



**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín  
và các công ty con**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2012

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thông tin về Công ty**

**Giấy Chứng nhận**  
**Đăng ký Kinh doanh số** 4103002210 ngày 29 tháng 3 năm 2004

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, lần điều chỉnh gần đây nhất là giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303315400 ngày 19 tháng 9 năm 2012. Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh và các Giấy Chứng nhận Điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

<b>Hội đồng Quản trị</b>	Đặng Hồng Anh Huỳnh Bích Ngọc Thái Văn Chuyện  Nguyễn Thị Kim Vân Nguyễn Thế Vinh Huỳnh Phú Kiệt Tôn Thị Nhật Giang Đoàn Thanh Việt Nguyễn Thị Bình	Chủ tịch Phó Chủ tịch Phó Chủ tịch (đến ngày 17 tháng 7 năm 2012) Thành viên (từ ngày 12 tháng 4 năm 2012) Thành viên (từ ngày 25 tháng 4 năm 2012) Thành viên (từ ngày 25 tháng 4 năm 2012) Thành viên (từ ngày 20 tháng 11 năm 2012) Thành viên (đến ngày 12 tháng 4 năm 2012) Thành viên (đến ngày 29 tháng 3 năm 2012)
--------------------------	--	---

<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	Huỳnh Phú Kiệt  Đặng Hồng Anh  Lê Thanh Vinh  Trần Nguyên Huân Nguyễn Hoàng Vân  Tạ Đình Chương  Bùi Tiến Thắng Nguyễn Thành Sơn  Nguyễn Quốc Khánh  Ngô Vĩ Hùng	Tổng Giám đốc (từ ngày 25 tháng 4 năm 2012) Tổng Giám đốc (đến ngày 25 tháng 4 năm 2012) Phó Tổng Giám đốc (đến 17 tháng 9 năm 2012) Phó Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 4 tháng 6 năm 2012) Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 1 tháng 6 năm 2012) Phó Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 31 tháng 5 năm 2012) Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 1 tháng 6 năm 2012) Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 17 tháng 9 năm 2012)
--------------------------	--	---

**Trụ sở đăng ký** 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa  
Phường 8, Quận 3  
Thành phố Hồ Chí Minh  
Việt Nam

**Công ty kiểm toán** Công ty TNHH KPMG  
Việt Nam

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín và các công ty con**  
**Báo cáo của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính được trình bày từ trang 4 đến trang 73 đã được lập và trình bày để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan; và
- (b) tại ngày lập báo cáo hợp nhất này, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Tập đoàn sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo hợp nhất này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này.

Thay mặt Hội đồng Quản trị



**Đặng Hồng Anh**  
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2013





**KPMG Limited Branch**  
10<sup>th</sup> Floor, Sun Wah Tower  
115 Nguyen Hue Street  
District 1, Ho Chi Minh City  
The Socialist Republic of Vietnam

Telephone +84 (8) 3821 9266  
Fax +84 (8) 3821 9267  
Internet www.kpmg.com.vn

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi các Cổ đông

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**

### Phạm vi kiểm toán

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) và các công ty con (“Tập đoàn”) tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 19 tháng 3 năm 2013, được trình bày từ trang 4 đến 73. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để có được sự đảm bảo hợp lý rằng báo cáo tài chính hợp nhất không chứa đựng các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Tổng Giám đốc, cũng như việc đánh giá cách trình bày tổng quát của báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

### Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

**Công ty TNHH KPMG**

Việt Nam

Giấy Chứng nhận Đầu tư số: 011043000345

Báo cáo kiểm toán: 12-01-273



Chang Hung Chun  
Chứng chỉ kiểm toán viên số N0863/KTV  
Phó Tổng Giám đốc

Lâm Thị Ngọc Hào  
Chứng chỉ kiểm toán viên số N0866/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2013

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2012**

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>Tài sản ngắn hạn</b> <b>(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)</b>	<b>100</b>		<b>4.770.037.355.444</b>	<b>5.282.217.743.415</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>6</b>	<b>70.902.406.310</b>	<b>34.251.621.146</b>
Tiền	111		63.502.406.310	19.251.621.146
Các khoản tương đương tiền	112		7.400.000.000	15.000.000.000
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>16</b>	<b>630.987.112.619</b>	<b>900.758.292.330</b>
Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		649.470.704.109	967.325.213.528
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	129		(18.483.591.490)	(66.566.921.198)
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>7</b>	<b>570.743.856.051</b>	<b>1.578.685.763.614</b>
Phải thu khách hàng	131		64.929.396.349	776.581.845.141
Trả trước cho người bán	132		124.928.772.029	241.195.000.103
Các khoản phải thu khác	135		417.656.897.378	597.128.508.370
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(36.771.209.705)	(36.219.590.000)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>8</b>	<b>3.381.604.726.341</b>	<b>2.678.570.291.951</b>
Hàng tồn kho	141		3.387.836.124.612	2.696.378.397.404
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(6.231.398.271)	(17.808.105.453)
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>115.799.254.123</b>	<b>89.951.774.374</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		218.058.303	772.608.933
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		35.029.712.968	7.281.783.179
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	9	21.694.837.501	43.309.271.046
Tài sản ngắn hạn khác	158	10	58.856.645.351	38.588.111.216
<b>Tài sản dài hạn</b> <b>(200 = 220 + 240 + 250 + 260)</b>	<b>200</b>		<b>1.825.696.857.569</b>	<b>1.491.412.232.034</b>
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>21.698.734.404</b>	<b>18.237.950.849</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	11	9.245.256.008	8.848.496.799
Nguyên giá	222		31.035.781.936	26.604.618.841
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(21.790.525.928)	(17.756.122.042)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	12	-	1.173.064.512
Nguyên giá	225		-	2.380.789.321
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(1.207.724.809)
Tài sản cố định vô hình	227	13	1.580.163.570	743.433.574
Nguyên giá	228		3.955.637.480	2.629.696.280
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.375.473.910)	(1.886.262.706)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	14	10.873.314.826	7.472.955.964

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính hợp nhất này

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)**

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>15</b>	<b>132.122.387.657</b>	<b>137.873.030.037</b>
<i>Nguyên giá</i>	241		136.466.879.146	139.442.626.724
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(4.344.491.489)	(1.569.596.687)
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>16</b>	<b>1.441.819.206.282</b>	<b>1.045.432.845.976</b>
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		677.599.183.096	642.216.819.692
Đầu tư dài hạn khác	258		767.190.834.824	403.216.026.284
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(2.970.811.638)	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>230.056.529.226</b>	<b>289.868.405.172</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	17	27.203.639.638	14.447.240.573
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	18	6.215.507.080	10.599.691.551
Tài sản dài hạn khác	268		4.764.735.520	252.279.632.035
Lợi thế thương mại	269	19	191.872.646.988	12.541.841.013
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> <b>(270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>6.595.734.213.013</b>	<b>6.773.629.975.449</b>

**NGUỒN VỐN**

<b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>4.247.456.441.707</b>	<b>4.570.580.143.862</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.300.800.524.281</b>	<b>3.001.994.027.556</b>
Vay và nợ ngắn hạn	311	20	808.001.250.000	1.424.428.000.904
Phải trả người bán	312	21	138.619.332.799	456.298.949.821
Người mua trả tiền trước	313	22	1.099.705.794.295	910.437.526.679
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	23	3.922.403.570	4.199.555.087
Phải trả người lao động	315		6.261.122.859	7.141.173.879
Chi phí phải trả	316	24	180.120.695.115	71.790.781.000
Các khoản phải trả khác	319	25	48.612.659.591	104.941.987.489
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	26	15.557.266.052	22.756.052.697
<b>Vay và nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.946.655.917.426</b>	<b>1.568.586.116.306</b>
Nợ dài hạn khác	333		92.380.000	72.380.000
Vay và nợ dài hạn	334	27	1.942.656.280.758	1.564.235.563.988
Dự phòng trợ cấp thôi việc	336		42.554.800	158.899.800
Doanh thu chưa thực hiện	338		3.864.701.868	4.119.272.518

*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính hợp nhất này*



**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)**

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>2.255.640.394.399</b>	<b>2.169.356.794.712</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>28</b>	<b>2.255.640.394.399</b>	<b>2.169.356.794.712</b>
Vốn cổ phần	411	29	1.429.998.610.000	1.000.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		611.063.848.323	741.204.233.323
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	1.698.758
Quỹ đầu tư phát triển	417	30	28.779.213.328	28.002.048.843
Quỹ dự phòng tài chính	418	30	45.596.285.633	44.761.661.695
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	30	14.566.229.306	14.566.229.306
Lợi nhuận chưa phân phối	420		125.636.207.809	340.820.922.787
<b>LỢI ÍCH CỐ ĐỒNG THIỂU SỐ</b>	<b>439</b>	<b>31</b>	<b>92.637.376.907</b>	<b>33.693.036.875</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400 + 439)</b>	<b>440</b>		<b>6.595.734.213.013</b>	<b>6.773.629.975.449</b>

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

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Ngoại tệ USD	3.942.422	410.320.285

Ngày 19 tháng 3 năm 2013

Người lập:



Huỳnh Thị Nga  
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Huỳnh Phú Kiệt  
Tổng Giám đốc

*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính hợp nhất này*

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2012**

			Mẫu B 02 – DN	
	Mã số	Thuyết minh	2012 VND	2011 VND
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>01</b>		<b>588.090.222.676</b>	<b>562.058.266.852</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>02</b>		<b>1.279.318.172</b>	<b>7.748.971.362</b>
<b>Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>	<b>32</b>	<b>586.810.904.504</b>	<b>554.309.295.490</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	<b>33</b>	<b>550.429.579.248</b>	<b>427.000.017.106</b>
<b>Giá vốn hàng bán (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>36.381.325.256</b>	<b>127.309.278.384</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	34	381.158.594.054	502.707.941.622
Chi phí tài chính	22	35	271.153.080.082	385.636.437.021
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		214.177.942.454	258.742.721.028
Chi phí bán hàng	24		40.336.269.020	27.920.649.066
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		73.762.319.062	123.578.997.454
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}</b>	<b>30</b>		<b>32.288.251.146</b>	<b>92.881.136.465</b>
Thu nhập khác	31	36	45.201.365.171	14.818.977.074
Chi phí khác	32	37	30.034.348.137	5.718.561.429
<b>Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>15.167.017.034</b>	<b>9.100.415.645</b>
<b>Chia lợi nhuận/(lỗ) trong các công ty liên kết</b>	<b>41</b>	<b>16</b>	<b>68.251.397.160</b>	<b>(85.774.200.674)</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40 - 41)</b>	<b>50</b>		<b>115.706.665.340</b>	<b>16.207.351.436</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>51</b>	<b>38</b>	<b>37.316.552.743</b>	<b>27.366.683.401</b>
<b>Lợi ích/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>52</b>	<b>38</b>	<b>4.384.184.471</b>	<b>(26.702.621.659)</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>74.005.928.126</b>	<b>15.543.289.694</b>

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính hợp nhất này



**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2012 (tiếp theo)**

Mẫu B 02 – DN

	Mã số	Thuyết minh	2012 VND	2011 VND
<b>Phân bổ cho:</b>				
Cổ đông thiểu số	61		(14.919.777.338)	(635.855.976)
Chủ sở hữu của Công ty	62		88.925.705.464	16.179.145.670
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	39	622	162

Ngày 19 tháng 3 năm 2013

Người lập:



**Huỳnh Thị Nga**  
**Kế toán trưởng**

Người duyệt:




**Huỳnh Phú Kiệt**  
**Tổng Giám đốc**

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính hợp nhất này

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(Phương pháp gián tiếp)**

Mẫu B 03 - DN

	Mã số	Thuyết minh	2012 VND	2011 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>115.706.665.340</b>	<b>16.207.351.436</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao và phân bổ	02		70.775.096.952	11.422.430.563
Các khoản dự phòng	03		(56.253.950.547)	112.569.393.383
Lãi/(lãi) từ thanh lý tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	05		353.073.565	(119.648.745.144)
Lãi từ thanh lý đầu tư ngắn và dài hạn	05		(180.685.893.877)	(244.435.655.387)
Chia (lãi)/lỗ trong công ty liên kết	05		(68.251.397.160)	85.774.200.674
Lãi từ giải thể doanh nghiệp	05		-	(671.734.979)
Thu nhập lãi tiền gửi và cổ tức	05		(76.671.441.819)	(163.310.389.483)
Chi phí lãi vay	06		214.177.942.454	258.742.721.028
<b>Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>19.150.094.908</b>	<b>(43.350.427.909)</b>
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09		1.151.554.286.944	693.918.010.878
Biến động hàng tồn kho	10		(399.960.991.272)	(548.476.775.515)
Biến động các khoản phải trả và nợ khác	11		(287.965.231.135)	93.264.426.600
Biến động chi phí trả trước	12		(26.493.560.540)	(26.825.601.642)
			<b>456.284.598.905</b>	<b>168.529.632.412</b>
Tiền lãi vay đã trả	13		(227.949.317.993)	(285.397.849.192)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(15.738.470.910)	(171.736.420.189)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>212.596.810.002</b>	<b>(288.604.636.969)</b>

