
| Các khoản thu khác | 194.069.831 | 1.179.494.696 |
| Cộng | 194.069.831 | 3.507.989.278 |

28. CHI PHÍ KHÁC

| | Năm 2016 | Năm 2015 |
|------------------------------|--------------------|----------------------|
| Thuế bị truy thu và chậm nộp | - | 2.785.314.223 |
| Chi phí khác | 145.600.000 | 549.974.750 |
| Cộng | 145.600.000 | 3.335.288.973 |

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 2016

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Năm 2016 | Năm 2015 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 268.787.681.029 | 26.358.420.736 |
| Các khoản điều chỉnh tăng | - | 2.949.317.222 |
| <i>Chi phí không được trừ</i> | - | 2.949.317.222 |
| Các khoản điều chỉnh giảm | (256.858.000.000) | (699.000.000) |
| <i>Cổ tức nhận được</i> | (256.858.000.000) | (699.000.000) |
| Thu nhập tính thuế | <u>11.929.681.029</u> | <u>28.608.737.958</u> |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 20% | 22% |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | <u>2.385.936.206</u> | <u>6.293.922.351</u> |

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 | Công ty liên kết |
| Ông Phạm Thu | Chủ tịch Công ty |
| Ông Phạm Đình Thành | Thành viên Hội đồng Quản trị |
| Ông Phạm Tuấn | Con của Ông Phạm Thu |

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

| <u>Bên liên quan</u> | <u>Nội dung nghiệp vụ</u> | <u>Năm 2016</u> | <u>Năm 2015</u> |
|--|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Nam Đô | Góp vốn | - | 23.670.000.000 |
| | Nhận cổ tức | 256.000.000.000 | - |
| | Mượn vốn | - | 81.400.000.000 |
| | Cung cấp dịch vụ | 314.829.778 | 218.366.265 |
| | Thu hộ, chi hộ | - | 1.485.725.000 |
| Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang | Góp vốn | 3.279.587.945 | 1.900.000.000 |
| | Nhận cung cấp hàng hóa | 2.545.454 | - |
| | Cung cấp dịch vụ, hàng hóa | 33.712.389 | 33.283.605 |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch | Cho vay | 1.000.000.000 | 1.400.000.000 |

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 2016

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):*

| | | | |
|---|------------------|-------------|----------------|
| Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị | Góp vốn | - | 500.000.000 |
| | Mua dịch vụ | 561.818.182 | 754.545.455 |
| | Cung cấp dịch vụ | 35.948.156 | 65.098.540 |
| Ông Phạm Thu | Vay ngắn hạn | - | 4.095.000.000 |
| | Lãi vay | 419.503.364 | 311.317.999 |
| | Bán căn hộ | - | 2.903.694.352 |
| Ông Phạm Đình Thành | Vay ngắn hạn | - | 10.000.000.000 |
| | Lãi vay | 660.416.388 | 203.483.334 |
| Ông Phạm Tuấn | Vay ngắn hạn | - | 2.100.000.000 |
| | Lãi vay | 189.328.333 | 530.137.568 |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, số dư các với các bên liên quan chủ yếu như sau:

| <u>Bên liên quan</u> | <u>Nội dung nghiệp vụ</u> | - | - |
|---|---------------------------|----------------|----------------|
| Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Nam Đô | Phải trả mượn tiền | 32.400.000.000 | 81.400.000.000 |
| | Phải trả chi hộ | 1.485.725.000 | 1.485.725.000 |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch | Cho vay ngắn hạn | 14.552.000.000 | 13.552.000.000 |
| Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang | Phải trả khác | 12.935.375 | - |
| Ông Phạm Thu | Phải thu khách hàng | 616.000.000 | 767.926.110 |
| | Nợ vay ngắn hạn | 3.595.000.000 | 3.595.000.000 |
| Ông Phạm Đình Thành | Nợ vay ngắn hạn | - | 10.000.000.000 |
| Ông Phạm Tuấn | Nợ vay ngắn hạn | 2.000.000.000 | 2.100.000.000 |

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.

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 2016

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

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 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Rủi ro lãi suất

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

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

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.

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 2016

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

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

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

| | Đến 01 năm | Từ 01 năm đến 05 năm | Trên 05 năm | Cộng |
|---------------------------------------|------------------------|-------------------------|-------------|------------------------|
| Tại ngày 31/12/2016 | | | | |
| Các khoản vay và nợ | 17.564.548.000 | 16.300.000.000 | - | 33.864.548.000 |
| Phải trả người bán | 10.841.129.726 | - | - | 10.841.129.726 |
| Chi phí phải trả và các khoản khác | 161.037.418.119 | - | - | 161.037.418.119 |
| Cộng | 189.443.095.845 | 16.300.000.000 | - | 205.743.095.845 |
| Tại ngày 31/12/2015 | | | | |
| Các khoản vay và nợ | 31.795.319.000 | - | - | 31.795.319.000 |
| Phải trả người bán | 11.819.775.257 | - | - | 11.819.775.257 |
| Chi phí phải trả và các khoản khác | 217.811.310.267 | - | - | 217.811.310.267 |
| Cộng | 261.426.404.524 | - | - | 261.426.404.524 |

Tài sản đảm bảo

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

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 2016

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 |
| Tài sản tài chính | | | | |
| Phải thu khách hàng | 22.574.310.834 | 33.000.357.987 | 22.303.276.139 | 33.000.357.987 |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn | 19.620.717.056 | 19.120.717.056 | 19.620.717.056 | 19.120.717.056 |
| Đầu tư tài chính dài hạn khác | 2.054.793.200 | 2.054.793.200 | 2.054.793.200 | 2.054.793.200 |
| Các khoản phải thu khác | 11.449.122.532 | 6.342.218.574 | 10.232.832.532 | 5.125.928.574 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 32.186.722.163 | 9.255.230.500 | 32.186.722.163 | 9.255.230.500 |
| Tổng cộng | 87.885.665.785 | 69.773.317.317 | 86.398.341.090 | 68.557.027.317 |

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 | 33.864.548.000 | 71.932.036.261 | 33.864.548.000 | 71.932.036.261 |
| Các khoản phải trả người bán | 10.841.129.726 | 11.819.775.257 | 10.841.129.726 | 11.819.775.257 |
| Chi phí phải trả | 73.628.329.155 | 60.155.769.030 | 73.628.329.155 | 60.155.769.030 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 87.409.088.964 | 47.499.502.191 | 87.409.088.964 | 47.499.502.191 |
| Tổng cộng | 205.743.095.845 | 191.407.082.739 | 205.743.095.845 | 191.407.082.739 |

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:

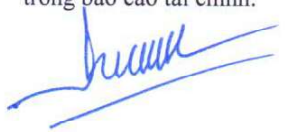
+ Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản vay và nợ các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả, phải nộp khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do chưa có đủ thông tin để xác định giá trị hợp lý.

+ 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 15 - Thuyết minh Báo cáo tài chính).

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 21 tháng 3 năm 2017



Kế toán trưởng
NGUYỄN THỊ QUÝ




Tổng Giám đốc
PHẠM THU