

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Của

Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn

- Trách nhiệm hữu hạn một thành viên

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

Kèm theo

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

MỤC LỤC

	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02 - 04
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05 - 06
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	07 - 10
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	11
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	12
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13 - 43

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2015.

CÔNG TY ME

Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - Trách nhiệm hữu hạn một thành viên (gọi tắt là "Tổng Công ty") được chuyển đổi từ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301479844-1 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 09/10/2010, đăng ký thay đổi lần 03 ngày 01/08/2013.

Trụ sở chính tại số 41 Sương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ: 3.203.108.000.000 đồng. (Bằng chữ: *Ba nghìn, hai trăm linh ba tỷ, một trăm linh tám triệu đồng chẵn*)

Các đơn vị thành viên, công ty con, công ty liên kết tại ngày 31/12/2015 bao gồm:

Tên	Địa chỉ
Công ty thành viên có vốn góp 100%	
1. Công ty TNHH MTV Phát triển và KD nhà	36 Bùi Thị Xuân, quận 1
2. Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	66 Nguyễn Ngọc Phương, quận Bình Thạnh
3. Công ty TNHH MTV XD TM Sài Gòn 5	2A Lý Thường Kiệt, quận 5
Công ty con có vốn góp trên 50%	
1. Công ty Cổ phần Xây dựng và KD Địa ốc III	181 Võ Thị Sáu, quận 3
2. Công ty Cổ phần Địa ốc 10	178-180-182 Ngô Gia Tự, quận 10
3. Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình	205-207-209 Lý Thường Kiệt, Q. Tân Bình
4. Công ty CP ĐTXD Kinh doanh Nhà Sài Gòn	78 Hai Bà Trưng, phường Bến Nghé, quận 1
5. Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	220 Nguyễn Biểu, quận 5
Công ty liên kết có vốn góp từ 20% đến 50%	
1. Công ty Cổ phần Địa ốc 6	13-15 Nguyễn Văn Nghi, quận Gò Vấp
2. Công ty Cổ phần Địa ốc 7	211 Điện Biên Phủ, quận 3
3. Công ty Cổ phần Địa ốc 8	849 Tạ Quang Bửu, quận 8
4. Công ty Cổ phần Địa ốc 9	Km11+300 Hà Nội, quận 9
5. Công ty Cổ phần Tư vấn Địa ốc Sài Gòn	62 Võ Văn Tần, quận 3
6. Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt	185 Bến Bình Đông, quận 8
7. Công ty Cổ phần Địa ốc 11	205 Lạc Long Quân, quận 11
8. Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn	118 Hưng Phú, quận 8
9. Công ty CP Đầu tư phát triển Thủ Thiêm (Chuyển sang CTCP theo ĐKKD ngày 30/01/2015 trong đó Tổng Công ty góp 20% vốn	852 Xô Viết Nghệ Tĩnh, quận Bình Thạnh
10. Công ty CP Đầu tư Địa ốc Gia Định (Chuyển sang CTCP theo ĐKKD ngày 15/12/2015 trong đó Tổng Công ty góp 45,1% vốn)	280 Nguyễn Văn Nghi, quận Gò Vấp
Công ty liên doanh	
1. LD Ocean Place	88 Đông Du, quận 1
2. LD Sài Gòn Mainson	3 Võ Văn Tần, quận 3
3. LD Indochine	1 Lê Quý Đôn, quận 1
4. LD Sài Gòn Sky Garden	20 Lê Thánh Tôn, quận 1
5. Thuận Kiều Plaza	Hồng Bàng, quận 5

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

HOẠT ĐỘNG CHÍNH

Hoạt động chính của Tổng Công ty là kinh doanh địa ốc, xây dựng, đầu tư tài chính, thương mại và cung cấp dịch vụ.

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên trong Hội đồng thành viên và Ban Giám đốc của Tổng Công ty trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2015 và cho đến ngày lập Báo cáo này bao gồm:

Hội đồng thành viên

Ông Nguyễn Tín Trung	Chủ tịch Hội đồng thành viên đến ngày 30/04/2016
Ông Nguyễn Phước Ngọc	Chủ tịch Hội đồng thành viên từ ngày 06/7/2016
Ông Trần Công Đức	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Phước Ngọc	Tổng Giám đốc đến ngày 06/7/2016
Ông Nguyễn Đình Phú	Tổng Giám đốc từ ngày 06/7/2016
Ông Hoàng Hải Đăng	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 20/6/2016
Bà Nguyễn Thị Phương Nga	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 20/6/2016
Ông Trần Văn Hùng	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 30/01/2016

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2015 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Hùng Vương, thành viên hãng Eura Audit International.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán 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, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Ban Giám đốc Tổng 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 Tổng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ngoài ra, Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tổng Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2015 kèm theo. Báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2015, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Tổng Công ty,



Ông Nguyễn Đình Phú
Tổng Giám đốc

Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 07 năm 2016



THÀNH VIÊN CỦA TẬP ĐOÀN KIỂM TOÁN QUỐC TẾ EURA AUDIT INTERNATIONAL



Số: 521/2016/BCTC-HVAC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Ban Giám đốc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của **Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - Trách nhiệm hữu hạn một thành viên** (sau đây gọi tắt là “Tổng Công ty”), được lập ngày 15/07/2016, từ trang 07 đến trang 43, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán 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 Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi 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 hợp nhất của Tổng 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tổng 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 Tổng 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN HÙNG VƯƠNG

Trụ sở chính : P808, Tòa nhà CT5 - ĐN2, Khu đô thị Mỹ Đình 2, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam
Tel: (844) 3787 1421 / 3787 1780 * Fax: (844) 3787 1422 * Hotline: 0914 375 380
E-mail: tuanqnhvac2012@gmail.com * Website: www.hvac.com.vn

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chúng tôi chỉ ký hợp đồng và thực hiện kiểm toán 02/12 báo cáo thành phần, bao gồm: Báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn và Báo cáo tài chính của Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5. Do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về ảnh hưởng của những sai sót (nếu có) của những báo cáo mà chúng tôi không được kiểm toán đến báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Tình hình kiểm toán và ý kiến kiểm toán các báo cáo tài chính thành phần chi tiết tại Thuyết minh II.1 trong Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo;

Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ thông tin về số dư và giao dịch nội bộ Tổng Công ty. Theo đó, các giao dịch và số dư nội bộ chưa được loại trừ hoàn toàn khỏi báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo;

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được lập theo phương pháp trực tiếp và chưa được loại trừ các giao dịch nội bộ, ảnh hưởng của việc thoái vốn trong năm;

Báo cáo thành phần được sử dụng hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn là Báo cáo tài chính tổng hợp.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - Trách nhiệm hữu hạn một thành viên** tại ngày 31/12/2015, 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 hợp nhất.



Nguyễn Quốc Tuấn

Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:

1087-2013-098-1

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Kiểm toán Hùng Vương

Hà Nội, ngày 15 tháng 07 năm 2016

Bùi Tiến Dũng

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:

2925-2014-098-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.371.838.156.692	5.321.563.422.738
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	696.027.434.057	710.845.863.101
1. Tiền	111		164.807.779.582	367.984.807.103
2. Các khoản tương đương tiền	112		531.219.654.475	342.861.055.998
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	22.475.412.433	41.420.273.315
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			22.475.412.433	41.420.273.315
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.741.287.643.779	2.578.585.844.020
1. Phải thu của khách hàng	131	V.03	1.322.079.705.441	1.269.113.353.122
2. Trả trước cho người bán	132	V.04	63.652.629.755	93.938.480.236
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	1.357.611.986.566	1.221.248.442.171
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(5.440.038.064)	(8.938.883.399)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		3.383.360.081	3.224.451.890
IV. Hàng tồn kho	140		1.826.602.399.289	1.899.807.986.003
1. Hàng tồn kho	141	V.06	1.829.168.845.677	1.899.862.961.929
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.566.446.388)	(54.975.926)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		85.445.267.134	90.903.456.299
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		45.249.031.075	39.688.975.555
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		29.022.238.747	32.800.543.880
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		11.173.997.312	10.737.409.736
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		-	7.676.527.128
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.047.705.872.316	2.380.127.535.606
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		135.220.577.285	228.387.325.584
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.03	80.525.705.625	102.347.872.703
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.04	-	6.718.934.952
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		69.749.078	69.749.078
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.05	55.640.954.468	120.112.914.104
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(1.015.831.886)	(862.145.253)
II. Tài sản cố định	220		22.598.908.381	27.883.090.470
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	19.211.329.269	22.331.421.860
- Nguyên giá	222		70.941.352.607	82.576.622.049
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(51.730.023.338)	(60.245.200.189)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.08	3.387.579.112	5.551.668.610
- Nguyên giá	228		5.370.868.001	8.292.288.714
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.983.288.889)	(2.740.620.104)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
III. Bất động sản đầu tư	230	V.09	284.408.743.591	293.170.538.028
- Nguyên giá	231		820.018.230.375	820.002.893.581
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(535.609.486.784)	(526.832.355.553)
IV. Tài sản dở dang dài hạn		V.10	2.228.273.365.280	474.902.503.854
1. Chi phí SX, KD dở dang dài hạn	230		2.173.881.600.060	426.171.970.414
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang			54.391.765.220	48.730.533.440
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.02	1.221.634.601.850	1.185.620.765.038
1. Đầu tư vào công ty con	251		12.000.000.000	12.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		506.415.007.750	478.267.672.761
<i>Giá gốc Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh</i>			<i>363.931.599.336</i>	<i>326.673.266.003</i>
<i>Phần lợi ích Công ty mẹ trong lợi nhuận sau thuế thực hiện tại công ty liên doanh, liên kết</i>			<i>142.483.408.414</i>	<i>151.594.406.758</i>
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	258		789.379.380.481	796.623.354.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(86.159.786.381)	(101.270.261.723)
V. Tài sản dài hạn khác	260		155.569.675.929	170.163.312.632
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		49.932.754.732	62.306.318.153
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		105.636.921.197	107.591.085.388
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	265.909.091
VI. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		9.419.544.029.008	7.701.690.958.344

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
C. Nợ phải trả	300		3.020.436.922.597	3.834.616.664.515
I. Nợ ngắn hạn	310		1.735.333.698.098	2.139.826.927.176
1. Phải trả người bán	312	V.11	149.057.587.003	186.939.237.540
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	313	V.12	66.676.020.793	117.300.014.647
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.13	352.837.641.371	286.998.791.451
4. Phải trả người lao động	315		41.055.683.003	46.010.544.628
5. Chi phí phải trả	316	V.14	141.022.761.928	299.621.142.031
6. Phải trả nội bộ	317		-	3.207.799.878
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	318		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		V.15	36.800.654.174	23.234.350.389
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	798.517.732.099	1.052.411.817.773
10. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.17	111.280.734.742	89.375.970.895
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		1.116.979.200	1.116.979.200
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		36.967.903.785	33.610.278.744
II. Nợ dài hạn	330		1.285.103.224.499	1.694.789.737.339
1. Phải trả dài hạn người bán		V.11	-	40.564.346.400
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	331	V.12	111.808.134.575	204.538.490.997
3. Chi phí phải trả dài hạn	332	V.14	403.736.872.088	471.626.075.266
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh			-	(5)
6. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.15	51.146.075.278	35.482.921.488
7. Phải trả dài hạn khác	333	V.16	626.264.228.300	785.636.332.931
8. Vay và nợ dài hạn	334	V.17	32.344.058.467	93.193.613.823
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	337		58.315.562.708	62.361.332.786
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		1.488.293.083	1.386.623.653