*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính hợp nhất này*

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)**

Mẫu B 03 - DN

	Mã số	Thuyết minh	2012 VND	2011 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(13.540.845.878)	(259.126.450.555)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22		9.433.813.390	222.901.877.225
Tiền chi cho vay vào các đơn vị khác	25		(812.393.383.221)	(811.075.939.323)
Tiền thu từ bán các khoản đầu tư	26		602.350.184.150	1.075.002.671.413
Tiền mua lại công ty con, cần trừ tiền mặt thu được		5	(213.603.837.195)	(4.208.512.561)
Tiền chi mua các khoản đầu tư dài hạn	25		(74.389.236.109)	(828.053.323.529)
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	26		505.475.248.800	461.725.113.101
Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức	27		58.677.950.359	169.217.320.533
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>62.009.894.296</b>	<b>26.382.756.304</b>

<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Tiền thu từ vốn góp từ lợi ích cổ đông thiểu số	31		60.000.000	25.578.674.488
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		4.355.822.456.502	1.157.957.715.167
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(4.593.828.490.636)	(1.801.014.508.046)
Tiền trả cổ tức	36		(9.885.000)	(83.150.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(237.955.919.134)</b>	<b>(617.561.268.391)</b>

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính hợp nhất này

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)**

Mẫu B 03 - DN

	Mã số	Thuyết minh	2012 VND	2011 VND
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		36.650.785.164	(879.783.149.056)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		34.251.621.146	914.034.770.202
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	6	70.902.406.310	34.251.621.146

**CÁC GIAO DỊCH ĐẦU TƯ PHI TIỀN TỆ**

	2012 VND	2011 VND
Thu từ tiền bán các khoản đầu tư chưa thu được	-	745.305.032.846
Nguyên giá các khoản đầu tư do Tập đoàn mua nhưng chưa được thanh toán	-	178.287.695.087
Chuyển từ hàng tồn kho sang các khoản phải thu khác	-	158.599.624.200
Cho các khoản chi phí trả hộ Công ty trước đây	-	-
Chuyển từ các khoản phải thu khác sang đầu tư dài hạn	200.000.000.000	-
Cần trừ các khoản phải trả sang các khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư	150.000.000.000	-

Ngày 19 tháng 3 năm 2013

Người lập:



Huỳnh Thị Nga  
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Huỳnh Phú Kiệt  
Tổng Giám đốc

*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính hợp nhất này*

11

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**

**Mẫu B 09 - DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

**1. Đơn vị báo cáo**

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 gồm Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) và các lợi ích của Tập đoàn trong các công ty liên kết. Các hoạt động chính của Tập đoàn là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng đi thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; hoạt động tư vấn quản lý; nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới, đấu giá; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty có 10 công ty con (31/12/2011: 9 công ty con):

Tên công ty con	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn do Công ty nắm giữ tại ngày 31/12/2012	Tỷ lệ vốn do Công ty nắm giữ tại ngày 31/12/2011
Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Sân Golf Thương Tín Đà Lạt	Dịch vụ; thương mại; sản xuất	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Dịch vụ	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Tư Vấn Sài Gòn Thương Tín	Dịch vụ	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Du lịch Thương Tín	Xây dựng; dịch vụ; thương mại	60,00%	60,00%
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín	Sản xuất; thương mại; dịch vụ	52,00%	52,00%
Công ty Cổ phần Giám sát và Xây Dựng Huỳnh Gia	Sản xuất; thương mại	89,00%	89,00%
Công ty May Tiến Phát (a)	Sản xuất; thương mại; dịch vụ	76,00%	28,26%
Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc	Dịch vụ	74,00%	74,00%
Công ty Cổ phần Bao bì – Kho bãi Bình Tây	Sản xuất; kinh doanh; dịch vụ	52,00%	52,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đồng Sài Gòn (b)	Sản xuất; thương mại	96,06%	91,8%

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 - DN**

- (a) Vào ngày 12 tháng 3 năm 2012, Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia (một công ty liên kết do Công ty nắm giữ 45,11% vốn cổ phần) đã mua 40% cổ phần trong Công ty May Tiến Phát từ Công ty Cổ phần Phát triển và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh, Công ty TNHH Đặng Thành và Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt. Ngoài ra, vào ngày 11 tháng 10 năm 2012, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn (một công ty con do Công ty nắm giữ 90% vốn cổ phần) đã mua thêm khoản đầu tư trong Công ty May Tiến Phát từ Công ty TNHH Đặng Thành nâng tỷ lệ cổ phần từ 6,05% lên đến 36,05%. Cùng với tỷ lệ cổ phần đang nắm giữ trực tiếp 28,26%, tỷ lệ phần trăm lợi ích và kiểm soát của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 trong Công ty May Tiến Phát lần lượt là 76% và 57,96%. Do đó, Công ty May Tiến Phát là công ty con của Tập đoàn tại ngày 11 tháng 10 năm 2012.
- (b) Vào ngày 23 tháng 11 năm 2012, Công ty May Tiến Phát (một công ty con do Công ty nắm giữ 76% vốn cổ phần) đã mua 5% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn từ một cá nhân. Kết quả là tổng tỷ lệ nắm giữ vốn cổ phần của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 trong Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn là 96,06%.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty có 5 công ty liên kết (31/12/2011: 4 công ty liên kết):

Tên công ty liên kết	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn do Công ty nắm giữ tại ngày 31/12/2012	Tỷ lệ vốn do Công ty nắm giữ tại ngày 31/12/2011
Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh	Dịch vụ	25,00%	25,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng (c)	Xây dựng; dịch vụ; thương mại	34,51%	33,88%
Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia (d)	Thương mại; dịch vụ	45,11%	35,70%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh (e)	Bất động sản	35,00%	15,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An (f)	Sản xuất; kinh doanh; dịch vụ	26,52%	16,35%

- (c) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm giữ 30% vốn cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng. Ngoài ra, Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia nắm giữ 10% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng. Kết quả là tổng tỷ lệ phần trăm lợi ích của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 trong Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng là 34,51%.



**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 - DN**

- (d) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm giữ 15% vốn cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia. Ngoài ra, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn (một công ty con do Công ty nắm giữ 90% vốn cổ phần) và Công ty May Tiến Phát cũng nắm giữ 17,5% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia. Kết quả là tổng tỷ lệ phần trăm lợi ích của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 trong Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia là 45,11%.
- (e) Trong năm, Tập đoàn đã mua lại 20% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh từ một bên liên quan. Kết quả là tổng tỷ lệ phần trăm lợi ích của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 trong Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh là 35%.
- (f) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm giữ 10% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An. Ngoài ra, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn, Công ty Cổ phần Giám sát và Xây dựng Huỳnh Gia, và Công ty May Tiến Phát cũng lần lượt nắm giữ 3,06%, 4,5% và 12,06% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An. Kết quả là tổng tỷ lệ nắm giữ vốn cổ phần của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 trong Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An là 26,11%.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Tập đoàn có 342 nhân viên (31/12/2011: 468 nhân viên).

## **2. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

### **(a) Tuyên bố về tuân thủ**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

### **(b) Cơ sở đo lường**

Báo cáo tài chính hợp nhất, ngoại trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được lập theo phương pháp gián tiếp.

### **(c) Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

### **(d) Đơn vị tiền tệ kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND").

## **3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu**

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

### **(a) Cơ sở hợp nhất**

#### **(i) Các công ty con**

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Tập đoàn. Sự kiểm soát tồn tại khi Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó. Khi đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại. Báo cáo tài chính riêng của công ty con được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

**(ii) Công ty liên kết**

Công ty liên kết là những công ty mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không kiểm soát, đối với các chính sách tài chính và hoạt động của công ty. Công ty liên kết được ghi nhận kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu (các đơn vị nhận đầu tư được ghi nhận kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu). Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần mà Tập đoàn được hưởng trong thu nhập và chi phí của đơn vị nhận đầu tư được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, sau khi điều chỉnh theo chính sách kế toán của Tập đoàn, từ ngày bắt đầu cho tới ngày kết thúc của sự ảnh hưởng đáng kể. Khi phần lỗ của đơn vị nhận đầu tư mà tập đoàn phải chia sẻ vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong đơn vị nhận đầu tư đầu tư được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư (bao gồm các khoản đầu tư dài hạn, nếu có) sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ khi khoản lỗ sau đó trong phạm vi mà Tập đoàn có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho đơn vị nhận đầu tư.

**(iii) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất**

Các số dư trong nội bộ Tập đoàn và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với tài khoản vốn của công ty được đầu tư được trừ vào khoản đầu tư trong phạm vi lợi ích của Tập đoàn tại công ty được đầu tư.

**(vi) Hợp nhất kinh doanh**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Tập đoàn. Sự kiểm soát tồn tại khi Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Việc đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

**(b) Ngoại tệ**

***Các giao dịch bằng ngoại tệ***

Các khoản mục tài sản và công nợ có gốc bằng các đơn vị tiền khác với VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái của ngày kết thúc niên độ kế toán. Các giao dịch bằng các đơn vị tiền tệ khác VND phát sinh trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái xấp xỉ tỷ giá hối đoái qui định của ngày giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**(c) Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay các mục đích khác.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 - DN**

**(d) Các khoản đầu tư**

Các khoản đầu tư, ngoại trừ khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh theo nguyên giá. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi giá thị trường của khoản đầu tư giảm xuống thấp hơn nguyên giá hoặc nếu công ty nhận đầu tư bị lỗ. Dự phòng được hoàn nhập nếu việc tăng giá trị có thể thu hồi sau đó có thể liên hệ một cách khách quan tới một sự kiện phát sinh sau khi khoản dự phòng này được lập. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư này khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

**(e) Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi.

**(f) Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm và sản phẩm dở dang, giá gốc bao gồm quyền sử dụng đất, chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng. Nguyên giá của hàng hóa bất động sản bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa hàng hóa bất động sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

**(g) Tài sản cố định hữu hình**

**(i) Nguyên giá**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu thường được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm tại thời điểm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được do việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn đã được đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

(ii) **Khấu hao**

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

▪ nhà cửa	5 – 25 năm
▪ máy móc và thiết bị	2 – 3 năm
▪ phương tiện vận chuyển	2 – 7 năm
▪ thiết bị quản lý	2 – 10 năm

(h) **Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính**

Các hợp đồng thuê được phân loại là thuê tài chính nếu theo các điều khoản của hợp đồng, Công ty đã nhận phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản. Tài sản cố định hữu hình dưới hình thức thuê tài chính được thể hiện bằng số tiền tương đương với số thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản cố định và giá trị hiện tại của các khoản tiền thuê tối thiểu, tính tại thời điểm bắt đầu thuê, trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Khấu hao của tài sản thuê tài chính được hạch toán theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản thuê tài chính. Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản thuê tài chính nhất quán với tài sản cố định hữu hình được nêu trong phần chính sách kế toán 2(g).

(i) **Tài sản cố định vô hình**

Giá mua của phần mềm vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 2 đến 8 năm.

Chi phí triển khai website của Công ty thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản vô hình. Chi phí này được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

(j) **Bất động sản đầu tư**

(i) **Nguyên giá**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi ban quản lý. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được do việc sử dụng bất động sản đầu tư tăng trên mức hoạt động tiêu chuẩn đã được đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hoá như một khoản tăng nguyên giá của bất động sản đầu tư.



**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 - DN**

**(ii) Khấu hao**

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- |                     |            |
|---------------------|------------|
| ▪ quyền sử dụng đất | 10 năm     |
| ▪ nhà cửa           | 6 – 47 năm |

**(k) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh chi phí xây dựng chưa được hoàn thành. Không tính khấu hao cho chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng.

**(l) Chi phí trả trước dài hạn**

Công cụ, dụng cụ và các chi phí trả trước dài hạn khác được phản ánh theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng từ 2 đến 5 năm.

**(m) Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua lại công ty con, công ty liên kết và liên doanh. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Giá gốc của lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa chi phí mua và lợi ích của Công ty trong giá trị hợp lý thuần của các tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng của đơn vị bị mua. Khoản chênh lệch âm (lợi thế thương mại âm) được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 10 năm. Khi kế toán các khoản đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại được bao gồm trong giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

**(n) Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác**

Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác được phản ánh theo nguyên giá.

**(o) Dự phòng**

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.



**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 - DN**

***Dự phòng trợ cấp thôi việc***

Theo Bộ luật Lao động Việt Nam, khi nhân viên làm việc cho công ty từ 12 tháng trở lên (“nhân viên đủ điều kiện”) tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động của mình thì bên sử dụng lao động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho nhân viên đó tính dựa trên số năm làm việc và mức lương tại thời điểm thôi việc của nhân viên đó. Dự phòng trợ cấp thôi việc được lập trên cơ sở mức lương hiện tại của nhân viên và thời gian họ làm việc cho Công ty.

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009. Tuy nhiên, trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện hiện có tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012 sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước thời điểm thôi việc.

**(p) Phân loại các công cụ tài chính**

Nhằm mục đích duy nhất là cung cấp các thông tin thuyết minh về tầm quan trọng của các công cụ tài chính đối với tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn và tính chất và mức độ rủi ro phát sinh từ các công cụ tài chính, Tập đoàn phân loại các công cụ tài chính như sau:

**(i) Tài sản tài chính**

*Tài sản tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*

Tài sản tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một tài sản tài chính thỏa mãn một trong các điều kiện sau:

- Tài sản tài chính được Ban Giám đốc phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh. Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh, nếu:
  - tài sản được mua chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
  - có bằng chứng về việc kinh doanh công cụ đó nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn; hoặc
  - công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).
- Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Tập đoàn xếp tài sản tài chính vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 - DN**

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Tập đoàn có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn, ngoại trừ:

- các tài sản tài chính mà tại thời điểm ghi nhận ban đầu đã được Tập đoàn xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- các tài sản tài chính đã được Tập đoàn xếp vào nhóm sẵn sàng để bán; và
- các tài sản tài chính thỏa mãn định nghĩa về các khoản cho vay và phải thu.

*Các khoản cho vay và phải thu*

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường, ngoại trừ:

- các khoản mà Tập đoàn có ý định bán ngay hoặc sẽ bán trong tương lai gần được phân loại là tài sản nắm giữ vì mục đích kinh doanh, và các loại mà tại thời điểm ghi nhận ban đầu được Tập đoàn xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- Các khoản được Tập đoàn xếp vào nhóm sẵn sàng để bán tại thời điểm ghi nhận ban đầu; hoặc
- Các khoản mà người nắm giữ có thể không thu hồi được phần lớn giá trị đầu tư ban đầu, không phải do suy giảm chất lượng tín dụng, và được phân loại vào nhóm sẵn sàng để bán.

*Tài sản sẵn sàng để bán*

Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là:

- các tài sản tài chính phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn; hoặc
- các khoản cho vay và các khoản phải thu.

**(ii) Nợ phải trả tài chính**

*Nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*

Nợ phải trả tài chính được phản ánh giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một khoản nợ phải trả tài chính thỏa mãn một trong các điều kiện sau:

- Nợ phải trả tài chính được Ban Giám đốc phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh. Một khoản nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh nếu thỏa mãn một trong các điều kiện sau:
  - được tạo ra chủ yếu cho mục đích mua lại trong thời gian ngắn;
  - có bằng chứng về việc kinh doanh công cụ đó nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn; hoặc
  - công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 - DN**

- Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Tập đoàn xếp nợ phải trả tài chính vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

*Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ*

Các khoản nợ phải trả tài chính không được phân loại là nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh sẽ được phân loại là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ.

Việc phân loại các công cụ tài chính kể trên chỉ nhằm mục đích trình bày và thuyết minh và không nhằm mục đích mô tả phương pháp xác định giá trị của các công cụ tài chính. Các chính sách kế toán về xác định giá trị của các công cụ tài chính được trình bày trong các thuyết minh liên quan khác.

**(q) Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

**(r) Vốn chủ sở hữu**

***Cổ phiếu phổ thông***

Cổ phiếu phổ thông thì được phân loại là vốn chủ sở hữu. Chi phí phát sinh thêm từ việc phát hành cổ phiếu phổ thông được ghi nhận như sự giảm trừ từ vốn chủ sở hữu.

**(s) Các quỹ và quỹ dự trữ thuộc vốn chủ sở hữu**

Việc phân phối vào các quỹ và quỹ dự trữ thuộc vốn chủ sở hữu được căn cứ theo quyết định của Đại hội Cổ đông thường niên hàng năm.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 - DN**

**(t) Doanh thu**

**(i) Kinh doanh bất động sản**

Doanh thu chuyển nhượng nền đất và bán căn hộ theo mẫu thiết kế sẵn không theo yêu cầu riêng của từng khách hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu. Việc chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích được xác định tại thời điểm mua đơn giữa thời điểm bán hoặc thời điểm hoàn thành bất động sản.

**(ii) Doanh thu cho thuê**

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê. Hoa hồng cho thuê được ghi nhận như một phần của tổng doanh thu cho thuê.

**(iii) Doanh thu bán hàng**

Doanh thu từ bán vật liệu xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hoá được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại.

**(iv) Dịch vụ khác**

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc niên độ. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

**(u) Các khoản thanh toán thuê hoạt động**

Các khoản thanh toán thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng đi thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

**(v) Chi phí vay**

Chi phí vay được ghi nhận là một chi phí trong kỳ khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành tài sản đủ điều kiện vốn hóa chi phí vay thì khi đó chi phí vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản cố định này.



**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 - DN**

**(w) Lãi trên cổ phiếu**

Tập đoàn trình bày lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (“EPS”) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Tập đoàn chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông trung bình lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách điều chỉnh lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông và số lượng cổ phiếu phổ thông trung bình lưu hành có tính đến các ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông tiềm năng.

**(x) Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Tập đoàn là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh, bao gồm 2 bộ phận: Kinh doanh chuyển sử dụng đất và bất động sản; và bán vật liệu xây dựng.

**(y) Các công ty liên quan**

Các công ty liên quan bao gồm các nhà đầu tư và công ty mẹ cấp cao nhất, các công ty con và công ty liên kết của công ty mẹ này.

**(z) Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán**

Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán, như được định nghĩa trong Hệ thống kế toán Việt Nam, được trình bày ở các thuyết minh thích hợp của báo cáo tài chính hợp nhất này.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con  
 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012  
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 - DN

4. Báo cáo bộ phận

	Kinh doanh quyền sử dụng đất và bất động sản VND	Bán vật liệu xây dựng VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	456.387.023.301	130.423.881.203	-	586.810.904.504
Doanh thu giữa các bộ phận	109.818.458.393	3.106.769.040	(112.925.227.433)	-
Tổng doanh thu của bộ phận	566.205.481.694	133.530.650.243	(112.925.227.433)	586.810.904.504
Giá vốn hàng bán	484.133.029.267	128.063.620.844	(61.767.070.863)	550.429.579.248
Kết quả kinh doanh của bộ phận	82.072.452.427	5.467.029.399	(51.158.156.570)	36.381.325.256
Chi phí không phân bổ	-	-	-	(4.093.074.110)
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh	-	-	-	32.288.251.146
Thu nhập khác	-	-	-	45.201.365.171
Chi phí khác	-	-	-	(30.034.348.137)
Chia lợi nhuận từ các công ty liên kết	-	-	-	68.251.397.160
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	(41.700.737.214)
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	74.005.928.126

Tập đoàn hoạt động trong một bộ phận địa lý là Việt Nam.



**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 - DN**

	<b>Kinh doanh quyền sử dụng đất và bất động sản VND</b>	<b>Bán vật liệu xây dựng VND</b>	<b>Loại trừ VND</b>	<b>Hợp nhất VND</b>
<b>Tài sản</b>				
Tài sản ngắn hạn	4.941.392.734.748	1.441.243.975	(172.796.623.279)	4.770.037.355.444
Tài sản dài hạn	2.370.077.709.355	-	(544.380.851.786)	1.825.696.857.569
	<hr/>			
	7.311.470.444.103	1.441.243.975	(717.177.475.065)	6.595.734.213.013
	<hr/>			
<b>Nợ phải trả</b>				
Nợ ngắn hạn	2.370.900.467.235	2.016.263.728	(72.116.206.682)	2.300.800.524.281
Nợ dài hạn	1.946.655.917.426	-	-	1.946.655.917.426
	<hr/>			
	4.317.556.384.661	2.016.263.728	(72.116.206.682)	4.247.456.441.707
	<hr/>			
Khấu hao và phân bổ	70.775.096.952	-	-	70.775.096.952
	<hr/>			
Các khoản cùc phòng	(226.842.817.224)	-	170.588.866.677	(56.253.950.547)
	<hr/>			
Chi tiêu vón	(13.540.845.878)	-	-	(13.540.845.878)
	<hr/>			

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, Tập đoàn hoạt động chủ yếu trong một bộ phận kinh doanh là bất động sản và một bộ phận địa lý là Việt Nam.

## **5. Hợp nhất kinh doanh**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Tập đoàn nắm giữ 28,26% vốn cổ phần của Công ty May Tiến Phát. Vào ngày 12 tháng 3 năm 2012, Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia (một công ty liên kết do Công ty nắm giữ 45,11% vốn cổ phần) đã mua 40% vốn cổ phần của Công ty May Tiến Phát từ Công ty Cổ phần Phát triển và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh, Công ty TNHH Đặng Thành và Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt. Ngoài ra, vào ngày 11 tháng 10 năm 2012, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn (một công ty con do Công ty nắm giữ 90% vốn cổ phần) đã mua thêm khoản đầu tư trong Công ty May Tiến Phát từ Công ty TNHH Đặng Thành nâng tỷ lệ cổ phần từ 6,05% lên đến 36,05%. Kết quả là Công ty May Tiến Phát trở thành công ty con kể từ ngày 11 tháng 10 năm 2012 vì Tập đoàn nắm giữ 57,96% quyền biểu quyết. Các hoạt động chính của Công ty May Tiến Phát là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất; kinh doanh máy móc, thiết bị và phụ tùng khác; tư vấn, môi giới, đấu giá quyền sử dụng đất và bất động sản; bán vải, may mặc, giày dép và sản xuất máy móc cung cấp cho ngành dệt may và sản xuất sợi.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

Mẫu B 09 - DN

Việc mua lại này có ảnh hưởng tới tài sản và nợ phải trả của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	<b>Các điều</b>	
	<b>Giá trị ghi sổ trước</b>	<b>Giá trị ghi nhận</b>
	<b>thời điểm mua</b>	<b>tại thời điểm mua</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	316.061.434	- 316.061.434
Các khoản phải thu – ngắn hạn	2.230.607.220	- 2.230.607.220
Hàng tồn kho	291.496.735.936	- 291.496.735.936
Tài sản ngắn hạn khác	135.110.831.716	- 135.110.831.716
Tài sản cố định	15.655.756	- 15.655.756
Các khoản đầu tư dài hạn	364.096.855.100	- 364.096.855.100
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	(74.776.384.440)	- (74.776.384.440)
Tài sản dài hạn khác	20.773.617	- 20.773.617
Nợ phải trả ngắn hạn	(325.937.167.438)	- (325.937.167.438)
Nợ phải trả dài hạn	(38.203.945.908)	- (38.203.945.908)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	354.370.022.993	- 354.370.022.993
Lợi ích cổ đông thiểu số (24,00%)		85.048.805.518
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được đối với Tập đoàn (76,00%)		269.321.217.475
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua lại bởi Tập đoàn (*)		200.866.728.106
Tổng thanh toán cho việc mua lại		470.187.945.581
<b>Tổng thanh toán cho việc mua lại bao gồm:</b>		
Giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vốn nắm giữ trước đây (28,26%) (Thuyết minh 16)		131.462.147.191
Khoản thanh toán cho việc mua lại bằng tiền		338.725.798.390
		470.187.945.581
Khoản thanh toán cho việc mua lại bằng tiền		338.725.798.390
Khoản tiền thu được từ việc mua lại		(316.061.434)
Tiền được chi trả bởi các công ty liên kết		(124.805.899.761)
Khoản tiền thanh toán thuần		213.603.837.195

(\*) Lợi thế thương mại được ghi nhận trong nghiệp vụ mua lại hoạt động kinh doanh bởi Tập đoàn bao gồm 61.805.899.761 VND lợi thế thương mại được ghi nhận trong nghiệp vụ mua lại hoạt động kinh doanh bởi một công ty liên kết.