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2015	Tại ngày 01/01/2015
B. Vốn chủ sở hữu	400		6.203.522.788.095	3.653.711.896.905
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	6.190.069.097.186	3.640.860.394.445
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		2.745.768.100.000	2.800.312.100.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		14.229.000	192.045.264
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		6.004.955	1.343.274.126
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		2.189.841.430.785	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	1.430.940
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		453.080.181.451	235.794.844.095
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		-	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		606.834.783.809	540.896.921.725
<i>LNST chưa phân phối tại Công ty mẹ và Công ty con</i>			<i>464.351.375.395</i>	<i>389.302.514.967</i>
<i>LNST chưa phân phối tại công ty liên kết, liên doanh</i>			<i>142.483.408.414</i>	<i>151.594.406.758</i>
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		194.524.367.186	62.319.778.295
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		13.453.690.909	12.851.502.460
1. Nguồn kinh phí	432		7.881.955.830	7.279.767.381
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		5.571.735.079	5.571.735.079
C. Lợi ích cổ đông thiểu số	439		195.584.318.316	213.362.396.924
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		9.419.544.029.008	7.701.690.958.344



Ông Nguyễn Đình Phú
Tổng Giám Đốc
Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 07 năm 2016

Ông Nguyễn An Trường
Kế toán trưởng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2015

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		1.252.788.031.839	1.722.851.289.456
2. Các khoản giảm trừ	02		555.538.846	2.022.062.769
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.01	1.252.232.492.993	1.720.829.226.687
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	1.007.222.143.500	1.323.484.916.288
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		245.010.349.493	397.344.310.399
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	317.990.722.748	474.396.970.681
7. Chi phí tài chính	22		27.738.169.928	91.339.485.718
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		22.277.852.475	5.196.718.230
8. Chi phí bán hàng	24		8.374.158.920	12.166.518.234
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		198.548.387.888	192.674.441.111
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		328.340.355.505	575.560.836.017
11. Thu nhập khác	31	VI.04	52.473.718.379	154.926.201.974
12. Chi phí khác	32		25.684.579.757	29.732.988.393
13. Lợi nhuận khác	40		26.789.138.622	125.193.213.581
14. Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	50		142.483.408.414	151.594.406.758
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	60	VI.05	497.612.902.541	852.348.456.356
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	61		34.569.480.363	97.906.149.820
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	62		1.037.694.675	6.690.172.759
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	70	VI.06	462.005.727.503	747.752.133.777
17.1. Lợi ích của cổ đông thiểu số	71	VI.07	11.926.134.583	19.061.523.100
17.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	72		450.079.592.920	728.690.610.677



Ông Nguyễn Đình Phú
Tổng Giám Đốc
Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 07 năm 2016

Ông Nguyễn An Trường
Kế toán trưởng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp trực tiếp)
Năm 2015

ĐVT: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2015	Năm 2014
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	1.078.042.169.340	1.745.849.456.430
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(761.843.300.358)	(763.471.765.950)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(125.604.193.787)	(150.828.075.947)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(4.645.582.274)	(3.602.561.145)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(106.173.624.618)	(99.591.460.033)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	561.518.211.138	813.947.944.642
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(644.878.780.197)	(1.153.126.264.316)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(3.585.100.756)	389.177.273.681
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(1.168.728.145)	(192.368.182)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	4.384.942.894	(24.214.742.674)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(36.616.570.036)	(11.349.491.304)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của ĐV khác	24	30.600.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(10.401.554.833)	6.499.708.821
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.983.858.900	82.148.910.493
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	186.468.626.396	235.702.077.794
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	175.250.575.176	288.594.094.948
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của CSH	31	-	79.940.945.546
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	(51.826.124.190)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	180.668.965.582	118.868.939.365
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(148.867.485.273)	(226.530.637.611)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(181.399.478.609)	(191.902.396.118)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(149.597.998.300)	(271.449.273.008)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	22.067.476.120	406.322.095.621
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	673.943.040.410	304.528.248.033
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	16.917.527	(4.480.553)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	696.027.434.057	710.845.863.101



Ông Nguyễn Đình Phú
Tổng Giám Đốc
Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 07 năm 2016

Ông Nguyễn An Trường
Kế toán trưởng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - Trách nhiệm hữu hạn một thành viên (gọi tắt là “Tổng Công ty”) được chuyển đổi từ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301479844-1 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 09/10/2010, đăng ký thay đổi lần 03 ngày 01/08/2013.

Vốn điều lệ: 3.203.108.000.000 đồng (Bằng chữ: *Ba nghìn, hai trăm linh ba tỷ, một trăm linh tám triệu đồng chẵn*).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Tổng Công ty kinh doanh tổng hợp trong nhiều lĩnh vực: Bất động sản; Đầu tư tài chính...

3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Hoạt động chính của Tổng Công ty là kinh doanh địa ốc, xây dựng, đầu tư tài chính, thương mại và cung cấp dịch vụ.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tổng Công ty là 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Năm 2015 Tổng Công ty thực hiện thoái vốn khỏi Công ty CP Địa ốc 8, thực hiện Cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư Thủ Thiêm, Công ty TNHH MTV Đầu tư địa ốc Gia Định, do vậy một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính năm 2015 đã giảm đi so với năm 2014.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Tổng Công ty có các đơn vị thành viên, công ty con, công ty liên kết:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Công ty thành viên có vốn góp 100%	
1. Công ty TNHH MTV Phát triển và KD nhà (Đã có quyết định xác định GTDN số 5603/QĐ-UBND ngày 03/11/2015 UBND Thành phố và thông báo số 72/TB-SGDHCM ngày 28/01/2016 của Sở GD CK TP.HCM về kết quả đấu giá CP Công ty PT và KD Nhà, trong đó vốn NN là 30%	36 Bùi Thị Xuân, quận 1, TP HCM
2. Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	66 Nguyễn Ngọc Phương, Q.Bình Thạnh
3. Công ty TNHH MTV XD TM Sài Gòn 5 (Đã có quyết định của UBND Thành phố phê duyệt phương án và chuyển thành công ty cổ phần số 6768/QĐ-UBND ngày 10/12/2015)	2A Lý Thường Kiệt, quận 5

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

Công ty con có vốn góp trên 50%

- | | |
|--|---|
| 1. Công ty Cổ phần Xây dựng và KD Địa ốc III | 181 Võ Thị Sáu, quận 3 |
| 2. Công ty Cổ phần Địa ốc 10 | 178-180-182 Ngô Gia Tự, quận 10 |
| 3. Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình | 205-207-209 Lý Thường Kiệt, Q. Tân Bình |
| 4. Công ty CP ĐTXD Kinh doanh Nhà Sài Gòn | 78 Hai Bà Trưng, P. Bến Nghé, quận 1 |
| 5. Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn | 220 Nguyễn Biểu, quận 5 |

Công ty liên kết có vốn góp từ 20% đến 50%

- | | |
|---|--------------------------------------|
| 1. Công ty Cổ phần Địa ốc 6 | 13-15 Nguyễn Văn Nghi, quận Gò Vấp |
| 2. Công ty Cổ phần Địa ốc 7 | 211 Điện Biên Phủ, quận 3 |
| 3. Công ty Cổ phần Địa ốc 8 | 849 Tạ Quang Bửu, quận 8 |
| 4. Công ty Cổ phần Địa ốc 9 | Km11+300 Hà Nội, quận 9 |
| 5. Công ty Cổ phần Tư vấn địa ốc Sài Gòn | 62 Võ Văn Tần, quận 3 |
| 6. Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt | 185 Bến Bình Đông, quận 8 |
| 7. Công ty Cổ phần Địa ốc 11 | 205 Lạc Long Quân, quận 11 |
| 8. Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn | 118 Hưng Phú, quận 8 |
| 9. Công ty Cổ phần Đầu tư PT Thủ Thiêm | 852 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Q. Bình Thạnh |
| 10. Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định | 280 Nguyễn Văn Nghi, quận Gò Vấp |

Công ty liên doanh

- | | |
|--------------------------|-------------------------|
| 1. LD Ocean Place | 88 Đông Du, quận 1 |
| 2. LD Sài Gòn Mainson | 3 Võ Văn Tần, quận 3 |
| 3. LD Indochine | 1 Lê Quý Đôn, quận 1 |
| 4. LD Sài Gòn Sky Garden | 20 Lê Thánh Tôn, quận 1 |
| 5. Thuận Kiều Plaza | Hồng Bàng, quận 5 |

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ KỶ KẾ TOÁN

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất các báo cáo tài chính thành phần bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ, công ty thành viên và công ty con.

Các báo cáo tài chính thành phần tham gia hợp nhất được lập cho cùng kỳ kế toán năm 2015.

Các số dư, thu nhập, chi phí chủ yếu và các khoản lãi/lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ Tổng Công ty được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Tổng số công ty thành viên (Công ty mẹ nắm giữ 100% vốn) và Công ty con (Công ty mẹ nắm giữ trên 50% vốn và quyền biểu quyết) được hợp nhất: 09 Công ty (Bao gồm Công ty mẹ và các đơn vị hạch toán phụ thuộc Công ty mẹ). Số không được hợp nhất: 0 Công ty.

Toàn bộ các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh được ghi nhận theo giá gốc trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi điều chỉnh ghi nhận khoản lãi/lỗ thực hiện trong năm tương ứng phần lợi ích của Công ty mẹ tại các đơn vị này.