Lợi thế thương mại được ghi nhận từ việc mua lại liên quan chủ yếu đến quyền phát triển dự án Carillon mà Công ty May Tiến Phát đang thực hiện được kỳ vọng sẽ mang lại lợi nhuận cho Tập đoàn.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

Mẫu B 09 - DN

**6. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>31/12/2012</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2011</b> <b>VND</b>
Tiền mặt	151.287.779	329.116.576
Tiền gửi ngân hàng	63.351.118.531	18.922.504.570
Các khoản tương đương tiền	7.400.000.000	15.000.000.000
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>	<b>70.902.406.310</b>	<b>34.251.621.146</b>

**7. Các khoản phải thu ngắn hạn**

Bao gồm trong các khoản phải thu có các khoản phải thu từ các bên liên quan sau:

	<b>31/12/2012</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2011</b> <b>VND</b>
<b>Phải thu từ các công ty liên quan khác</b>		
Thương mại	357.510.914	-
Phi thương mại	214.631.588.270	284.238.958.012
<b>Phải thu từ một thành viên Hội đồng Quản trị</b>		
Phi thương mại	-	200.000.000.000

Các khoản phải thu từ các công ty liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi và được hoàn trả khi yêu cầu.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 - DN**

Các khoản phải thu ngắn hạn khác bao gồm:

	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phải thu từ một thành viên Hội đồng Quản trị	-	200.000.000.000
Phải thu từ một đơn vị hợp tác kinh doanh	149.512.892.520	121.658.877.045
Phải thu từ một nhân viên	3.384.952	26.175.224
Phải thu từ cề tức và lãi cho vay	18.785.010.902	791.519.442
Phải thu từ các công ty liên kết (a)	214.624.438.270	225.896.382.589
Phải thu từ Công ty Cổ phần Tàu Cuốc (b)	15.400.000.000	-
Phải thu khác	19.331.170.734	48.755.554.070
	<b>417.656.897.378</b>	<b>597.128.508.370</b>

- (a) Các khoản phải thu phản ánh khoản tiền mặt ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng, một công ty liên kết để hoạt động kinh doanh và sẽ được chuyển thành vốn cổ phần trong năm 2013 và các khoản phải thu cho Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia, một công ty liên kết, liên quan đến khoản thanh lý các khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt.
- (b) Theo thỏa thuận mua cổ phần ngày 24 tháng 2 năm 2012, Công ty đồng ý mua thêm 26% cổ phần của Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc, công ty con, từ Công ty Cổ phần Tàu Cuốc với giá trị khoảng 77 tỉ VND. Giao dịch được dự kiến sẽ hoàn thành trong năm 2013. Khoản này thể hiện 20% tiền đặt cọc đã trả cho Công ty Cổ phần Tàu Cuốc.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

Mẫu B 09 - DN

**8. Hàng tồn kho**

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Nguyên vật liệu	5.502.000	101.133.122
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	3.317.800.601.156	2.545.289.432.426
Đất ở để bán	34.769.641.902	143.823.802.563
Hàng hóa	35.260.379.554	-
Thành phẩm – căn hộ để bán	-	7.164.029.293
	3.387.836.124.612	2.696.378.397.404
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(6.231.398.271)	(17.808.105.453)
	3.381.604.726.341	2.678.570.291.951

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

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Dự án Bắc Rạch Bà Bướm	1.467.468.196.610	1.296.236.282.213
Dự án Phú Mỹ – Belleza	900.503.078.745	666.517.281.873
Chung cư Carillon	293.787.441.559	-
Dự án Green Field – Arista	292.419.832.386	208.584.733.114
Dự án Hùng Vương – Kinh Dương Vương (**)	-	171.583.551.884
Khu đô thị mới Tân Thắng – Khu xử lý nước thải	140.756.310.780	140.401.461.542
Khu dân cư Phú Hữu	21.738.053.323	19.101.419.197
Tòa nhà Lũy Bán Bích – Cầu Tre	12.000.207.843	10.895.979.194
Dự án Lương Định Của, Quận 2	104.000.000.000	-
Dự án Long Phước	36.000.000.000	-
Dự án Bình Khánh	35.203.484.602	-
Dịch vụ phát triển thị trường cho chung cư 171A Hoàng Hoa Thám	-	23.291.841.642
Dự án Phong Điền – Phước Dân	4.229.707.766	-
Khác	9.694.287.542	8.676.881.767
	3.317.800.601.156	2.545.289.432.426

(\*\*) Trong năm, Công ty đã bán dự án này cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 - DN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, chi phí xây dựng cơ bản dở dang có giá trị ghi sổ là 586 tỉ VND (31/12/2011: 2.135 tỉ VND) được thế chấp với ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu của Tập đoàn (Thuyết minh 27).

Bao gồm trong hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 26 tỉ VND (31/12/2011: 133.097 triệu VND) là bất động sản được ghi nhận theo giá trị có thể thực hiện thuần.

Số dư của dự phòng giảm giá hàng tồn kho giảm liên quan đến dự phòng đã sử dụng trong năm.

**9. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước**

	<b>31/12/2012</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2011</b> <b>VND</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp khi nhận được khoản đặt cọc của khách hàng từ bán bất động sản	21.694.837.501	22.265.745.630
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	21.043.525.416
	<hr/>	<hr/>
	21.694.837.501	43.309.271.046

**10. Tài sản ngắn hạn khác**

Bao gồm trong tài sản ngắn hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là khoản tiền ký quỹ tại ngân hàng với số tiền 21.600 triệu VND (31/12/2011: không), khoản ký quỹ này bị hạn chế sử dụng liên quan đến việc bảo đảm thanh toán cho nhà thầu thực hiện dự án Bình Khánh theo thư Tín dụng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình.



**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

Mẫu B 09 - DN

**11. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Thiết bị quản lý VND	Tổng VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	9.001.957.895	5.292.956.174	4.530.995.760	7.778.709.012	26.604.618.841
Tăng trong năm	-	-	1.769.142.007	768.762.709	2.537.904.716
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	294.000.000	294.000.000
Chuyển sang hàng tồn kho	-	-	-	(234.920.000)	(234.920.000)
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	-	-	2.380.789.321	-	2.380.789.321
Thanh lý	-	-	(400.000.000)	(57.037.273)	(457.037.273)
Xóa sổ	-	-	-	(173.475.769)	(173.475.769)
Tăng từ hợp nhất kinh doanh	-	-	-	83.902.100	83.902.100
Số dư cuối năm	9.001.957.895	5.292.956.174	8.280.927.088	8.459.940.779	31.035.781.936
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	7.528.244.217	4.224.336.011	2.689.326.996	3.314.214.818	17.756.122.042
Khấu hao trong năm	165.595.253	391.778.920	1.124.505.996	1.235.941.698	2.917.821.867
Chuyển sang hàng tồn kho	-	-	-	(30.343.854)	(30.343.854)
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	-	-	1.321.095.736	-	1.321.095.736
Thanh lý	-	-	(53.333.328)	(19.609.800)	(72.943.128)
Xóa sổ	-	-	-	(173.475.769)	(173.475.769)
Tăng từ hợp nhất kinh doanh	-	-	-	72.249.034	72.249.034
Số dư cuối năm	7.693.839.470	4.616.114.931	5.081.595.400	4.398.976.127	21.790.525.928
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu năm	1.473.713.678	1.068.620.163	1.841.668.764	4.464.494.194	8.848.495.799
Số dư cuối năm	1.308.118.425	676.841.243	3.199.331.688	4.060.964.652	9.245.255.008

Bao gồm trong nguyên giá tài sản cố định hữu hình có các tài sản trị giá 3.013 triệu VND đã được khấu hao hết đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 (31/12/2011: 2.680 triệu VND), nhưng vẫn còn được sử dụng.

12. Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính

	Phương tiện vận chuyển VND
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	2.380.739.321
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(2.380.739.321)
Số dư cuối năm	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	1.207.724.809
Khấu hao trong năm	113.370.927
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(1.321.095.736)
Số dư cuối năm	-
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số dư đầu năm	1.173.064.512
Số dư cuối năm	-

13. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm vi tính VND	Website Công ty VND	Tổng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	2.518.135.053	111.561.227	2.629.696.280
Tăng trong năm	247.575.000	-	247.575.000
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	1.054.350.000	-	1.054.350.000
Tăng từ hợp nhất kinh doanh	24.016.200	-	24.016.200
Số dư cuối năm	3.844.076.253	111.561.227	3.955.637.480
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	1.829.998.822	56.263.884	1.886.262.706
Khấu hao trong năm	431.044.078	38.153.616	469.197.694
Tăng từ hợp nhất kinh doanh	20.013.510	-	20.013.510
Số dư cuối năm	2.281.056.410	94.417.500	2.375.473.910
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	688.136.231	55.297.343	743.433.574
Số dư cuối năm	1.563.019.843	17.143.727	1.580.163.570

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình có các tài sản nguyên giá 1.686 triệu VND đã được khấu hao hết đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 (31/12/2011: 408 triệu VND), nhưng vẫn còn đang được sử dụng.

14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2012 VND	2011 VND
Số dư đầu năm	7.472.955.964	-
Tăng trong năm	4.748.708.862	4.406.957.221
Chuyển từ hàng tồn kho	-	42.544.297.621
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(1.054.350.000)	-
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(294.000.000)	(772.155.000)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	-	(2.709.267.729)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(35.996.876.149)
Số dư cuối năm	10.873.314.826	7.472.955.964

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 - DN**

**15. Bất động sản đầu tư**

	<b>Quyền sử dụng đất VND</b>	<b>Nhà cửa VND</b>	<b>Tổng VND</b>
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	11.103.707.904	128.338.918.820	139.442.626.724
Tăng trong năm	-	5.807.332.380	5.807.332.380
Chuyển sang hàng tồn kho	(4.572.569.569)	(4.210.510.389)	(8.783.079.958)
Số dư cuối năm	6.531.138.335	129.935.740.811	136.466.879.146
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	111.037.079	1.458.559.608	1.569.596.687
Phân bổ trong năm	-	2.929.566.953	2.929.566.953
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(154.672.151)	(154.672.151)
Số dư cuối năm	111.037.079	4.233.454.410	4.344.491.489
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	10.992.670.825	126.880.359.212	137.873.030.037
Số dư cuối năm	6.420.101.256	125.702.286.401	132.122.387.657

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư không được xác định vì Tập đoàn đã không thực hiện việc định giá. Không có giao dịch thị trường nào gần đây đối với bất động sản tương đồng và tương tự vị trí bất động sản đầu tư của Tập đoàn.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 - DN

**16. Các khoản đầu tư**

	31/12/2012			31/12/2011		
	Số lượng	% vốn sở hữu	% quyền biểu quyết	Số lượng	% vốn sở hữu	% quyền biểu quyết
			VND			VND
Đầu tư vốn dài hạn tại các công ty liên doanh, liên kết						
▪ Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh	2.293.250	91,53%	20.550.110.817	2.280.000	100,00%	20.114.856.892
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng	32.100.000	34,51%	472.261.231.700	32.100.000	30,00%	351.419.020.808
▪ Công ty May Tiến Phát (a)	-	-	-	10.496.000	28,26%	131.462.147.191
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia (trước đây là Công ty Cổ phần Thương Tín Bảo Gia)	20.000.000	45,11%	117.849.643.987	20.000.000	35,70%	139.220.794.801
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Hùng Anh (b)	7.000.000	35,00%	34.389.865.973	-	-	-
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An (c)	2.532.681	26,52%	32.548.330.619	-	-	-
			<b>677.599.183.096</b>			<b>642.216.819.692</b>



**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 - DN**

	31/12/2012			31/12/2011		
	Số lượng	% vốn sở hữu	% quyền biểu quyết	Số lượng	% vốn sở hữu	% quyền biểu quyết
						VND
<b>Khoản đầu tư dài hạn khác</b>						
▪ Công ty Cổ phần Phát triển và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh (d)	1.445.000	9,63%	9,63%	-	-	-
▪ Công ty TNHH Serrano Việt Nam	-	-	-	432.000	5,40%	5,40%
▪ Công ty Cổ phần Dầu tư Tín Việt (trước đây là Công ty Cổ phần Dầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín)	3.201.781	8,06%	8,06%	5.101.781	12,28%	13,60%
▪ Công ty Cổ phần Thanh Ngọc (d)	2.860.000	15,36%	15,36%	-	-	-
▪ Công ty Dầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn Cholimes	25.373	12,69%	12,69%	25.373	12,69%	12,69%
▪ Công ty Cổ phần Dầu tư Xây dựng Idico – Long An (c)	-	-	-	1.501.465	16,35%	17,56%
▪ Công ty Cổ phần Sản Xuất Thương mại Thành Thành Công (e)	4.500.000	4,50%	4,50%	-	-	-
▪ Công ty Cổ phần Dầu tư Xây dựng Hùng Anh (b)	-	-	-	3.000.000	15,00%	15,00%
▪ Công ty Cổ phần Dầu tư và Xây dựng Công nghệ mới Đại Nam	100.000	3,33%	3,33%	100.000	3,33%	3,33%
▪ Công ty Cổ phần Tàu Cuốc	33.800	1,35%	1,35%	33.800	-	1,35%
▪ Công ty Cổ phần Bao bì Bìa Sài Gòn	192.000	8,00%	8,00%	192.000	8,00%	8,00%
▪ Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Sản xuất Hoa Đồng (f)		65,00%	65,00%		-	-
						33.676.357.143
						1.000.000.000
						1.014.000.000
						4.379.520.000
						-

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 - DN**

	31/12/2012			31/12/2011		
	Số lượng	% vốn sở hữu	% quyền biểu quyết	Số lượng	% vốn sở hữu	% quyền biểu quyết
			VND			VND
Các khoản vay dài hạn			357.309.272			8.975.367.040
Các khoản đầu tư dài hạn khác (g)			181.743.623.258			174.524.163.258
			<hr/>			<hr/>
			767.190.834.824			403.216.026.284
			<hr/>			<hr/>
			1.444.790.017.920			1.045.432.845.976
			<hr/>			<hr/>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn			(2.970.811.638)			-
			<hr/>			<hr/>
			1.441.819.206.282			1.045.432.845.976
			<hr/>			<hr/>

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 - DN**

- (a) Vào ngày 12 tháng 3 năm 2012, Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia (một công ty liên kết do Công ty nắm giữ 45,11% vốn cổ phần) đã mua 40% cổ phần trong Công ty May Tiến Phát từ Công ty Cổ phần Phát triển và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh, Công ty TNHH Đặng Thành và Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt. Ngoài ra, vào ngày 11 tháng 10 năm 2012, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn (một công ty con do Công ty nắm giữ 90% vốn cổ phần) đã mua thêm khoản đầu tư trong Công ty May Tiến Phát từ Công ty TNHH Đặng Thành nâng tỷ lệ cổ phần từ 6,05% lên đến 36,05%. Kết quả là Công ty May Tiến Phát trở thành công ty con của Tập đoàn kể từ tháng 10 năm 2012 do Tập đoàn nắm giữ 57,96% quyền biểu quyết.
- (b) Trong năm, Công ty đầu tư thêm vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Hùng Anh từ 15% lên 35% cổ phần từ một công ty liên quan.
- (c) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm giữ 10% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An. Ngoài ra, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn (một công ty con do Công ty nắm 90% cổ phần), Công ty Cổ phần Giám sát và Xây Dựng Huỳnh Gia (một công ty con do Công ty nắm 80% cổ phần), và Công ty May Tiến Phát (một công ty con do Tập đoàn nắm 70% lợi ích cổ phần) cũng lần lượt nắm giữ 3,06%, 4,5% và 12,06% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An. Kết quả là tổng tỷ lệ nắm giữ vốn cổ phần của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 trong Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An là 26,11%.
- (d) Các khoản đầu tư tăng do hợp nhất kinh doanh.
- (e) Trong năm, Công ty mua 4,5% cổ phần của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thành Thành Công từ một công ty liên quan.
- (f) Công ty đã ủy quyền cho một thành viên Hội đồng Quản trị (“Người được Ủy quyền”) mua lại 65% cổ phần của Công ty TNHH Hoa Đồng (“Hoa Đồng”) trị giá 319 tỉ VND từ một trong những người sở hữu của Hoa Đồng (“Bên Bán”). Theo thỏa thuận này, Người được Ủy quyền đã thay mặt Công ty trả cho Bên Bán là 200 tỷ VND. Số còn lại là 119 tỷ VND sẽ được trả khi Hoa Đồng thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Hoa Đồng vẫn chưa hoàn thành nghĩa vụ để Công ty thanh toán khoản nợ 119 tỷ VND, Công ty hoặc Người được ủy quyền cũng không có quyền chi phối hoặc ảnh hưởng trọng yếu đến chính sách tài chính và hoạt động của Hoa Đồng để đem lại lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh. Do đó, khoản đầu tư tại Hoa Đồng được xem như một khoản đầu tư dài hạn khác trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 - DN**

- (g) Các khoản đầu tư dài hạn khác là các khoản ứng trước cho các đối tác tương ứng để nhận lại các căn hộ hoặc lô đất khi các đối tác này hoàn thành những dự án này.

<b>Ứng cho</b>	<b>Dự án</b>	<b>31/12/2012 VND</b>	<b>31/12/2011 VND</b>
▪ Công ty TNHH sản xuất kinh doanh Hai Thành	Phát triển 4 khối nhà chung cư thuộc dự án chung cư D1-12 tại Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh	154.565.449.860	147.345.989.860
▪ Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4	Phát triển dự án Vĩnh Khánh tại Quận 4, thành phố Hồ Chí Minh	20.161.847.398	20.161.847.398
▪ Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4	Phát triển 1.330 căn hộ thuộc dự án khu dân cư 38,4 ha, phường Bình Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh	5.396.326.000	5.396.326.000
▪ Công ty Xây Dựng Công trình 547	Phát triển khu đô thị Cienco 5 tại tỉnh Vĩnh Phúc	1.620.000.000	1.620.000.000
		<b>181.743.623.258</b>	<b>174.524.163.258</b>

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 - DN**

	31/12/2012		31/12/2011	
	Số lượng	VND	Số lượng	VND
Đầu tư ngắn hạn vào				
▪ Cổ phiếu				
- HBB – Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nhà Hà Nội	-	-	867.810	22.769.650.000
- SHB – Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Hà Nội (*)	7	262.381	-	-
- TKC – Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Tân Kỳ	369.710	4.999.402.490	336.100	4.999.402.490
- STB – Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Thuyết minh 34)	1	17.638	17.300.011	305.140.347.373
		4.999.682.509		332.909.399.863
▪ Cho vay ngắn hạn (h)		617.689.021.600		602.393.813.665
▪ Khác		26.782.000.000		32.022.000.000
		649.470.704.109		967.325.213.528
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(18.483.591.490)		(66.566.921.198)
		630.987.112.619		900.758.292.330

- (\*) Vào ngày 28 tháng 8 năm 2012, theo Quyết định số 1559/QĐ-NHNN ngày 7 tháng 8 năm 2012 do Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nhà Hà Nội chính thức sáp nhập với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Hà Nội.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, không có khoản đầu tư ngắn hạn nào được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho trái phiếu do Công ty phát hành (31/12/2011: 141.105 triệu VND).



**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 - DN**

(h) Chi tiết của các khoản cho vay ngắn hạn như sau:

	<b>31/12/2012</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2011</b> <b>VND</b>
Khoản cho vay cấp cho bên liên quan		
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia (trước đây là Công ty Cổ phần Thương Tín Bảo Gia)	564.879.021.600	340.481.549.665
▪ Công ty May Tiến Phát	-	127.463.000.000
	<hr/> 564.879.021.600	<hr/> 467.944.549.665
Cho vay ngắn hạn khác cấp cho:		
▪ Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	2.810.000.000	25.645.000.000
▪ Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Kinh doanh Địa Ốc Việt R.E.M.A.X (R.E.M.A.X)	50.000.000.000	50.000.000.000
▪ Võ Thanh Phong	-	9.670.012.000
▪ Trần Lam Thông	-	49.134.252.000
	<hr/> 52.810.000.000	<hr/> 134.449.264.000
	<hr/> 617.689.021.600	<hr/> 602.393.813.665

Khoản vay ngắn hạn bao gồm các khoản cho vay cấp cho các công ty liên quan khác vay không được bảo đảm và hưởng lãi suất năm dao động từ 14% to 23% (2010: từ 11% đến 23%) trong năm.

Các khoản đầu tư nắm giữ để kinh doanh:

	<b>31/12/2012</b>	
	<b>Số lượng</b>	<b>VND</b>
Công cụ vốn		
- SHB – Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nhà Hà Nội	7	262.381
- TKC – Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Tân Kỳ	369.710	4.999.402.490
- STB – Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín	1	17.638
	<hr/> 369.718	<hr/> 4.999.682.509

Tập đoàn có ý định và khả năng giữ các khoản đầu tư vào các công cụ nợ còn lại cho đến ngày đáo hạn.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 - DN**

Biến động của các khoản đầu tư trong năm như sau:

	<b>Ngắn hạn</b>		<b>Dài hạn</b>	
	<b>2012 VND</b>	<b>2011 VND</b>	<b>2012 VND</b>	<b>2011 VND</b>
Số dư đầu năm	967.325.213.528	1.175.960.958.768	1.045.432.845.976	1.146.691.062.253
Tăng trong năm	812.603.063.221	989.363.634.410	577.868.082.265	828.053.323.529
Chuyển từ các khoản phải thu khác	-	-	200.000.000.000	-
Thanh lý	(1.130.457.572.640)	(1.197.999.379.650)	(311.209.188.337)	(842.916.922.323)
Giảm do hợp nhất công ty con từ việc mua thêm cổ phần trong năm (Thuyết minh 5)	-	-	(470.205.735.644)	(2.947.000.000)
Tăng từ hợp nhất kinh doanh	-	-	364.096.855.100	4.379.520.000
Chia lỗ trong công ty liên kết (*)	-	-	68.251.397.160	(85.774.200.674)
Lợi thế thương mại từ việc đầu tư vào công ty liên kết phân bổ trong năm	-	-	(29.444.238.600)	(2.052.936.809)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>649.470.704.109</b>	<b>967.325.213.528</b>	<b>1.444.790.017.920</b>	<b>1.045.432.845.976</b>

(\*) Lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết bao gồm:

	<b>2012 VND</b>	<b>2011 VND</b>
Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh	302.753.925	(2.025.902.004)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng	120.842.210.892	(16.925.144.331)
Công ty May Tiến Phát (từ 1/1/2012 đến 11/10/2012)	1.076.777.347	(6.132.639.902)
Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia (trước đây là Công ty Cổ phần Thương Tín Bảo Gia)	(14.488.648.167)	(60.690.514.437)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	(38.918.855.456)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An	(562.841.381)	-
	<b>68.251.397.160</b>	<b>(85.774.200.674)</b>

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 - DN**

**17. Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>2012 VND</b>
Số dư đầu năm	14.447.240.573
Tăng trong năm	26.493.560.540
Tăng từ hợp nhất kinh doanh	15.364.824
Chuyển sang hàng tồn kho	(387.547.519)
Phân bổ trong năm	(13.364.978.780)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>27.203.639.638</b>

**18. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	<b>31/12/2012 VND</b>	<b>31/12/2011 VND</b>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Lợi nhuận chưa thực hiện	25.724.345.086	12.990.312.888
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:		
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con	(19.508.838.006)	(2.390.621.337)
<b>Tài sản thuế hoãn lại thuần</b>	<b>6.215.507.080</b>	<b>10.599.691.551</b>

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 - DN**

**19. Lợi thế thương mại**

	<b>2012 VND</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	14.312.490.695
Tăng trong năm (Thuyết minh số 5)	200.866.728.106
	<hr/>
Số dư đầu năm	215.179.218.801
	<hr/>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	1.770.649.682
Khấu hao trong năm	21.535.922.131
	<hr/>
Số dư cuối năm	23.306.571.813
	<hr/>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số dư đầu năm	12.541.841.013
Số dư cuối năm	191.872.646.988
	<hr/>

**20. Vay và nợ ngắn hạn**

	<b>31/12/2012 VND</b>	<b>31/12/2011 VND</b>
Vay ngắn hạn	413.951.250.000	389.427.823.876
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 27)	394.050.000.000	1.035.000.177.028
	<hr/>	<hr/>
	808.001.250.000	1.424.428.000.904
	<hr/>	<hr/>

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn hiện còn số dư như sau:

	<b>Loại</b>	<b>Lãi suất năm</b>	<b>31/12/2012 VND</b>	<b>31/12/2011 VND</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>				
▪ Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	VND	14,5%-18,0%	-	85.906.000.000
▪ Công ty Cổ phần Du lịch Thắng Lợi (a)	VND	14,0%	15.000.000.000	-

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 - DN**

	<b>Loại tiền</b>	<b>Lãi suất năm</b>	<b>31/12/2012 VND</b>	<b>31/12/2011 VND</b>
▪ Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thành Thành Công (a)	VND	15%	207.951.250.000	-
▪ Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm (a)	VND	15%	181.000.000.000	-
▪ Sacombank – Chi nhánh Hưng Đạo	VND	17,4%-22,6%	-	292.938.823.876
▪ Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh	VND	14,0%	-	1.583.000.000
▪ Vay từ các cá nhân (a)	VND	14,0%	-	9.000.000.000
▪ Vay từ một cổ đông (a)	VND	14,0%	10.000.000.000	-
			<b>413.951.250.000</b>	<b>389.427.823.876</b>

**Vay và nợ dài hạn đến hạn trả**

▪ Vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Chi nhánh Hưng Đạo)	VND	14% - 23,72%	-	177.802.928.553
▪ Lô 1 (b)	VND	9,80%– 10%	275.000.000.000	550.000.000.000
▪ Cá nhân (Lô 4)	VND	13,50% -15%	12.500.000.000	-
▪ Một cổ đông (a)	VND	13,50%	65.000.000.000	-
▪ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bưu điện Liên Việt (trước đây là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Liên Việt) (Lô 3 và Lô 6)	VND	18% - 20,74%	-	307.000.000.000
▪ Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thành Thành Công, công ty liên quan (a)	VND	13,00%	41.550.000.000	-
▪ Khác	VND	18% - 20,74%	-	197.248.475
			<b>394.050.000.000</b>	<b>1.035.000.177.028</b>
			<b>808.001.250.000</b>	<b>1.424.428.000.904</b>

(a) Các khoản vay này không được đảm bảo, được dùng để tài trợ vốn hoạt động.