Danh sách công ty thành viên (Công ty mẹ nắm giữ 100% vốn) và Công ty con (Công ty mẹ nắm giữ trên 50% vốn và quyền biểu quyết) được hợp nhất:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ vốn /quyền biểu quyết
Công ty mẹ		
1. Văn phòng Tổng Công ty	41 Suong Nguyệt Ánh, quận 1	100%
2. Công ty Kho bãi thành phố HCM	30 Kinh Dương Vương, quận 6	100%
3. Xí nghiệp Tư vấn thiết kế	744 Trần Hưng Đạo, quận 5	100%
Công ty thành viên		
1. Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà	36 Bùi Thị Xuân, quận 1	100%
2. Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	66 Nguyễn Ngọc Phương, quận Bình Thạnh	100%
3. Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5	2A Lý Thường Kiệt, quận 5	100%
Công ty con		
1. Công ty cổ phần Xây dựng và kinh doanh Địa ốc III	181 Võ Thị Sáu, quận 3	51%
2. Công ty cổ phần Địa ốc 10	180-182 Ngô Gia Tự, quận 10	51%
3. Công ty cổ phần Địa ốc Tân Bình	205-209 Lý Thường Kiệt, quận Tân Bình	51%
4. Công ty CP Đầu tư Xây dựng & Kinh doanh Nhà Sài Gòn	78 Hai Bà Trưng, quận 1	51,71%
5. Công ty CP Đầu tư & Địa ốc Sài Gòn - Chợ Lớn	230 Nguyễn Biểu, quận 5	52,47%

Trong năm 2015, Tổng Công ty thoái vốn khỏi Công ty Cổ phần Địa ốc 8, Công ty TNHH MTV Đầu tư Thủ Thiêm, Công ty TNHH MTV Đầu tư địa ốc Gia Định được cổ phần hóa, các đơn vị này trở thành Công ty liên kết của Tổng Công ty.

Tình hình kiểm toán và ý kiến kiểm toán các báo cáo tài chính thành phần:

Công ty mẹ: Báo cáo kiểm toán với ý kiến chấp nhận từng phần có đoạn giới hạn:

Tổng Công ty đã thực hiện đối chiếu công nợ với Ban bồi thường giải phóng mặt bằng quận 8, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng quận 10. Số liệu đối chiếu xác nhận giữa các bên là toàn bộ số tiền hỗ trợ, bồi thường và lãi phát sinh tính đến thời điểm 31/12/2015 Tổng Công ty đã chuyển đến Ban. Do dự án chưa quyết toán chi phí đền bù, với cách thức đối chiếu như trên, và do không thể thực hiện được các thủ tục kiểm toán thay thế, chúng tôi không thể xác định và đưa ra ý kiến về tính hiện hữu và đúng đắn của khoản nợ phải thu Ban bồi thường giải phóng mặt bằng quận 8, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng quận 10 ghi nhận tại Thuyết minh V.4 trên Báo cáo tài chính năm 2015 của Tổng Công ty;

Tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, chúng tôi chưa nhận được các đối chiếu, xác nhận về số dư các khoản công nợ phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh V.14) với số dư tại thời điểm 31/12/2015 là 187.243.800.220 đồng, các thủ tục kiểm toán thay thế không cung cấp đủ các bằng chứng thích hợp, vì vậy chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu và đúng đắn của các khoản mục này cũng như ảnh hưởng (nếu có) của chúng đến các khoản mục khác trên báo cáo tài chính năm 2015 của Tổng Công ty;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

Chúng tôi chưa nhận được các thư xác nhận về số dư các khoản đầu tư tài chính và các thông tin tài chính liên quan đến khoản đầu tư của Tổng Công ty từ các đơn vị nhận đầu tư đến thời điểm 31/12/2015. Do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về khoản lợi nhuận cần phải ghi nhận và số dự phòng cần phải trích lập của các khoản đầu tư trên tính đến ngày 31/12/2015 cũng như ảnh hưởng của chúng (nếu có) đến các chỉ tiêu khác trên báo cáo tài chính năm 2015 của Tổng Công ty.

Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán với ý kiến chấp nhận từng phần có đoạn giới hạn:

Trong quá trình kiểm toán chúng tôi không thể đánh giá được giá trị hợp lý của các khoản chi phí sản xuất dở dang, cũng như các nền nhà, căn hộ mà Công ty đang nắm giữ do chưa có chi tiết về diện tích đất nền, tình trạng pháp lý,...

Trong quá trình kiểm toán, chúng tôi nhận thấy còn nhiều vấn đề tồn tại về mặt tài chính cần phải giải quyết:

1. Một số dự án triển khai thực hiện đã lâu nhưng chưa có quyết định giao đất gây tiềm ẩn rủi ro về tài chính đối với Công ty:
Dự án chung cư 327/8, chung cư 327/9, chung cư 327/9B Nơ Trang Long, phường 13, quận Bình Thạnh, Dự án chung cư 95 căn phường 13, quận Bình Thạnh;
2. Các trường hợp khách hàng trả trước tiền để mua nền, nhà nhưng dự án bị thu hồi, không có nền giao cho khách hàng, có khả năng Công ty bị thiệt hại rất lớn nếu nhà nước không có chính sách hỗ trợ hoặc đền bù bằng đất cho Công ty. Đến nay Công ty chưa có thông tin về khoản đền bù của nhà nước để làm cơ sở hạch toán. Công ty đã lập dự phòng phải trả chênh lệch giá vàng do không có nền (nhà) giao của các dự án (Xem phụ lục số 5). Các khoản dự phòng này được trích lập theo chính sách riêng của Công ty trên cơ sở nguyên tắc thận trọng. Tuy nhiên hiện nay chưa có quy định hướng dẫn cụ thể về việc đánh giá lại chênh lệch giá vàng;
3. Trong quá trình thực hiện các dự án qua các năm, Công ty đã căn cứ vào khung giá đất của nhà nước để ước tính tiền sử dụng đất phải nộp và tính vào chi phí của các dự án. Tuy nhiên đến nay còn một số khoản chưa có thông báo chính thức của cơ quan thuế liên quan về một số khoản trích trước tiền sử dụng đất của các dự án do chưa có quyết định giao đất và khoản trích trước chi phí của các dự án (xem phần thuyết minh V.18). Do đó khi phát sinh thực tế hoặc khi có thông báo chính thức của cơ quan thuế sẽ phát sinh khoản chênh lệch;

Các vấn đề nêu trên tồn tại đã nhiều năm nhưng chưa được giải quyết.

Công ty TNHH MTV Xây dựng thương mại Sài Gòn 5: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán với ý kiến chấp nhận từng phần có đoạn giới hạn:

Chúng tôi không tham gia chứng kiến kiểm kê tiền mặt, hàng tồn kho, tài sản cố định tại ngày 31/12/2015, với những tài liệu hiện có và bằng các thủ tục kiểm toán thông thường chúng tôi không thể khẳng định được tính hiện hữu và đầy đủ của các khoản mục này tại ngày 31/12/2015. Vì vậy chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu và đúng đắn cũng như ảnh hưởng (nếu có) đến các khoản mục khác được trình bày trên báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2015;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

Tại ngày 31/12/2015 các khoản công nợ phải thu, phải trả chưa được xác nhận đầy đủ Chúng tôi đã gửi thư xác nhận nhưng đến thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi chưa nhận được đầy đủ thư xác nhận. Bằng các thủ tục kiểm toán thay thế khác, chúng tôi cũng không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp làm cơ sở cho việc đưa ra ý kiến. Vì vậy, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu và đúng đắn của các khoản mục này với giá trị được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán lần lượt là: Các khoản phải thu ngắn hạn (mã số 130) là 327.744.688.368 đồng; Nợ phải trả (mã số 30): 450.922.060.924 đồng, cũng như ảnh hưởng (nếu có) của chúng tới các khoản mục khác được trình bày trên Báo cáo tài cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2015;

Ngoài ra kiểm toán viên lưu ý: Công ty đang tiến hành cổ phần hóa theo Quyết định 5823/QĐ-UBND ngày 09/11/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc xác định giá trị doanh nghiệp tại ngày 31/12/2015 để thực hiện cổ phần hóa. Tuy nhiên, Công ty chưa điều chỉnh số liệu theo Quyết định này.

Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh nhà : Báo cáo kiểm toán với ý kiến chấp nhận từng phần phần có đoạn giới hạn:

1. Thư xác nhận:

Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa nhận được thư xác nhận các khoản phải thu khách hàng, trả trước cho người bán, phải trả người bán, người mua trả tiền trước, tạm ứng tại ngày 31/12/2015 với số tiền lần lượt là:

Khoản mục	Số tiền (đồng)
Phải thu khách hàng	503.165.834.617
Trả trước người bán	12.088.030.779
Phải thu khác	4.350.611.584
Phải trả người bán	15.148.837.579
Người mua trả tiền trước dài hạn	109.612.700.206
Nhận ký quỹ	87.207.682.421
Phải trả dài hạn khác	94.061.220.469

2. Giá vốn hàng bán: Giá vốn bán nên các dự án được phân bổ theo tỉ lệ ước tính của Công ty;

3. Chi phí trích trước: Chi phí trích trước được ghi nhận theo dựa trên các ước tính theo dự toán của Công ty.

Công ty cổ phần Xây dựng và kinh doanh Địa ốc III: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán với ý kiến chấp nhận từng phần có đoạn giới hạn:

Doanh thu nội bộ, giá vốn nội bộ năm 2015 và lãi nội bộ trong hàng tồn kho tại ngày 31/12/2015 với số tiền lần lượt là 10.125.000.000 đồng, 9.112.500.000 đồng và 1.012.500.000 đồng. Công ty chưa thực hiện loại trừ doanh thu, giá vốn và lãi nội bộ trong hàng tồn kho trong Báo cáo tài chính tổng hợp. Do đó, nếu thực hiện việc loại trừ doanh thu, giá vốn và lãi nội bộ trong hàng tồn kho thì doanh thu, giá vốn năm trước sẽ giảm lần lượt là 10.125.000.000 đồng, 9.112.500.000 đồng và lãi gộp của Báo cáo tổng hợp sẽ giảm đi: 1.012.500.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

Công ty ghi nhận doanh thu, giá vốn một của hoạt động kinh doanh bất động sản theo số tạm tính. Trong đó, giá vốn của Dự án Phú Hữu trong năm 2015 được Công ty ghi nhận theo số tạm tính là 51.129.342.106 đồng, tương ứng với doanh thu là 67.034.961.883 đồng, lãi gộp của dự án là: 15.905.619.777 đồng, tương ứng với tỉ lệ 24%;

Công ty chưa trích lập dự phòng nợ phải thu lâu năm với số tiền ước tính là 1.418.733.475 đồng theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính và Thông tư số 89/TT-BTC ngày 28/06/2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228. Nếu Công ty trích lập dự phòng các khoản trên đúng thời điểm, tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015, giá trị các khoản dự phòng tăng thêm 1.418.733.475 đồng, đồng thời các chi phí trong Báo cáo kết quả kinh doanh tăng thêm 1.418.733.475 đồng, chi phí thuế TNDN và thuế TNDN sẽ giảm đi cùng một giá trị 312.121.364 đồng và lợi nhuận sau thuế TNDN sẽ giảm đi 1.106.612.111 đồng;

Công ty ghi nhận giá trị khoản đầu tư dài hạn khác - Mã số 258 trên Bảng cân đối kế toán tương ứng với khoản doanh thu chưa thực hiện về Hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ Chợ Đũi và Dự án xây dựng cao ốc văn phòng số 26 Nguyễn Thị Diệu để thành lập Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Chợ Đũi và Công ty TNHH Thương mại bất động sản Đức An với số tiền lần lượt là 15.500.000.000 đồng và 6.775.000.000 đồng. Giá trị khoản đầu tư này được Công ty ghi nhận theo lợi thế thương mại giữa các bên tự thỏa thuận. Điều này pháp luật hiện hành của Việt Nam chưa có quy định. (Theo Biên bản xác định vốn góp thực hiện Dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ Chợ Đũi thì giá trị vốn góp lợi thế thương mại của Công ty được xác định giữa các bên góp vốn tại ngày 28/10/2014 là 29.693.050.427 đồng). Hiện nay các bên đang thương lượng về vấn đề này;

Tính tới thời điểm 31/12/2015, các công trình dở dang còn tồn đọng lâu năm nhiều, với số tiền là 3.011.643.148 đồng;

Trong năm Công ty có sử dụng Quỹ đầu tư phát triển (trước đây là quỹ dự phòng tài chính) để xử lý cho các công trình bị tồn thất, với tổng số tiền dùng quỹ để xử lý là 993.453.719 đồng. Tuy nhiên việc sử dụng quỹ đầu tư để xử lý các công trình chưa được đại hội cổ đông thông qua.