(b) Các trái phiếu này không được bảo đảm và do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nhà Hà Nội, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương, Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu Khí Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á nắm giữ.



**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 - DN**

**21. Phải trả người bán**

Trong khoản phải trả người bán có các khoản phải trả cho các công ty liên quan như sau:

	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phải trả các công ty liên quan khác	-	173.600.000.000

Các khoản phải trả cho các công ty liên quan khác không được đảm bảo, không chịu lãi và được hoàn trả theo yêu cầu.

**22. Người mua trả tiền trước**

Khoản tạm ứng từ khách hàng thể hiện khoản đặt cọc từ khách hàng để mua căn hộ, đất nền tại các dự án Phú Lợi I, Belleza và các dự án khác. Toàn bộ tiền tạm ứng của khách hàng sẽ được ghi nhận vào doanh thu khi các căn hộ và đất nền được hoàn thành và bàn giao cho người mua.

**23. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thuế giá trị gia tăng	98.493.996	805.677.091
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.318.651.585	2.355.003.297
Thuế thu nhập cá nhân	1.505.257.989	1.033.438.621
Khác	-	5.436.078
	<b>3.922.403.570</b>	<b>4.199.555.087</b>

**24. Chi phí phải trả**

	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi vay	47.125.695.937	47.978.846.590
Chi phí lãi vay trả cho các công ty liên quan khác	8.792.141.110	11.414.626.733
Chi phí lãi trái phiếu	1.902.377.505	12.198.116.768
Chi phí xây dựng liên quan đến dự án Phú Mỹ - Belleza	117.208.975.639	151.190.909
Chi phí khác	5.091.504.924	48.000.000
	<b>180.120.695.115</b>	<b>71.790.781.000</b>

Chi phí lãi vay phải trả cho các công ty liên quan khác liên quan đến khoản vay dài hạn cấp cho Tập đoàn.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 - DN**

**25. Các khoản phải trả khác**

	<b>31/12/2012</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2011</b> <b>VND</b>
Nhận ký quỹ, ký cược	10.649.000.000	15.500.000.000
Thu hộ cá nhân, tổ chức	15.674.899.865	79.918.237.439
Cổ tức phải trả	7.563.223.579	7.575.288.579
Phải trả cho các hoạt động kinh doanh chứng khoán	4.049.313.167	-
Khoản phải trả theo tiến độ hợp đồng dự án	500.000.000	500.000.000
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	297.970.914	655.680.271
Các khoản phải trả khác	9.878.252.066	792.781.200
	<b>48.612.659.591</b>	<b>104.941.987.489</b>

Bao gồm trong các khoản phải trả, phải nộp khác có các khoản phải trả các bên liên quan như sau:

	<b>31/12/2012</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2011</b> <b>VND</b>
Phải trả các cổ đông	7.563.223.579	7.575.288.579
Phải trả các công ty liên quan khác	3.933.314.735	-

Khoản phải trả cho các cổ đông không được đảm bảo, không chịu lãi và phải trả theo yêu cầu.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 - DN**

**26. Quỹ khen thưởng phúc lợi**

Biến động của quỹ khen thưởng phúc lợi trong năm như sau:

	<b>2012 VND</b>	<b>2011 VND</b>
Số dư đầu năm	22.756.052.697	20.094.195.483
Tăng trong năm	1.605.290.113	10.976.998.576
Tăng từ hợp nhất kinh doanh	5.721.587	29.518.849
Giảm từ thanh lý kinh doanh	-	(1.443.371)
Sử dụng trong năm	(8.809.798.345)	(8.343.216.840)
Số dư cuối năm	15.557.266.052	22.756.052.697

**27. Vay và nợ dài hạn**

	<b>31/12/2012 VND</b>	<b>31/12/2011 VND</b>
Vay dài hạn (a)	2.049.206.280.758	1.045.933.492.541
Trái phiếu dài hạn đã phát hành (b)	287.500.000.000	1.553.105.000.000
Vay dài hạn khác	-	197.248.475
	2.336.706.280.758	2.599.235.741.016
Hoàn trả trong vòng 12 tháng (Thuyết minh 20)	(394.050.000.000)	(1.035.000.177.028)
Hoàn trả sau 12 tháng	1.942.656.280.758	1.564.235.563.988

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 - DN**

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay và nợ dài hạn còn số dư như sau:

**(a) Vay dài hạn**

	<b>Loại tiền</b>	<b>Lãi suất năm</b>	<b>Năm đáo hạn</b>	<b>31/12/2012 VND</b>	<b>31/12/2011 VND</b>
Vay dài hạn không được đảm bảo từ các bên liên quan					
▪ Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát	VND	16,5%-18,5%	2014	250.000.000.000	250.000.000.000
▪ Công ty Cổ phần Kiến trúc Đầu tư Xây dựng Toàn Thịnh Phát	VND	16,5%-18,5%	2014	71.500.000.000	74.625.000.000
▪ Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thành Thành Công – Khoản vay 1 (i)	VND	13%	2013	41.550.000.000	-
▪ Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thành Thành Công – Khoản vay 2 (i)	VND	13,5%	2014	7.000.000.000	-
▪ Vay từ cá nhân (i)	VND	13,5%	2013	65.000.000.000	-
▪ Vay từ cổ đông (i)	VND	13%-13,5%	2014	302.042.120.758	-
▪ Vay từ cá nhân (i) – bên liên quan khác	VND	13%-13,5%	2014	184.651.157.378	-
▪ Vay từ cá nhân (ii) – bên liên quan khác	VND	13%-13,5%	2014	689.271.002.622	-
				<b>1.611.014.280.758</b>	<b>324.625.000.000</b>

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 - DN**

	<b>Loại tiền</b>	<b>Lãi suất năm</b>	<b>Năm đáo hạn</b>	<b>31/12/2012 VND</b>	<b>31/12/2011 VND</b>
Vay dài hạn được đảm bảo					
▪ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bưu điện Liên Việt (trước đây là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Liên Việt) (iii)	VND	18,0 – 20,0%	2017	250.000.000.000	-
▪ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Hưng Đạo	VND	14%-23,72%	2015	-	622.308.492.541
▪ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Điện Biên Phủ (iv)	VND	16%-20,30%	2015	188.192.000.000	-
▪ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	VND	14,78%-16,78%	2016	-	99.000.000.000
				438.192.000.000	721.308.492.541
				2.049.206.280.758	1.045.933.492.541

- (i) Các khoản vay này không được đảm bảo, được dùng để tài trợ vốn hoạt động.
- (ii) Các khoản vay này không được bảo đảm và được dùng để cấp vốn cho dự án Bắc Rạch Bà Bướm, phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (iii) Khoản vay này có hạn mức 250 tỉ VND, được dùng để cấp vốn cho dự án Green Field - Arista - Phường Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tất cả tài sản kèm theo với giá trị ghi sổ là 292 tỉ VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 (31/12/2011: không).
- (iv) Khoản vay này có hạn mức 479 tỉ VND, được dùng để cấp vốn cho dự án Carillon - 171A Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tất cả tài sản kèm theo với giá trị ghi sổ là 294 tỉ VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 (31/12/2011: không).



**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

Mẫu B 09 - DN

**(b) Trái phiếu dài hạn đã phát hành**

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Trái phiếu dài hạn không được đảm bảo					
▪ Lô 1(v)	VND	9,8%-10%	2012	275.000.000.000	550.000.000.000
▪ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Lô 2)	VND	10%	2013	-	50.000.000.000
▪ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bưu điện Liên Việt (trước đây là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Liên Việt) (Lô 3)	VND	11,5% -16,5%	2013	-	250.000.000.000
▪ Cá nhân (Lô 4)	VND	11,5% -16,5%	2013	12.500.000.000	99.000.000.000
Trái phiếu dài hạn được đảm bảo					
▪ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bưu điện Liên Việt (trước đây là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Liên Việt) (Lô 5)	VND	21,50%	2013	-	204.105.000.000
▪ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bưu điện Liên Việt (trước đây là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Liên Việt) (Lô 6)	VND	20,74%	2014	-	400.000.000.000
				287.500.000.000	1.553.105.000.000

- (v) Các trái phiếu này không được bảo đảm và được giữ bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nhà Hà Nội, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương, Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu Khí Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 - DN

**28. Thay đổi vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng vốn chủ sở hữu VND
<b>Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2011</b>	1.000.000.000.000	741.259.233.323	1.698.758	3.695.364.681	20.444.431.027	-	398.808.919.829	2.164.209.647.618
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	24.306.684.162	24.317.230.668	14.566.229.306	16.179.145.670	16.179.145.670
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(63.190.144.136)	-
Khác	-	(55.000.000)	-	-	-	-	(10.976.998.576)	(10.976.998.576)
<b>Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2011</b>	1.000.000.000.000	741.204.233.323	1.698.758	28.002.048.843	44.761.661.695	14.566.229.306	340.820.922.787	2.169.356.794.712

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)**

	Mẫu B 09 - DN							
	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng vốn chủ sở hữu VND
<b>Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2012</b>	1.000.000.000.000	741.204.233.323	1.698.758	28.002.048.843	44.761.661.695	14.566.229.306	340.820.922.787	2.169.356.794.712
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-
Trả cổ tức cho năm 2010 bằng phát hành cổ phiếu mới	-	-	-	-	-	-	88.925.705.464	88.925.705.464
(Thuyết minh 29)	300.000.000.000	-	-	-	-	-	-	-
Phát hành cổ phiếu thường	-	-	-	-	-	-	(300.000.000.000)	-
(Thuyết minh 29)	129.998.610.000	(129.998.610.000)	-	-	-	-	-	-
Phân bổ vào quỹ vốn chủ sở hữu	-	-	-	777.164.485	1.127.965.844	-	-	-
Sử dụng các quỹ	-	-	-	-	(264.518.404)	-	(3.510.420.442)	(1.605.290.113)
Khác	-	(141.775.000)	(1.698.758)	-	(28.823.502)	-	-	(264.518.404)
							(600.000.000)	(772.297.260)
<b>Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012</b>	1.429.998.610.000	611.063.848.323	-	28.779.213.328	45.596.285.633	14.566.229.306	125.636.207.809	2.255.640.394.399

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

Mẫu B 09 - DN

## 29. Vốn cổ phần

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

	31/12/2012		31/12/2011	
	Số cổ phần	VND	Số cổ phần	VND
<b>Vốn cổ phần được duyệt</b>	142.999.861	1.429.998.610.000	100.000.000	1.000.000.000.000
<b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	142.999.861	1.429.998.610.000	100.000.000	1.000.000.000.000
<b>Số cổ phiếu đang lưu hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	142.999.861	1.429.998.610.000	100.000.000	1.000.000.000.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu tương đương với một quyền biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

Biến động vốn cổ phần trong năm như sau:

	2012		2011	
	Số cổ phần	VND	Số cổ phần	VND
Cổ phiếu phổ thông	100.000.000	1.000.000.000.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Phát hành cổ phiếu mới (*)	30.000.000	300.000.000.000	-	-
Phát hành cổ phiếu thưởng (**)	12.999.861	129.998.610.000	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>142.999.861</b>	<b>1.429.998.610.000</b>	<b>100.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>

(\*) Đại hội đồng cổ đông của Công ty ngày 25 tháng 4 năm 2012 đã phê duyệt cho việc trả cổ tức bằng cổ phiếu tổng mệnh giá 300 tỷ VND, từ lợi nhuận chưa phân phối dưới hình thức phát hành cổ phiếu mới tương đương 30 triệu cổ phiếu, theo tỷ lệ 30% cho các cổ phiếu hiện hành.