Công ty có hoàn ứng một khoản chi phí của Đội xây dựng số 8 thuộc chi nhánh 1 nhưng không có chứng từ liên quan tới công trình An Thịnh với số tiền là 1.387.201.263 đồng. Khoản hoàn ứng này đang được hạch toán ở chi phí trả trước ngắn hạn chờ phân bổ. Về bản chất đây thực sự là một khoản lỗ của Công ty. Nếu khoản chi phí này được hạch toán thì sẽ làm cho chi phí trong kết quả hoạt động kinh doanh tăng thêm 1.387.201.263 đồng.

Công ty cổ phần Địa ốc 10: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán với ý kiến chấp nhận từng phần có đoạn giới hạn:

Công ty ghi nhận doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản trong năm trên cơ sở số tiền thu trước của khách hàng theo tiến độ và cơ sở tạm tính. Theo quy định tại Điều 27 của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 24/12/2014, Công ty phải sửa chữa sai sót do đã ghi nhận doanh thu đối với số tiền thu trước của khách hàng theo tiến độ và hồi tố báo cáo tài chính các năm trước. Đến thời điểm phát hành kiểm toán, Công ty vẫn chưa thực hiện việc điều chỉnh hồi tố này. Do đó chúng tôi không đủ cơ sở xác định ảnh hưởng của vấn đề nêu trên;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

Giá vốn của các dự án kết chuyển trong năm Công ty xác định trên cơ sở ước tính chi phí thực hiện dự án mà chưa căn cứ vào chi phí thực tế phát sinh của dự án. Đồng thời, Công ty không trích trước chi phí các dự án dẫn đến chi phí sản xuất kinh doanh của các dự án bị âm với số tiền (29.917.453.032) đồng;

Doanh thu hoạt động tư vấn thiết kế ghi nhận trên cơ sở thực thu với số tiền 1.997.062.744 đồng;

Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, Công ty chưa xử lý công trình không tiếp tục xây dựng với số tiền 357.935.271 đồng và tài sản thừa Công ty chưa xử lý với số tiền 38.000.000 đồng;

Quỹ khen thưởng phúc lợi trên báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2015 đang bị âm với số tiền (3.550.296.236) đồng;

Công ty chưa phân bổ chi phí của các năm trước với số tiền 2.573.184.902 đồng;

Công ty chưa trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số tiền 4.541.299.170 đồng;

Trong năm, do không đủ lợi nhuận phân phối nên công ty tạm thời không chia cổ tức cho cổ đông với số tiền 3.000.000.000 đồng theo nghị quyết đại hội cổ đông ngày 31/12/2015, chờ Đại hội cổ đông năm sau quyết định;

Chúng tôi không tham gia chứng kiến kiểm kê tiền mặt, tài sản cố định tại thời điểm 31/12/2015 do chúng tôi được bổ nhiệm kiểm toán sau ngày 31/12/2015, chúng tôi căn cứ vào số liệu của Công ty. Với những tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi không thể kiểm tra được tính đúng đắn số lượng và giá trị của các khoản nêu trên bằng các thủ tục kiểm toán khác. Do đó chúng tôi không đủ cơ sở xác định ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên ảnh hưởng của nó đến báo cáo tài chính;

Đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán, Công ty chưa đối chiếu đầy đủ các khoản phải thu với số tiền: 46.054.450.668 đồng, khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác với số tiền 4.179.827.806 đồng, các khoản phải trả với số tiền 105.186.290.951 đồng. Với những tài liệu hiện có tại công ty, chúng tôi không thể kiểm tra được tính đúng đắn của vấn đề nêu trên bằng các thủ tục kiểm toán khác. Do đó, chúng tôi không đủ cơ sở xác định ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên ảnh hưởng của nó đến kết quả kinh doanh;

Tổng hợp các vấn đề có thể định lượng nêu trên, nếu hạch toán đầy đủ để xác định kết quả kinh doanh thì Chỉ tiêu mã số 50- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế trên Báo cáo kết quả kinh doanh từ lãi 53.542.700 đồng thành lỗ (7.380.786.643) đồng, và chỉ tiêu số 421 trên Bảng cân đối kế toán từ 8.050.919.822 đồng thành 616.500.479 đồng.

Công ty cổ phần Địa ốc Tân Bình: Báo cáo kiểm toán với ý kiến chấp nhận từ phần có đoạn ngoại trừ:

Chúng tôi chưa được cung cấp Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 của Công ty Cổ phần Đầu tư Y tế Sài Gòn. Bằng các thủ tục kiểm toán, chúng tôi không đủ cơ sở đánh giá khả năng trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng tổn thất (nếu có)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

đối với khoản đầu tư tài chính nêu trên của Công ty tại thời điểm 31/12/2015. Do đó chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và kinh doanh nhà Sài Gòn: Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán với ý kiến chấp nhận từng phần có đoạn giới hạn:

Ngày 16/5/2015, Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh đã ra quyết định số 2482/QĐ-UBND về xác định giá trị phần vốn nhà nước đến thời điểm quyết toán chuyển thể Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn. Theo đó phần vốn nhà nước còn phải nộp về quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn đến ngày 30/9/2013 là 9.646.325.073 đồng;

Trong năm 2015, Công ty đã ghi nhận bổ sung số phải nộp về quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn số tiền là 5.314.325.072 đồng và lãi chậm nộp là 302.251.519 đồng vào chi phí khác trong năm. Theo ý kiến của chúng tôi thì các khoản chi phí này thuộc về các năm trước. Do đó, nếu Công ty ghi nhận chi phí này vào các năm trước thì khoản mục “chi phí khác” - mã số 32 sẽ giảm đi và khoản mục “Lợi nhuận kế toán trước thuế” - mã số 50 của Công ty sẽ tăng lên tương ứng trên báo cáo kết quả kinh doanh tổng hợp;

Chi phí xây dựng dở dang công trình Lan Phương Plaza và Block Era 4 vẫn còn tồn đọng do Chủ đầu tư chưa ký quyết toán cho Công ty. Với những tài liệu hiện có chúng tôi không đủ cơ sở để xác định suy giảm giá trị chi phí xây dựng dở dang cũng như khả năng thu hồi công nợ phải thu công ty TNHH sản xuất thương mại Lan Phương (cho công trình Lan Phương), Công ty cổ phần Đức Khải và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà Thời Đại (cho công trình Block Era 4). Do đó chúng tôi cũng không thể xác định các ảnh hưởng có liên quan bằng các thủ tục kiểm toán khác;

Theo quyết định số 2350/QĐ-UB ngày 03/6/2002 Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh về việc giao đất cho Công ty xây dựng và kinh doanh nhà Sài Gòn để đầu tư xây dựng chung cư cao tầng tại 12-13 quận 3, TP. Hồ Chí Minh và Quyết định số 1839/QĐ-UBND ngày 20/4/2007 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh về việc điều chỉnh Quyết định số 2530/QĐ-UB ngày 03/6/2002 của UBND TP. Hồ Chí Minh; Theo Công văn số 3714/KTST-KT ngày 20/10/2002 của Kiến trúc sư trưởng TP. Hồ Chí Minh về việc thỏa thuận kiến trúc quy hoạch công trình “Chung cư cao tầng tại phường 12 quận 3, TP. Hồ Chí Minh” thì diện tích xây dựng chung cư là 7.527 m², phần diện tích còn lại là diện tích công cộng; Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số GCN CT 20928 ngày 04/11/2013 do Sở Tài nguyên môi trường cấp cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà Sài Gòn với diện tích 7.464 m². Trong đó 2.998,1 m² giao đất có thu tiền sử dụng đất và 4.465,9 m² giao đất không thu tiền sử dụng đất. Hiện tại các cơ quan chức năng đang đề nghị xác định nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất bổ sung cho 4.465,9 m² đất công cộng. Công ty sẽ phải nộp bổ sung khoản tiền sử dụng đất này cho Nhà nước khi có Quyết định chính thức của cơ quan chức năng.

Căn cứ Quyết định giao đất số 414/QĐ-TTg ngày 14/11/2001 của Thủ tướng Chính phủ về giao đất phường Phú Mỹ, quận 7, TP. Hồ Chí Minh cho Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn thuộc Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

Theo Công văn số 8921/CT-QLĐ ngày 31/10/2013 của Cục thuế TP. Hồ Chí Minh về việc kiến nghị xử lý tính phạt chậm nộp tiền sử dụng đất theo kết luận số 2889/KL-TTCTP-VT của Thanh tra Chính phủ và Thông báo số 985/TB-CCT-TB ngày 23/7/2014 của Chi cục thuế quận 7, TP. Hồ Chí Minh về tiền chậm nộp tiền sử dụng đất là 11.397.049.447 đồng.

Hiện nay Công ty đang làm thủ tục xin miễn phạt số tiền này theo khoản 5, điều 12, nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ về tiền sử dụng đất. Nếu không được các cơ quan chức năng đồng ý cho miễn nộp phạt chậm nộp thì Công ty phải nộp khoản tiền nêu trên và khoản mục "Hàng tồn kho" - mã số 141 sẽ tăng lên tương ứng.

Công ty cổ phần Đầu tư & Địa ốc Sài Gòn - Chợ Lớn: Báo cáo kiểm toán với ý kiến chấp nhận từng phần có đoạn giới hạn:

Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính, công ty chưa quyết toán chuyển giao đoạn từ Doanh nghiệp Nhà nước sang Công ty Cổ phần do cổ phần hóa theo quy định hiện hành;

Chúng tôi đã không thể tham gia chứng kiến kiểm quỹ tiền mặt vào ngày 31/12/2015 vì đơn vị không tổ chức kiểm kê. Với những tài liệu hiện có của Công ty, chúng tôi cũng không thể kiểm tra được đúng đắn số giá trị tiền mặt tại thời điểm trên bằng các thủ tục kiểm toán khác.

2. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty được bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Các báo cáo tài chính thành phần được lập không cùng kỳ kế toán được điều chỉnh về cùng kỳ báo cáo tài chính hợp nhất.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Hợp nhất các báo cáo tài chính thành phần.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

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

Tổng Công ty đã tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam trong việc lập Báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

1. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn không quá 03 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

3. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán thanh lý TSCĐ.

Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Các khoản nợ được xác định là khó đòi sẽ được xử lý theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

4. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá mà theo đó hàng tồn kho có thể bán được trong chu kỳ kinh doanh bình thường trừ đi số ước tính về chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng.

Hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (nếu có) được lập vào thời điểm cuối năm theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính, là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

5. Tài sản cố định hữu hình và hao mòn

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác (nếu có).

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

6. Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

7. Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tổng Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

8. Vốn chủ sở hữu

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

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được phân phối theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

9. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hoá, dịch vụ được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đã có sự giao hàng và chuyển quyền sở hữu cho người mua hoặc dịch vụ đã được thực hiện cho khách hàng.

Doanh thu hoạt động tài chính là lãi tiền gửi ngân hàng và các khoản tiền gửi có kỳ hạn, được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi ngân hàng, tiền gửi có kỳ hạn và lãi suất áp dụng cho từng thời kỳ của các ngân hàng.

10. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

11. Thuế

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

Thuế thu nhập hiện hành

Số thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả năm hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Bảng cân đối kế toán và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại được kê toán theo phương pháp dựa trên 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, tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

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 kết quả kinh doanh trong kỳ trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục đã được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu trước đó, 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 thuần.

Các loại thuế khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Công ty mẹ Tổng Công ty	496.256.030.928	407.121.628.488
Công ty con TNHH MTV 100% vốn TCT	99.667.357.273	159.868.813.681
Cty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà	40.763.227.967	42.796.966.074
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	21.201.229.565	15.308.535.930
Công ty TNHH MTV XDTM Sài Gòn 5	37.702.899.741	97.433.664.016
Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định	-	4.329.647.661
Công ty con >50% vốn Tổng Công ty	100.104.045.856	143.855.420.932
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	16.810.468.976	27.533.525.829
Công ty CP Địa ốc 8	-	24.512.377.290
Công ty CP Địa ốc 10	6.031.151.125	1.286.648.972
Công ty TNHH MTV Đầu Tư PT Thủ Thiêm	-	8.060.797.740
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	50.273.580.985	55.469.790.006
Công ty CP Đầu tư XD KD Nhà Sài Gòn	15.387.708.826	4.120.988.975
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn - Chợ Lớn	11.601.135.944	22.871.292.120
Cộng	696.027.434.057	710.845.863.101

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Tại ngày 31/12/2015		Tại ngày 01/01/2015	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND		VND	
Ngắn hạn	22.475.412.433	22.475.412.433	41.420.273.315	41.420.273.315
Tiền gửi có kỳ hạn	22.475.412.433	22.475.412.433	41.420.273.315	41.420.273.315
<i>Công ty mẹ Tổng Công ty</i>	<i>12.475.412.433</i>	<i>12.475.412.433</i>	<i>1.420.273.315</i>	<i>1.420.273.315</i>
<i>Công ty CP Địa ốc Tân Bình</i>	<i>10.000.000.000</i>	<i>10.000.000.000</i>	<i>20.000.000.000</i>	<i>20.000.000.000</i>
<i>Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định</i>	-	-	<i>20.000.000.000</i>	<i>20.000.000.000</i>
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	22.475.412.433	22.475.412.433	41.420.273.315	41.420.273.315

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN

Số 41, Trưng Nguyện Anh, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tại ngày 31/12/2015			Tại ngày 01/01/2015		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào Công ty con	12.000.000.000	-	12.000.000.000	12.000.000.000	-	12.000.000.000
Công ty con >50% vốn Tổng Công ty	12.000.000.000	-	12.000.000.000	12.000.000.000	-	12.000.000.000
Công ty CP Đầu tư XD KD Nhà Sài Gòn	12.000.000.000	-	12.000.000.000	12.000.000.000	-	12.000.000.000
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	506.415.007.750	(82.234.629.321)	424.180.378.429	478.267.672.761	(95.896.855.582)	382.370.817.179
Công ty mẹ Tổng Công ty	244.725.437.072	(82.234.629.321)	162.490.807.751	190.892.103.739	(95.896.855.582)	94.995.248.157
Công ty con TNHH MTV 100% vốn TCT	119.206.162.264	-	119.206.162.264	135.781.162.264	-	135.781.162.264
Công ty TNHH MTV Phát triển và KD Nhà	119.206.162.264	-	119.206.162.264	119.206.162.264	-	119.206.162.264
Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định	-	-	-	16.575.000.000	-	16.575.000.000
Điều chỉnh hợp nhất	142.483.408.414	-	142.483.408.414	151.594.406.758	-	151.594.406.758
Đầu tư vào đơn vị khác	789.379.380.481	(3.925.157.060)	785.454.223.421	796.623.354.000	(5.373.406.141)	791.249.947.859
Công ty mẹ Tổng Công ty	687.356.752.016	-	687.356.752.016	695.730.483.582	-	695.730.483.582
Công ty con TNHH MTV 100% vốn TCT	9.704.104.243	-	9.704.104.243	8.800.859.746	(1.249.239.931)	7.551.619.815
Công ty TNHH MTV Phát triển và KD Nhà	9.225.164.243	-	9.225.164.243	8.321.919.746	(1.249.239.931)	7.072.679.815
Công ty TNHH MTV XD TM Sài Gòn 5	478.940.000	-	478.940.000	478.940.000	-	478.940.000
Công ty con >50% vốn Tổng Công ty	92.318.524.222	(3.925.157.060)	88.393.367.162	92.092.010.672	(4.124.166.210)	87.967.844.462
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	27.585.113.159	(786.500.000)	26.798.613.159	27.305.113.159	(684.876.204)	26.620.236.955
Công ty CP Địa ốc 8	-	-	-	1.300.000.000	(300.000.000)	1.000.000.000
Công ty CP Địa ốc 10	4.566.917.806	(2.700.509.006)	1.866.408.800	4.566.917.806	(3.139.290.006)	1.427.627.800
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	51.111.098.257	(438.148.054)	50.672.950.203	49.877.364.707	-	49.877.364.707
Công ty CP Đầu tư XD KD Nhà Sài Gòn	5.041.615.000	-	5.041.615.000	5.041.615.000	-	5.041.615.000
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn - Chợ Lớn	4.013.780.000	-	4.013.780.000	4.001.000.000	-	4.001.000.000
Cộng	1.307.794.388.231	(86.159.786.381)	1.221.634.601.850	1.286.891.026.761	(101.270.261.723)	1.185.620.765.038

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	1.322.079.705.441	1.269.113.353.122
<i>Công ty mẹ Tổng Công ty</i>	<i>198.613.165.009</i>	<i>148.597.137.270</i>
<i>Công ty con TNHH MTV 100% vốn TCT</i>	<i>852.847.485.257</i>	<i>898.217.840.694</i>
Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà	503.165.834.617	513.193.382.184
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Thủ Thiêm	-	22.200.405.310
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	116.380.898.808	142.868.848.445
Công ty TNHH MTV XDTM Sài Gòn 5	233.300.751.832	219.868.436.755
Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định	-	86.768.000
<i>Công ty con >50% vốn Tổng Công ty</i>	<i>270.619.055.175</i>	<i>222.298.375.158</i>
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	34.308.855.898	41.845.680.130
Công ty CP Địa ốc 10	41.945.310.212	43.656.535.770
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	4.648.079.443	14.221.070.579
Công ty CP Đầu tư XD KD Nhà Sài Gòn	145.812.455.332	100.268.694.410
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn - Chợ Lớn	43.904.354.290	22.306.394.269
b) Phải thu của khách hàng dài hạn	80.525.705.625	102.347.872.703
<i>Công ty mẹ Tổng Công ty</i>	<i>1.087.166.336</i>	<i>954.497.436</i>
<i>Công ty con TNHH MTV 100% vốn TCT</i>	<i>-</i>	<i>2.959.000</i>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định	-	2.959.000
<i>Công ty con >50% vốn Tổng Công ty</i>	<i>79.438.539.289</i>	<i>101.390.416.267</i>
Công ty CP Địa ốc 8	-	23.962.295.650
Công ty CP Địa ốc 10	77.909.667.100	75.119.825.428
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	1.169.200.001	1.822.863.001
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn - Chợ Lớn	359.672.188	485.432.188
Cộng	1.402.605.411.066	1.371.461.225.825

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
a) Ngắn hạn	63.652.629.755	93.938.480.236
<i>Công ty mẹ Tổng Công ty</i>	<i>2.801.639.433</i>	<i>13.193.965.348</i>
<i>Công ty con TNHH MTV 100% vốn TCT</i>	<i>36.257.892.288</i>	<i>55.523.930.876</i>
Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà	12.088.030.779	13.396.812.185
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Thủ Thiêm	-	5.297.780.271
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	18.072.192.668	19.947.980.214
Công ty TNHH MTV XDTM Sài Gòn 5	6.097.668.841	16.538.032.206
Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định	-	343.326.000
<i>Công ty con >50% vốn Tổng Công ty</i>	<i>24.593.098.034</i>	<i>25.220.584.012</i>
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	6.408.125.754	9.341.447.945
Công ty CP Địa ốc 10	2.983.594.723	3.126.422.573
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	259.600.000	308.500.000
Công ty CP Đầu tư XD KD Nhà Sài Gòn	14.655.414.018	12.163.068.334
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn - Chợ Lớn	286.363.539	281.145.160
a) Dài hạn	-	6.718.934.952
<i>Công ty con TNHH MTV 100% vốn TCT</i>	<i>-</i>	<i>847.180.001</i>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định	-	847.180.001
<i>Công ty con >50% vốn Tổng Công ty</i>	<i>-</i>	<i>5.871.754.951</i>
Công ty CP Địa ốc 8	-	5.871.754.951
Cộng	63.652.629.755	100.657.415.188