(\*\*) Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 25 tháng 4 năm 2012 đã phê duyệt cho việc trả cổ phiếu thưởng từ thặng dư vốn cổ phần theo tỷ lệ 10% của cổ phiếu hiện hành. Theo đó, Ủy Ban chứng khoán Nhà nước Việt Nam và Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam chấp thuận phát hành cổ phiếu thưởng này. Công ty đã phát hành 12.999.861 cổ phiếu thưởng và không phát hành 139 cổ phần lẻ thập phân.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

Mẫu B 09 - DN

### **30. Các quỹ thuộc nguồn vốn chủ sở hữu**

**(i) Quỹ đầu tư và phát triển**

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận để lại theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Các quỹ này được thành lập nhằm mục đích mở rộng kinh doanh trong tương lai. Khi quỹ được sử dụng để phát triển kinh doanh, khoản sử dụng được chuyển sang Vốn cổ phần.

**(ii) Quỹ dự phòng tài chính**

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông của Công ty.

**(iii) Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu**

Các quỹ này được thành lập nhằm mục đích khen thưởng và các mục đích khác liên quan đến công tác điều hành của Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị của Công ty và được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông của Công ty.

### **31. Lợi ích cổ đông thiểu số**

Biến động của lợi ích cổ đông thiểu số trong năm như sau:

	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Số dư đầu năm	33.693.036.875	4.509.455.265
Tăng do hợp nhất kinh doanh (thuyết minh số 5)	85.048.805.518	4.831.457.108
Giảm do mua thêm cổ phiếu từ cổ đông thiểu số	(11.250.000.000)	-
Lỗ thuần trong năm	(14.919.777.338)	(635.855.976)
Vốn góp bởi cổ đông thiểu số (Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn, và Công ty Cổ phần Giám sát và Xây Dựng Huỳnh Gia)	-	25.578.674.488
Vốn góp bởi cổ đông thiểu số (Công ty Cổ phần Du lịch Thương Tín)	60.000.000	-
Giảm do giải thể các công ty con	-	(590.694.010)
Khác	5.311.852	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>92.637.376.907</b>	<b>33.693.036.875</b>

32. Tổng doanh thu

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp không bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Tổng doanh thu bao gồm:

	2012 VND	2011 VND
Tổng doanh thu		
▪ Chuyển quyền sử dụng đất, bất động sản	425.996.358.113	423.460.682.384
▪ Bán vật liệu xây dựng	130.423.881.203	87.526.587.505
▪ Cho thuê văn phòng	8.118.470.821	7.990.033.646
▪ Dịch vụ môi giới	19.246.662.274	38.217.750.159
▪ Doanh thu khác	4.304.850.265	4.863.213.158
Các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Hàng bán bị trả lại	(1.279.318.172)	(7.748.971.362)
Doanh thu thuần	586.810.904.504	554.309.295.490

33. Giá vốn hàng bán

	2012 VND	2011 VND
Tổng giá vốn hàng bán gồm		
▪ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	417.540.274.020	310.162.387.149
▪ Bán vật liệu xây dựng	124.956.851.804	88.423.824.103
▪ Cho thuê văn phòng	2.436.915.895	1.184.018.171
▪ Dịch vụ môi giới	4.763.189.311	24.794.607.698
▪ Doanh thu khác	732.348.218	2.435.179.985
	550.429.579.248	427.000.017.106



**34. Doanh thu hoạt động tài chính**

	2012 VND	2011 VND
Thu nhập lãi cho vay	65.684.147.448	97.335.204.206
Thu nhập lãi tiền gửi	10.987.294.371	6.728.341.066
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.918.830.000	59.246.844.211
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	55.359.161	126.683.143
Lãi từ kinh doanh chứng khoán vốn (*)	300.360.014.265	331.293.373.879
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.152.948.809	7.977.495.117
	381.158.594.054	502.707.941.622

(\*) Vào ngày 17 tháng 4 năm 2012, theo nghị quyết của Hội đồng Quản trị ngày 10 tháng 4 năm 2012, Công ty ký hợp đồng với một bên liên quan (“Người được Ủy quyền”) để bán 17.300.000 cổ phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (“STB”) với giá không thấp hơn giá giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh tại ngày giao dịch. Vào tháng 5 năm 2012, Người được Ủy quyền thay mặt Công ty đã bán các cổ phiếu này với giá thương lượng cao hơn giá niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Theo hợp đồng, Công ty ghi nhận lãi ban đầu cho các giao dịch này là 127.359.864.265 VND dựa theo giá thị trường tại ngày giao dịch là 25.000 VND/cổ phiếu. Người được Ủy quyền nhận được khoản tiền chênh lệch so với giá niêm yết trên thị trường ở mức giá 25.000 VND/cổ phiếu như là tiền hoa hồng. Tuy nhiên, nhận thấy tình hình hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty còn nhiều khó khăn, do đó theo thỏa thuận với Công ty ngày 21 tháng 11 năm 2012, Người được Ủy quyền tự nguyện hoàn lại số tiền hoa hồng nhận được từ giao dịch này là 173 tỷ VND cho Công ty. Do đó, tổng lãi từ việc bán cổ phiếu STB được ghi nhận trong doanh thu hoạt động tài chính trong năm là 300.359.864.265 VND. Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, khoản này đã được thanh toán đủ.

35. Chi phí tài chính

	2012 VND	2011 VND
Chi phí lãi vay	214.177.942.454	258.742.721.028
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	22.054.746.421	59.919.398.326
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	122.592.950.388	62.497.670.339
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	(141.943.648.931)	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	7.360.000
Phân bổ lợi thế thương mại	50.980.160.731	2.938.261.650
Chi phí tài chính khác	3.290.929.019	1.531.025.678
	271.153.080.082	385.636.437.021

36. Thu nhập khác

	2012 VND	2011 VND
Tiền bồi thường nhận từ các bên khác	43.399.027.465	12.671.941.546
Thu nhập khác	1.802.337.706	2.147.035.528
	45.201.365.171	14.818.977.074

37. Chi phí khác

	2012 VND	2011 VND
Chi trả tiền vi phạm hợp đồng	26.121.990.107	5.308.247.891
Chi phí khác	3.912.358.028	410.313.538
	30.034.348.136	5.718.561.429

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

Mẫu B 09 - DN

### 38. Chi phí thuế thu nhập

(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	2012 VND	2011 VND
<b>Chi phí thuế hiện hành</b>		
Năm hiện hành	31.839.355.393	27.696.567.023
Dự phòng thiếu/(thừa) trong những năm trước	5.477.197.350	(329.883.622)
	<hr/> 37.316.552.743	<hr/> 27.366.683.401
<b>Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại</b>		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	4.384.184.471	(26.702.621.659)
	<hr/> 41.700.737.214	<hr/> 664.061.742

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2012 VND	2011 VND
Lợi nhuận trước thuế	115.706.665.340	16.207.351.436
Thuế theo thuế suất của Công ty	28.926.666.335	4.051.837.860
Chi phí không được khấu trừ thuế	(2.094.220.429)	(14.651.912.750)
Chi phí không bị khấu trừ	1.277.266.439	11.572.143.705
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận	8.113.827.519	56.272.188
Dự phòng thiếu/(thừa) trong các năm trước	5.477.197.350	(329.883.622)
Lỗi tính thuế đã sử dụng	-	(34.395.639)
	<hr/> 41.700.737.214	<hr/> 664.061.742

(c) Thuế suất áp dụng

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ đóng thuế thu nhập cho Nhà nước 25% trên lợi nhuận chịu thuế.

### 39. Lãi trên cổ phiếu

#### (a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền trong năm, được tính như sau:

#### (i) Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông

	2012 VND	2011 VND
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông	88.925.705.464	16.179.145.670

#### (ii) Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền

	2012 VND	2011 VND
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành năm trước mang sang	100.000.000	100.000.000
Ảnh hưởng của số cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu thường phát hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2012	42.999.861	-
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông trong năm	142.999.861	100.000.000

#### (b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Tập đoàn không có các công cụ tài chính ảnh hưởng đến các cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm.

40. Các công cụ tài chính

(a) Quản lý rủi ro tài chính

Tổng quan

Các loại rủi ro mà Công ty phải đối mặt do việc sử dụng các công cụ tài chính của mình bao gồm:

- rủi ro tín dụng
- rủi ro thanh khoản
- rủi ro thị trường.

Thuyết minh này cung cấp thông tin về từng loại rủi ro nêu trên mà Tập đoàn có thể gặp phải và mô tả các mục tiêu, chính sách và các quy trình Tập đoàn sử dụng để đo lường và quản lý rủi ro.

(b) Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro lỗ tài chính của Tập đoàn nếu một khách hàng hoặc bên đối tác của công cụ tài chính không đáp ứng được các nghĩa vụ theo hợp đồng, và phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng, các nhà cung cấp, các bên đối tác khác và các khoản cho vay phải thu.

(i) Ảnh hưởng của rủi ro tín dụng

Tổng giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính và giá trị của các hợp đồng bảo lãnh tài chính đã phát hành thể hiện mức rủi ro tín dụng tối đa. Mức độ rủi ro tín dụng tối đa tại ngày báo cáo như sau:

	Thuyết minh	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	(ii)	70.751.118.531	33.922.504.570
Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác	(iii)	445.815.084.022	1.337.490.763.511
Các khoản cho vay phải thu	(iv)	603.046.330.872	611.369.180.705
		1.119.612.533.425	1.982.782.448.786

(ii) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền gửi ngân hàng của Tập đoàn chủ yếu được gửi tại các tổ chức tài chính danh tiếng. Ban Giám đốc không nhận thấy có rủi ro tín dụng trọng yếu nào từ các khoản tiền gửi này và không cho rằng các tổ chức tài chính này có thể mất khả năng trả nợ và gây tổn thất cho Tập đoàn.

(iii) Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác

Rủi ro tín dụng của Tập đoàn chịu ảnh hưởng chủ yếu bởi đặc điểm của từng khách hàng. Đối phó với những rủi ro này, Ban Giám đốc của Tập đoàn đã thiết lập một chính sách tín dụng mà theo đó mỗi khách hàng mới sẽ được đánh giá riêng biệt về độ tin cậy của khả năng trả nợ trước khi Tập đoàn đưa ra các điều khoản và điều kiện giao hàng và thanh toán chuẩn cho khách hàng đó. Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, hàng hóa bất động sản chỉ được bàn giao khi khách hàng thanh toán từ 90% đến 95% giá trị hợp đồng, phần còn lại được yêu cầu thanh toán trước khi bàn giao giấy tờ chứng nhận sở hữu.

Dựa trên các tỷ lệ nợ xấu trước đây, Tập đoàn tin rằng, ngoài số tiền trình bày ở trên bảng cân đối kế toán, không có khoản dự phòng phải thu nợ khó đòi nào cần được lập cho các khoản phải thu thương mại và phải thu khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2012. Bảng phân tích tuổi nợ của các khoản phải thu thương mại và phải thu khác không được lập dự phòng như sau:

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Trong hạn	439.281.148.870	1.298.330.590.702
Quá hạn từ 0 – 30 ngày	5.647.046.952	39.160.172.809
Quá hạn từ 31 – 180 ngày	886.888.200	-
	445.815.084.022	1.337.490.763.511

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 - DN**

Biến động trong năm của dự phòng các khoản nợ khó đòi như sau:

	Ngắn hạn	
	2012 VND	2011 VND
Số dư đầu năm	36.219.590.000	-
Tăng dự phòng trong năm	551.619.705	36.219.590.000
Số dư cuối năm	36.771.209.705	36.219.590.000

(iv) **Khoản cho vay phải thu**

Tập đoàn chủ yếu cho các bên liên quan vay. Số dư trình bày mức độ rủi ro tín dụng tối đa của Tập đoàn tại ngày báo cáo.