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

5. Phải thu khác

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.357.611.986.566	1.221.248.442.171
<i>Công ty mẹ Tổng Công ty</i>	<i>1.031.093.083.259</i>	<i>913.643.974.501</i>
<i>Công ty con TNHH MTV 100% vốn TCT</i>	<i>260.159.260.543</i>	<i>251.465.237.443</i>
Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà	4.350.611.584	4.666.546.062
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Thủ Thiêm	-	2.072.185.543
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	122.462.381.264	108.707.399.636
Công ty TNHH MTV XDTM Sài Gòn 5	133.346.267.695	135.225.051.653
Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định	-	794.054.549
<i>Công ty con >50% vốn Tổng Công ty</i>	<i>66.359.642.764</i>	<i>56.139.230.227</i>
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	24.978.904.418	26.873.543.229
Công ty CP Địa ốc 8	-	1.644.475.189
Công ty CP Địa ốc 10	1.873.794.723	1.075.660.177
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	5.803.933.335	6.808.973.154
Công ty CP Đầu tư XD KD Nhà Sài Gòn	32.433.469.041	18.816.198.414
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn - Chợ Lớn	1.269.541.247	920.380.064
b) Dài hạn	55.640.954.468	120.112.914.104
<i>Công ty mẹ Tổng Công ty</i>	<i>53.455.977.407</i>	<i>76.480.004.484</i>
<i>Công ty con TNHH MTV 100% vốn TCT</i>	<i>52.089.046</i>	<i>14.119.081.528</i>
Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà	51.589.046	64.470.325
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Thủ Thiêm	-	10.557.897.378
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	500.000	500.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định	-	3.496.213.825
<i>Công ty con >50% vốn Tổng Công ty</i>	<i>2.132.888.015</i>	<i>29.513.828.092</i>
Công ty CP Địa ốc 8	-	27.285.940.077
Công ty CP Địa ốc 10	2.127.888.015	2.127.888.015
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	5.000.000	100.000.000
Cộng	1.413.252.941.034	1.341.361.356.275

6. Hàng tồn kho

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
<i>Công ty mẹ Tổng Công ty</i>	<i>987.333.998.149</i>	<i>726.470.781.701</i>
<i>Công ty con TNHH MTV 100% vốn TCT</i>	<i>357.479.082.910</i>	<i>678.331.225.087</i>
Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà	78.554.732.631	59.080.522.881
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Thủ Thiêm	-	344.145.721.689
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	11.626.696.758	759.341.812
Công ty TNHH MTV XDTM Sài Gòn 5	267.297.653.521	274.345.638.705
<i>Công ty con >50% vốn Tổng Công ty</i>	<i>510.719.984.159</i>	<i>498.856.392.324</i>
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	50.126.436.098	66.485.870.342
Công ty CP Địa ốc 8	-	2.150.388.569
Công ty CP Địa ốc 10	20.365.926.215	33.368.756.373
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	122.658.511.208	102.533.629.555
Công ty CP Đầu tư XD KD Nhà Sài Gòn	211.829.351.955	205.427.241.958
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn - Chợ Lớn	105.739.758.683	88.890.505.527
Điều chỉnh hợp nhất	(26.364.219.541)	(3.795.437.183)
Cộng	1.829.168.845.677	1.899.862.961.929

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN

Số 41, Đường Nguyễn Anh, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

7. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
NGUYỄN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2015	42.619.900.629	13.498.507.117	21.308.179.467	4.226.093.754	923.941.082	82.576.622.049
Tăng trong năm	14.732.432.903	741.001.530	3.499.779.719	115.909.091	-	19.089.123.243
- Mua trong năm	552.512.727	32.500.000	1.547.809.910	115.909.091	-	2.248.731.728
- Tặng khác	14.179.920.176	708.501.530	1.951.969.809	-	-	16.840.391.515
Giảm trong năm	(25.033.551.114)	(37.419.720)	(5.266.453.973)	(386.967.878)	-	(30.724.392.685)
- Thanh lý, nhượng bán	(621.884.896)	-	(603.398.091)	(38.900.000)	-	(1.264.182.987)
- Phân loại lại	-	-	-	(136.678.887)	-	(136.678.887)
- Giảm khác	(24.411.666.218)	(37.419.720)	(4.663.055.882)	(211.388.991)	-	(29.323.530.811)
Tại ngày 31/12/2015	32.318.782.418	14.202.088.927	19.541.505.213	3.955.034.967	923.941.082	70.941.352.607
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2015	24.068.830.640	12.296.825.964	18.948.827.547	4.083.582.456	847.133.582	60.245.200.189
Số tăng trong năm	5.347.164.853	139.209.592	1.369.763.261	66.729.445	16.758.000	6.939.625.151
- Khấu hao trong năm	1.504.765.158	139.209.592	947.396.910	66.729.445	16.758.000	2.674.859.105
- Đánh giá lại	3.842.399.695	-	422.366.351	-	-	4.264.766.046
Số giảm trong năm	(11.953.585.541)	(37.419.720)	(3.141.828.863)	(321.967.878)	-	(15.454.802.002)
- Thanh lý, nhượng bán	(621.884.896)	-	(603.398.091)	(38.900.000)	-	(1.264.182.987)
- Phân loại lại	-	-	-	(136.678.887)	-	(136.678.887)
- Giảm khác	(11.331.700.645)	(37.419.720)	(2.538.430.772)	(146.388.991)	-	(14.053.940.128)
Tại ngày 31/12/2015	17.462.409.952	12.398.615.836	17.176.761.945	3.828.344.023	863.891.582	51.730.023.338
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2015	18.551.069.989	1.201.681.153	2.359.351.920	142.511.298	76.807.500	22.331.421.860
Tại ngày 31/12/2015	14.856.372.466	1.803.473.091	2.364.743.268	126.690.944	60.049.500	19.211.329.269

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN

Số 41, Đường Nguyễn Huệ, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

8. Tài sản cố định vô hình**NGUYÊN GIÁ**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tài sản vô hình khác	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2015	7.823.642.484	284.818.930	183.827.300	8.292.288.714
Tăng trong năm	92.659.746.017	423.738.887	-	93.083.484.904
- Mua trong năm	88.658.452.115	287.060.000	-	88.945.512.115
- Tặng khác	4.001.293.902	136.678.887	-	4.137.972.789
Giảm trong năm	(96.004.905.617)	-	-	(96.004.905.617)
- Thanh lý, nhượng bán	(88.658.452.115)	-	-	(88.658.452.115)
- Giảm khác	(7.346.453.502)	-	-	(7.346.453.502)
Tại ngày 31/12/2015	4.478.482.884	708.557.817	183.827.300	5.370.868.001

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

Tại ngày 01/01/2015	2.348.693.861	216.100.842	175.825.401	2.740.620.104
Số tăng trong năm	343.316.904	195.985.303	8.001.899	547.304.106
- Khấu hao trong năm	343.316.904	195.985.303	8.001.899	547.304.106
Số giảm trong năm	(1.304.635.321)	-	-	(1.304.635.321)
- Giảm khác	(1.304.635.321)	-	-	(1.304.635.321)
Tại ngày 31/12/2015	1.387.375.444	412.086.145	183.827.300	1.983.288.889
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2015	5.474.948.623	68.718.088	8.001.899	5.551.668.610
Tại ngày 31/12/2015	3.091.107.440	296.471.672	-	3.387.579.112

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN

Số 41, Đường Nguyễn Huệ, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015**9. Tăng giảm bất động sản đầu tư**

	Tại ngày 01/01/2015	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tại ngày 31/12/2015
NGUYÊN GIÁ	820.002.893.581	16.009.028.261	15.993.691.467	820.018.230.375
- Quyền sử dụng đất	2.679.979.820	-	-	2.679.979.820
- Nhà	817.322.913.761	16.009.028.261	15.993.691.467	817.338.250.555
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	526.832.355.553	9.260.823.147	483.691.916	535.609.486.784
- Quyền sử dụng đất	1.607.987.892	200.998.487	-	1.808.986.379
- Nhà	525.224.367.661	9.059.824.660	483.691.916	533.800.500.405
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	293.170.538.028			284.408.743.591
- Quyền sử dụng đất	1.071.991.928			870.993.441
- Nhà	292.098.546.100			283.537.750.150

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

10. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
a) Chi phí sản xuất dở dang dài hạn	2.173.881.600.060	426.171.970.414
<i>Công ty con TNHH MTV 100% vốn TCT</i>	<i>2.166.064.419.259</i>	<i>293.118.435.435</i>
Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà	2.065.924.856.199	102.616.993.038
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	100.139.563.060	118.672.966.838
Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định	-	71.828.475.559
<i>Công ty con >50% vốn Tổng Công ty</i>	<i>7.817.180.801</i>	<i>133.053.534.979</i>
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	7.459.245.530	7.459.245.530
Công ty CP Địa ốc 8	-	125.236.354.178
Công ty CP Địa ốc 10	357.935.271	357.935.271
b) Xây dựng cơ bản dở dang	54.391.765.220	48.730.533.440
<i>Công ty mẹ Tổng Công ty</i>	<i>54.339.950.220</i>	<i>48.678.718.440</i>
<i>Công ty con TNHH MTV 100% vốn TCT</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Công ty con >50% vốn Tổng Công ty</i>	<i>51.815.000</i>	<i>51.815.000</i>
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	51.815.000	51.815.000
Cộng	2.228.273.365.280	474.902.503.854

11. Phải trả người bán

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
a) Phải trả người bán ngắn hạn	149.057.587.003	186.939.237.540
<i>Công ty mẹ Tổng Công ty</i>	<i>23.554.497.136</i>	<i>6.839.422.806</i>
<i>Công ty con TNHH MTV 100% vốn TCT</i>	<i>19.995.770.008</i>	<i>74.587.981.720</i>
Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà	15.148.837.579	16.741.803.639
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Thủ Thiêm	-	22.176.727.766
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	1.850.974.733	6.796.934.136
Công ty TNHH MTV XDTM Sài Gòn 5	2.995.957.696	28.872.516.179
<i>Công ty con >50% vốn Tổng Công ty</i>	<i>105.507.319.859</i>	<i>105.511.833.014</i>
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	3.156.756.856	4.202.443.840
Công ty CP Địa ốc 10	11.146.500.849	11.447.856.845
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	4.690.299.475	737.996.966
Công ty CP Đầu tư XD KD Nhà Sài Gòn	51.516.007.670	54.174.308.691
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn - Chợ Lớn	34.997.755.009	34.949.226.672
b) Phải trả người bán dài hạn	-	40.564.346.400
<i>Công ty con TNHH MTV 100% vốn TCT</i>	<i>-</i>	<i>11.752.772.886</i>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định	-	11.752.772.886
<i>Công ty con >50% vốn Tổng Công ty</i>	<i>-</i>	<i>28.811.573.514</i>
Công ty CP Địa ốc 8	-	28.811.573.514
Cộng	149.057.587.003	227.503.583.940

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

12. Người mua trả tiền trước

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
a) Ngắn hạn	66.676.020.793	117.300.014.647
<i>Công ty mẹ Tổng Công ty</i>	<i>3.377.789.904</i>	<i>3.267.361.894</i>
<i>Công ty con TNHH MTV 100% vốn TCT</i>	<i>44.169.381.503</i>	<i>35.385.442.222</i>
Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà	669.064.561	865.890.063
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Thủ Thiêm	-	18.677.925.995
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	17.123.580.253	15.398.300.164
Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định	-	443.326.000
<i>Công ty con >50% vốn Tổng Công ty</i>	<i>19.128.849.386</i>	<i>78.647.210.531</i>
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	11.246.510.466	70.906.257.068
Công ty CP Địa ốc 10	1.358.233.803	2.423.632.857
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	10.500.000	319.920.000
Công ty CP Đầu tư XD KD Nhà Sài Gòn	2.917.836.031	4.554.373.981
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn - Chợ Lớn	3.595.769.086	443.026.625
b) Dài hạn	111.808.134.575	204.538.490.997
<i>Công ty con TNHH MTV 100% vốn TCT</i>	<i>109.612.700.206</i>	<i>192.740.892.486</i>
Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà	109.612.700.206	162.749.880.354
Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định	-	29.991.012.132
<i>Công ty con >50% vốn Tổng Công ty</i>	<i>2.195.434.369</i>	<i>11.797.598.511</i>
Công ty CP Địa ốc 8	-	10.802.674.611
Công ty CP Địa ốc 10	2.195.135.900	994.923.900
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn	298.469	-
Cộng	178.484.155.368	321.838.505.644

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
<i>Công ty mẹ Tổng Công ty</i>	<i>86.116.488.782</i>	<i>27.367.237.508</i>
<i>Công ty con TNHH MTV 100% vốn TCT</i>	<i>254.456.639.361</i>	<i>243.535.422.613</i>
Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà	84.840.424.397	21.960.105.285
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Thủ Thiêm	-	720.498.963
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	624.540.135	1.805.722.339
Công ty TNHH MTV XDTM Sài Gòn 5	168.991.674.829	218.748.763.089
Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định	-	300.332.937
<i>Công ty con >50% vốn Tổng Công ty</i>	<i>12.264.513.228</i>	<i>16.096.131.330</i>
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	1.542.722.048	2.028.328.873
Công ty CP Địa ốc 8	-	90.213.121
Công ty CP Địa ốc 10	4.114.985.720	5.849.578.961
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	1.922.382.733	5.377.568.413
Công ty CP Đầu tư XD KD Nhà Sài Gòn	3.886.161.103	1.034.892.054
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn - Chợ Lớn	798.261.624	1.715.549.908
Cộng	352.837.641.371	286.998.791.451

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

14. Chi phí phải trả

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
a) Chi phí phải trả ngắn hạn	141.022.761.928	299.621.142.031
<i>Công ty mẹ Tổng Công ty</i>	<i>4.961.604.621</i>	<i>5.521.915.680</i>
<i>Công ty con TNHH MTV 100% vốn TCT</i>	<i>74.226.512.749</i>	<i>254.813.252.450</i>
Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà	-	1.640.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Thủ Thiêm	-	176.514.212.692
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	74.154.554.022	78.297.399.758
Công ty TNHH MTV XDTM Sài Gòn 5	71.958.727	-
<i>Công ty con >50% vốn Tổng Công ty</i>	<i>61.834.644.558</i>	<i>39.285.973.901</i>
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	7.591.917.974	-
Công ty CP Địa ốc 10	996.899.821	996.899.821
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	302.558.000	20.000.000
Công ty CP Đầu tư XD KD Nhà Sài Gòn	43.909.520.291	38.269.074.080
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn - Chợ Lớn	9.033.748.472	-
b) Chi phí phải trả dài hạn	403.736.872.088	471.626.075.266
<i>Công ty con TNHH MTV 100% vốn TCT</i>	<i>403.329.872.088</i>	<i>404.370.039.811</i>
Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà	403.329.872.088	404.370.039.811
<i>Công ty con >50% vốn Tổng Công ty</i>	<i>407.000.000</i>	<i>67.256.035.455</i>
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	407.000.000	-
Công ty CP Địa ốc 8	-	67.256.035.455
Cộng	544.759.634.016	771.247.217.297

15. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
a) Ngắn hạn	36.800.654.174	23.234.350.389
<i>Công ty con TNHH MTV 100% vốn TCT</i>	<i>2.536.364</i>	<i>3.493.358.487</i>
Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà	2.536.364	-
Công ty TNHH MTV XDTM Sài Gòn 5	-	3.493.358.487
<i>Công ty con >50% vốn Tổng Công ty</i>	<i>36.798.117.810</i>	<i>19.740.991.902</i>
Công ty CP Đầu tư XD KD Nhà Sài Gòn	32.903.140.884	18.059.862.360
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn - Chợ Lớn	3.894.976.926	1.681.129.542
b) Dài hạn	51.146.075.278	35.482.921.488
<i>Công ty mẹ Tổng Công ty</i>	<i>16.334.278.062</i>	<i>-</i>
<i>Công ty con TNHH MTV 100% vốn TCT</i>	<i>12.712.764.463</i>	<i>12.688.136.007</i>
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	12.712.764.463	10.324.499.642
Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định	-	2.363.636.365
<i>Công ty con >50% vốn Tổng Công ty</i>	<i>22.099.032.753</i>	<i>22.794.785.481</i>
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	22.099.032.753	22.099.032.753
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	-	695.752.728
Cộng	87.946.729.452	58.717.271.877

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

16. Phải trả khác

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
a) Phải trả khác ngắn hạn	798.517.732.099	1.052.411.817.773
<i>Công ty mẹ Tổng Công ty</i>	<i>187.243.800.220</i>	<i>202.916.827.846</i>
<i>Công ty con TNHH MTV 100% vốn TCT</i>	<i>448.322.300.200</i>	<i>690.071.377.570</i>
Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà	2.709.357.701	225.621.896.214
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Thủ Thiêm	-	2.989.033.456
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	205.346.523.769	200.322.965.352
Công ty TNHH MTV XDTM Sài Gòn 5	240.266.418.730	261.106.765.851
Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định	-	30.716.697
<i>Công ty con >50% vốn Tổng Công ty</i>	<i>162.951.631.679</i>	<i>159.423.612.357</i>
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	64.347.671.528	51.047.800.582
Công ty CP Địa ốc 8	-	4.798.005.167
Công ty CP Địa ốc 10	6.590.614.463	6.464.569.666
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	28.393.285.536	37.254.819.890
Công ty CP Đầu tư XD KD Nhà Sài Gòn	48.150.021.920	47.048.443.549
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn - Chợ Lớn	15.470.038.232	12.809.973.503
b) Phải trả khác dài hạn	626.264.228.300	785.636.332.931
<i>Công ty mẹ Tổng Công ty</i>	<i>294.963.940.718</i>	<i>284.855.438.012</i>
<i>Công ty con TNHH MTV 100% vốn TCT</i>	<i>106.777.879.332</i>	<i>243.885.091.423</i>
Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà	94.061.220.469	93.291.853.501
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Thủ Thiêm	-	127.606.680.567
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	1.420.207.000	1.841.700.000
Công ty TNHH MTV XDTM Sài Gòn 5	11.296.451.863	10.982.449.447
Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định	-	10.162.407.908
<i>Công ty con >50% vốn Tổng Công ty</i>	<i>224.522.408.250</i>	<i>256.895.803.496</i>
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	2.459.522.000	1.920.841.750
Công ty CP Địa ốc 8	-	56.790.946.942
Công ty CP Địa ốc 10	73.598.251.406	72.726.213.358
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	2.154.425.166	2.209.746.345
Công ty CP Đầu tư XD KD Nhà Sài Gòn	86.095.081.466	63.653.646.439
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn - Chợ Lớn	60.215.128.212	59.594.408.662
Cộng	1.424.781.960.399	1.838.048.150.704

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

17. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2015	01/01/2015
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
a) Vay ngắn hạn	111.280.734.742	89.375.970.895
<i>Công ty mẹ Tổng Công ty</i>	-	-
<i>Công ty con TNHH MTV 100% vốn TCT</i>	6.798.738.750	16.136.827.938
Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà	6.798.738.750	13.136.827.938
Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định	-	3.000.000.000
<i>Công ty con >50% vốn Tổng Công ty</i>	104.481.995.992	73.239.142.957
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	-	3.300.000.000
Công ty CP Địa ốc 8	-	9.900.000.000
Công ty CP Địa ốc 10	16.050.966.387	21.694.162.195
Công ty CP Đầu tư XD KD Nhà Sài Gòn	76.218.768.254	37.626.000.000
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn - Chợ Lớn	12.212.261.351	718.980.762
b) Vay dài hạn	32.344.058.467	93.193.613.823
<i>Công ty mẹ Tổng Công ty</i>	30.249.994.251	33.253.277.789
<i>Công ty con TNHH MTV 100% vốn TCT</i>	2.094.064.216	59.940.336.034
Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà	2.094.064.216	2.094.064.216
Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định	-	57.846.271.818
Cộng	143.624.793.209	182.569.584.718



2048

G TY
M HỮU
TOÁN
VƯƠN

M = T

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN

Số 41, Đường Nguyễn Huệ, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015**18. Vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Vốn khác của chủ sở hữu		Chênh lệch đánh giá lại tài sản		Chênh lệch tỷ giá hối đoái		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Quỹ hỗ trợ xấp xếp doanh nghiệp		Tổng cộng			
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND		
Tại ngày 01/01/2015																				
<i>Công ty mẹ Tổng Công ty</i>	2.775.722.000.000		-	-	-	-	-	1.430.940	134.141.655.640	346.041.242.653	62.319.778.295	3.318.236.107.528								
Công ty con TNHH 100% vốn TCT	420.490.297.411	177.816.264	1.337.269.171	-	-	-	-	-	22.509.260.469	5.966.482.130	-	450.481.125.445								
Công ty TNHH MTV Phát triển và KD Nhà	52.027.297.411	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52.027.297.411							
Công ty TNHH MTV Đầu tư PT Thủ Thiêm	60.000.000.000	177.816.264	-	-	-	-	-	-	1.289.283.300	(830.765.595)	-	60.636.333.969								
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	52.703.000.000	-	-	-	-	-	-	-	20.717.513.361	3.704.247.676	-	77.124.761.037								
Công ty TNHH MTV XD TM Sài Gòn 5	219.346.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	219.346.000.000							
Công ty TNHH MTV ĐT Địa ốc Gia Định	36.414.000.000	-	1.337.269.171	-	-	-	-	-	502.463.808	3.093.000.049	-	41.346.733.028								
Công ty con >50% vốn TCT	204.600.000.000	27.900.000	11.774.422	-	-	-	-	-	154.345.599.369	78.579.753.145	-	437.565.026.936								
Công ty CP Xây dựng và KD Địa ốc III	14.000.000.000	-	-	-	-	-	-	-	15.559.847.792	18.555.688.006	-	48.115.535.798								
Công ty CP Địa ốc 8	27.000.000.000	-	-	-	-	-	-	-	10.914.580.601	3.837.844.159	-	41.752.424.760								
Công ty CP Địa ốc 10	30.000.000.000	27.900.000	11.774.422	-	-	-	-	-	10.709.419.380	8.125.973.836	-	48.875.067.638								
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	80.600.000.000	-	-	-	-	-	-	-	63.987.975.216	39.380.012.071	-	183.967.987.287								
Công ty CP Đầu tư XD Nhà Sài Gòn	30.000.000.000	-	-	-	-	-	-	-	46.576.605.934	8.145.458.798	-	84.722.064.732								
Công ty CP ĐT và Địa ốc Sài Gòn-Chợ Lớn	23.000.000.000	-	-	-	-	-	-	-	6.597.170.446	534.776.275	-	30.131.946.721								
Điều chỉnh hợp nhất	(600.500.197.411)	(13.671.000)	(5.769.467)	-	-	-	-	-	(75.201.671.383)	110.309.443.797	-	(565.411.865.464)								
Cộng	2.800.312.100.000	192.045.264	1.343.274.126	-	-	-	-	1.430.940	235.794.844.095	540.896.921.725	62.319.778.295	3.640.860.394.445								



TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN

Số 41, Đường Nguyễn Ảnh, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quỹ hỗ trợ xấp xỉ doanh nghiệp	Tổng cộng			
Tại ngày 31/12/2015											
<i>Công ty mẹ Tổng Công ty</i>	2.745.768.000.000	-	-	-	374.878.142.465	392.294.061.966	194.524.367.186	3.707.464.571.617			
Công ty con TNHH 100% vốn TCT	324.076.297.411	-	2.189.841.430.785	-	3.537.569.118	52.769.083.293	-	2.570.224.380.607			
Công ty TNHH MTV Phát triển và KD Nhà	52.027.297.411	-	2.189.841.430.785	-	-	29.416.198.774	-	2.271.284.926.970			
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	52.703.000.000	-	-	-	3.537.569.118	7.655.267.251	-	63.895.836.369			
Công ty TNHH MTV XD TM Sài Gòn 5	219.346.000.000	-	-	-	-	15.697.617.268	-	235.043.617.268			
Công ty con >50% vốn TCT	204.600.000.000	27.900.000	11.774.422	-	156.662.878.927	82.487.474.633	-	443.790.027.982			
Công ty CP Xây dựng và KD Địa ốc III	14.000.000.000	-	-	-	14.876.638.123	22.840.416.827	-	51.717.054.950			
Công ty CP Địa ốc 8	27.000.000.000	-	-	-	11.111.870.527	4.429.713.938	-	42.541.584.465			
Công ty CP Địa ốc 10	30.000.000.000	27.900.000	11.774.422	-	10.719.653.560	8.118.335.422	-	48.877.663.404			
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	80.600.000.000	-	-	-	65.966.394.457	41.235.050.338	-	187.801.444.795			
Công ty CP Đầu tư XD KD Nhà Sài Gòn	30.000.000.000	-	-	-	47.391.151.814	5.702.205.245	-	83.093.357.059			
Công ty CP ĐT và Địa ốc Sài Gòn - Chợ Lớn	23.000.000.000	-	-	-	6.597.170.446	161.752.863	-	29.758.923.309			
Điều chỉnh hợp nhất	(528.676.197.411)	(13.671.000)	(5.769.467)	-	(81.998.409.059)	79.284.163.917	-	(531.409.883.020)			
Cộng	2.745.768.100.000	14.229.000	6.004.955	2.189.841.430.785	453.080.181.451	606.834.783.809	194.524.367.186	6.190.069.097.186			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
<i>Công ty mẹ Tổng Công ty</i>	<i>185.885.556.113</i>	<i>330.547.716.396</i>
<i>Công ty con TNHH MTV 100% vốn TCT</i>	<i>504.396.701.208</i>	<i>676.321.295.715</i>
Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà	332.092.133.830	274.895.349.131
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	44.654.488.892	76.132.631.549
Công ty TNHH MTV XDTM Sài Gòn 5	52.387.762.956	254.314.435.377
Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định	75.262.315.530	70.978.879.658
<i>Công ty con >50% vốn Tổng Công ty</i>	<i>705.552.068.057</i>	<i>804.443.618.847</i>
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	138.184.960.980	167.050.070.100
Công ty CP Địa ốc 8	194.468.416.822	149.204.906.130
Công ty CP Địa ốc 10	25.849.141.590	20.840.431.083
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	22.082.154.624	71.335.312.999
Công ty CP Đầu tư XD KD Nhà Sài Gòn	260.541.272.344	336.165.868.237
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn - Chợ Lớn	64.426.121.697	59.847.030.298
Điều chỉnh hợp nhất	(143.601.832.385)	(90.483.404.271)
Cộng	1.252.232.492.993	1.720.829.226.687

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
<i>Công ty mẹ Tổng Công ty</i>	<i>129.630.581.837</i>	<i>241.431.419.912</i>
<i>Công ty con TNHH MTV 100% vốn TCT</i>	<i>383.213.117.650</i>	<i>484.957.089.604</i>
Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà	252.477.360.488	203.327.437.787
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	30.072.915.177	47.533.495.220
Công ty TNHH MTV XDTM Sài Gòn 5	36.695.880.687	172.407.686.991
Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định	63.966.961.298	61.688.469.606
<i>Công ty con >50% vốn Tổng Công ty</i>	<i>611.616.056.857</i>	<i>683.784.373.860</i>
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	113.043.184.358	145.473.869.071
Công ty CP Địa ốc 8	184.344.366.811	129.888.458.057
Công ty CP Địa ốc 10	16.356.635.861	13.919.472.141
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	5.581.087.412	31.519.789.058
Công ty CP Đầu tư XD KD Nhà Sài Gòn	235.624.915.863	311.144.430.560
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn - Chợ Lớn	56.665.866.552	51.838.354.973
Điều chỉnh hợp nhất	(117.237.612.844)	(86.687.967.088)
Cộng	1.007.222.143.500	1.323.484.916.288

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
<i>Công ty mẹ Tổng Công ty</i>	498.111.129.448	356.872.170.872
<i>Công ty con TNHH MTV 100% vốn TCT</i>	145.485.336.671	117.476.189.696
Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà	4.635.085.113	2.390.428.723
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	8.810.825.280	6.670.672.226
Công ty TNHH MTV XDTM Sài Gòn 5	6.361.411.885	98.436.539.047
Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định	125.678.014.393	9.978.549.700
<i>Công ty con >50% vốn Tổng Công ty</i>	10.963.165.362	17.173.475.113
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	1.769.877.562	213.462.250
Công ty CP Địa ốc 8	918.194.043	6.689.853.273
Công ty CP Địa ốc 10	36.856.621	2.569.506.642
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	3.875.315.016	4.182.708.652
Công ty CP Đầu tư XD KD Nhà Sài Gòn	3.945.613.964	332.351.103
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn - Chợ Lớn	417.308.156	3.185.593.193
<i>Điều chỉnh hợp nhất</i>	(336.568.908.733)	(17.124.865.000)
Cộng	317.990.722.748	474.396.970.681

4. Thu nhập khác

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
<i>Công ty mẹ Tổng Công ty</i>	4.870.402.868	8.220.556.869
<i>Công ty con TNHH MTV 100% vốn TCT</i>	38.794.998.226	134.308.202.372
Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà	14.306.922.921	35.175.724.960
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	14.462.793.730	1.318.849.606
Công ty TNHH MTV XDTM Sài Gòn 5	9.645.831.262	97.778.482.386
Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định	379.450.313	35.145.420
<i>Công ty con >50% vốn Tổng Công ty</i>	8.808.317.285	12.397.442.733
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	1.947.615.092	6.524.419.544
Công ty CP Địa ốc 8	375.025.650	787.799.384
Công ty CP Địa ốc 10	1.017.626.033	669.441.309
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	4.277.047.486	1.436.666.561
Công ty CP Đầu tư XD KD Nhà Sài Gòn	1.190.284.274	2.979.115.935
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn - Chợ Lớn	718.750	-
Cộng	52.473.718.379	154.926.201.974

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

5. Lợi nhuận trước thuế

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
<i>Công ty mẹ Tổng Công ty</i>	<i>522.199.069.417</i>	<i>366.613.891.360</i>
<i>Công ty con TNHH MTV 100% vốn TCT</i>	<i>159.639.668.530</i>	<i>302.506.360.886</i>
Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà	46.169.851.333	62.226.599.433
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	15.227.698.649	14.138.090.488
Công ty TNHH MTV XDTM Sài Gòn 5	18.700.365.402	223.048.670.916
Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định	79.541.753.146	3.093.000.049
<i>Công ty con >50% vốn Tổng Công ty</i>	<i>36.223.884.454</i>	<i>52.554.099.535</i>
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	11.901.311.221	2.023.634.059
Công ty CP Địa ốc 8	1.680.607.015	7.671.845.168
Công ty CP Địa ốc 10	120.958.300	159.797.814
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	9.965.125.668	26.036.908.344
Công ty CP Đầu tư XD KD Nhà Sài Gòn	11.419.211.640	11.796.049.040
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn - Chợ Lớn	1.136.670.610	4.865.865.110
<i>Điều chỉnh hợp nhất</i>	<i>(220.449.719.860)</i>	<i>130.674.104.575</i>
Cộng	497.612.902.541	852.348.456.356

6. Lợi nhuận sau thuế

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
<i>Công ty mẹ Tổng Công ty</i>	<i>508.034.460.831</i>	<i>344.633.937.867</i>
<i>Công ty con TNHH MTV 100% vốn TCT</i>	<i>144.174.207.325</i>	<i>232.362.474.920</i>
Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà	36.842.765.080	47.848.408.265
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	11.819.212.257	7.601.218.371
Công ty TNHH MTV XDTM Sài Gòn 5	15.970.476.842	173.819.848.235
Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định	79.541.753.146	3.093.000.049
<i>Công ty con >50% vốn Tổng Công ty</i>	<i>24.446.650.908</i>	<i>39.132.757.119</i>
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	9.049.106.123	1.551.220.250
Công ty CP Địa ốc 8	1.049.414.501	5.760.759.403
Công ty CP Địa ốc 10	23.064.126	102.341.800
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	7.790.295.991	19.784.192.414
Công ty CP Đầu tư XD KD Nhà Sài Gòn	5.702.205.245	8.145.458.798
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn - Chợ Lớn	832.564.922	3.788.784.454
<i>Điều chỉnh hợp nhất</i>	<i>(214.649.591.561)</i>	<i>131.622.963.871</i>
Cộng	462.005.727.503	747.752.133.777

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

7. Lợi ích của cổ đông thiểu số

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	4.434.062.000	760.097.923
Công ty CP Địa ốc 8	514.213.105	2.822.772.107
Công ty CP Địa ốc 10	11.301.422	50.147.482
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	3.817.245.036	9.694.254.283
Công ty CP Đầu tư XD KD Nhà Sài Gòn	2.753.594.913	3.933.442.054
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn - Chợ Lớn	395.718.107	1.800.809.251
Cộng	11.926.134.583	19.061.523.100

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

2. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 đã được điều chỉnh theo sự điều chỉnh của các báo cáo thành phần.



Ông Nguyễn Đình Phú
Tổng Giám Đốc
Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 07 năm 2016

Ông Nguyễn An Trường
Kế toán trưởng