(v) **Các khoản đầu tư vào chứng khoán niêm yết và đầu tư dài hạn khác**

Tập đoàn giới hạn mức rủi ro tín dụng bằng cách chỉ đầu tư vào các loại chứng khoán dễ thanh khoản được niêm yết trên sở giao dịch chứng khoán đã được cấp phép hoạt động, ngoại trừ trường hợp đầu tư phục vụ mục đích chiến lược dài hạn, và của các đối tác có xếp hạng tín nhiệm tương đương hoặc cao hơn so với Tập đoàn.

Biến động dự phòng giảm giá đầu tư trong năm như sau:

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	2012 VND	2011 VND	2012 VND	2011 VND
Số dư đầu năm	66.566.921.198	90.222.097.590	-	3.319.140.000
Tăng trong năm	17.202.022.591	58.408.979.946	4.852.723.830	-
Tăng từ hợp nhất kinh doanh	-	-	74.776.384.440	-
Hoàn nhập	(111.111.381)	-	(1.881.912.192)	-
Sử dụng dự phòng trong năm	(65.174.240.918)	(82.064.156.338)	(74.776.384.440)	(3.319.140.000)
Số dư cuối năm	18.483.591.490	66.566.921.198	2.970.811.638	-

Tập đoàn có ý định và có khả năng nắm giữ các khoản đầu tư vào các công cụ nợ đến ngày đáo hạn.



**Mẫu B 09 - DN**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro trong đó Tập đoàn không thể thanh toán cho các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn. Phương thức quản lý thanh khoản của Tập đoàn là đảm bảo ở mức cao nhất rằng Tập đoàn luôn có đủ khả năng thanh khoản để thanh toán các khoản phải trả khi đến hạn, trong điều kiện bình thường cũng như trong điều kiện khó khăn về mặt tài chính, mà không làm phát sinh các mức tổn thất không thể chấp nhận được hoặc có nguy cơ gây tổn hại đến danh tiếng của Tập đoàn.

Các khoản nợ tài chính có khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định được bao gồm cả khoản thanh toán tiền lãi ước tính có thời gian đáo hạn theo hợp đồng như sau:

**Ngày 31 tháng 12 năm 2012**

	Giá trị ghi sổ VND	Dòng tiền theo hợp đồng VND	Trong vòng 1 năm VND	1 – 2 năm VND	2 – 5 năm VND
Vay ngắn hạn	413.951.250.000	467.766.286.168	467.766.286.168	-	-
Phải trả thương mại và phải trả khác (*)	373.613.810.364	373.613.810.364	373.613.810.364	-	-
Vay dài hạn	2.049.206.280.758	2.556.455.471.208	300.813.140.026	2.085.237.692.425	170.404.638.757
Phát hành trái phiếu dài hạn	287.500.000.000	287.916.095.890	287.916.095.890	-	-
	3.124.271.341.122	3.685.751.663.630	1.430.109.332.448	2.085.237.692.425	170.404.638.757

**Mẫu B 09 - DN**

	Giá trị ghi sổ VND	Dòng tiền theo hợp đồng VND	Trong vòng 1 năm VND	1 – 2 năm VND	2 – 5 năm VND
Vay ngắn hạn	389.427.823.876	440.671.323.931	440.671.323.931	-	-
Phải trả thương mại và phải trả khác (*)	640.172.892.189	640.172.892.189	640.172.892.189	-	-
Vay dài hạn	1.046.130.741.016	1.486.354.959.469	359.886.322.551	321.116.744.126	805.351.892.792
Phát hành trái phiếu dài hạn	1.553.105.000.000	1.924.989.815.313	1.074.568.148.603	254.526.442.377	595.895.224.333
	3.628.836.457.081	4.492.188.990.902	2.515.298.687.274	575.643.186.503	1.401.247.117.125

(d) **Rủi ro thị trường**

**(i) *Rủi ro hối đoái***

Rủi ro tiền tệ của Công ty không đáng kể do hầu hết các giao dịch chủ yếu là bằng đồng tiền chức năng của Công ty là VND.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con  
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012  
(tiếp theo)  
Mẫu B 09 - DN

(ii) **Rủi ro lãi suất**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, 1.948 tỉ VND của khoản nợ dài hạn cấp cho hoặc phát hành bởi Tập đoàn chịu lãi suất thả nổi. Không có chính sách gì để giảm nhẹ tính bất ổn tiềm tàng của lãi suất.

Tại ngày báo cáo, các công cụ tài chính chịu lãi suất của Tập đoàn như sau:

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Các công cụ tài chính có lãi suất cố định		
Tài sản tài chính	357.309.227	8.975.367.040
Nợ phải trả tài chính	(802.501.250.000)	(600.000.000.000)
	(802.143.940.773)	(591.024.632.960)
Các công cụ tài chính chịu lãi suất thả nổi		
Tài sản tài chính	646.689.021.600	617.393.813.665
Nợ phải trả tài chính	(1.948.156.280.758)	(2.549.235.741.016)
	(1.301.467.259.158)	(1.931.841.927.351)

Mỗi thay đổi 100 điểm cơ bản sẽ làm tăng hoặc giảm 13 tỷ VND lợi nhuận thuần của Tập đoàn (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 1.9 tỷ VND).

(iii) **Các rủi ro thị trường khác**

Rủi ro giá cổ phiếu phát sinh từ chứng khoán vốn sẵn sàng để bán do Tập đoàn nắm giữ. Ban Giám đốc của Tập đoàn theo dõi các chứng khoán nợ và chứng khoán vốn trong danh mục đầu tư dựa trên các chỉ số thị trường. Các khoản đầu tư trọng yếu trong danh mục đầu tư được quản lý riêng rẽ và tất cả các quyết định mua và bán đều được phê duyệt bởi Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Tập đoàn.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 - DN**

**(e) Giá trị hợp lý**

Giá trị ghi sổ của các tài sản và nợ phải trả tài chính được phân loại theo thông tư 210 trình bày như sau:

	<b>31/12/2012</b> <b>Giá trị ghi sổ</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2011</b> <b>Giá trị ghi sổ</b> <b>VND</b>
Được phân loại là các khoản cho vay và phải thu:		
- Tiền và các khoản tương đương tiền (i)	70.902.406.310	34.251.621.146
- Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác (i)	482.586.293.727	1.373.710.353.511
- Các tài sản tài chính khác (i)	618.046.330.872	611.369.180.705
Được phân loại là tài sản tài chính sẵn sàng để bán:		
- Đầu tư ngắn hạn (ii)	4.999.682.509	332.909.399.863
- Đầu tư dài hạn khác (iii)	585.089.902.294	219.716.495.986
Được phân loại là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ:		
- Các khoản phải trả người bán và phải trả khác (i)	(373.613.810.364)	(640.172.892.189)
- Vay ngắn hạn (i)	(413.951.250.000)	(389.427.823.876)
- Vay dài hạn (iii)	(2.049.206.280.758)	(1.046.130.741.016)
- Trái phiếu dài hạn (iii)	(287.500.000.000)	(1.553.105.000.000)
	<b>(1.362.646.725.410)</b>	<b>(1.056.879.405.870)</b>

- (i) Giá trị ghi sổ của các khoản công cụ tài chính này gần bằng giá trị hợp lý bởi vì thời gian đáo hạn ngắn.
- (ii) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư được xác định bằng cách tham chiếu giá thị trường của các công cụ này tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.
- (iii) Công ty không xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn khác và vay dài hạn để trình bày theo Điều 28 của Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính do (i) giá niêm yết trên thị trường không có sẵn cho các tài sản tài chính này; và (ii) Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Hệ thống Kế toán Việt Nam không cung cấp hướng dẫn đo lường giá trị hợp lý trong trường hợp giá niêm yết trong thị trường không có sẵn. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 - DN**

**41. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan**

Ngoài số dư của các bên liên quan được trình bày trong các thuyết minh khác trong báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty cũng có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

	<b>Giá trị giao dịch</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thương Tín</b>		
Mua hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	163.636.364
Bán dịch vụ	-	380.775.999
<b>Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh</b>		
Đầu tư vốn	132.500.000	-
Thu nhập lãi vay	-	1.332.575.027
Phải trả khoản vay	-	2.125.874.020
<b>Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng</b>		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	2.650.516.335
Tiền ứng trước từ Tập đoàn	39.655.472.468	38.763.690.000
Thanh toán lại chi phí bồi thường đất Tập đoàn đã thanh toán hệ	-	160.751.855.057
<b>Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát</b>		
Khoản vay phải thu	-	50.000.000.000
Thu nhập lãi vay	-	5.705.555.557
Tạm ứng từ Tập đoàn	-	501.658.842
Phải trả khoản vay	-	100.000.000.000
Chi phí lãi vay	13.068.156.249	32.612.126.733
Eán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	50.000.000.000
<b>Công ty Cổ phần May Tiến Phát (từ 1/1/2012 đến 30/9/2012)</b>		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	57.787.308.088	-
Đầu tư vốn	-	370.369.280.000
Phải trả khoản vay	37.040.775.914	136.062.374.000
Thu nhập lãi vay	6.491.245.723	13.585.085.978
Thanh lý đầu tư	-	170.418.901.886
Ký quỹ liên quan đến hợp đồng phân phối sản phẩm	-	223.000.000.000
Khoản vay phải thu	40.523.000.000	51.163.541.666
Mua đầu tư	-	173.600.000.000

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

Mẫu B 09 - DN

	Giá trị giao dịch	
	2012 VND	2011 VND
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia (trước đây là Công ty Cổ phần Thương Tín Bảo Gia)</b>		
Đầu tư vốn	-	130.000.000.000
Khoản vay phải thu	497.664.500.000	135.500.000.000
Thu nhập lãi vay	42.999.253.487	30.252.368.859
Mua đầu tư	40.000.000.000	287.053.774.374
Thanh lý đầu tư	178.400.000.000	459.000.000.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hùng Anh</b>		
Thu nhập lãi vay	1.784.666.000	-
Mua đầu tư	3.933.314.735	-
<b>Thành viên Ban Giám đốc</b>		
Tiền lương	9.173.026.238	7.127.847.590
<b>Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát</b>		
Tiền lương	7.800.000.000	7.800.000.000
Khoản vay phải trả	302.042.120.758	-
Chi phí lãi vay	2.378.581.701	-
<b>Các bên liên quan khác</b>		
Ủy thác thanh lý cổ phiếu STB	173.000.000.000	-
Khoản vay phải trả	1.203.922.160.000	-
Chi phí lãi vay	21.985.775.899	-

42. Cam kết

(a) Chi tiêu vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Tập đoàn có các cam kết chi tiêu vốn sau đã được duyệt nhưng chưa được phản ánh trong bảng cân đối kế toán:

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Đã được duyệt nhưng chưa ký kết hợp đồng	397.814.251.807	970.343.000.000
Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng	504.278.155.023	1.468.180.616.153
	902.092.406.830	2.438.523.616.153

(b) Hợp đồng thuê

Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho các hợp đồng thuê hoạt động không được hủy ngang như sau:

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Trong vòng một năm	5.258.240.297	7.005.660.202
Từ hai đến năm năm	9.411.536.426	14.580.180.136
Trên năm năm	-	673.081.072
	14.669.776.723	22.258.921.410



### **43. Nghiệp vụ trọng yếu**

Theo hợp đồng liên doanh đã được sửa đổi vào ngày 30 tháng 9 năm 2011, Công ty đảm bảo tổng khoản thanh toán tối đa và nghĩa vụ tài chính đối với đất và quyền sử dụng đất như sau:

1. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng (“Liên Doanh”) nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các loại đất như sau:
  - đất ở: giao ổn định, lâu dài và thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê và thu tiền thuê đất thanh toán một lần, trong đó, người mua đất ở được phép sử dụng đất ổn định và lâu dài theo quy định của pháp luật liên quan mà không phải trả thêm phí hay tiền đất nào theo các quy định của pháp luật;
  - đất cho kinh doanh, dịch vụ: giao hoặc cho thuê trong thời hạn 50 năm có thu phí tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trả một lần cho 50 năm kể từ ngày của quyết định giao đất số 5857/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
  - đất cho các công trình công cộng bao gồm giáo dục, văn hóa và thể thao: tùy theo chính sách xã hội hóa, nhận xét và đề xuất của Ủy ban Nhân dân Quận Tân Phú và sau khi Liên Doanh báo cáo về đầu tư xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ trình cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giao đất và thu tiền sử dụng hoặc tiền thuê đất và thu tiền thuê đất thanh toán một lần cho 50 năm cho Liên Doanh để đầu tư theo quy định của pháp luật;
  - đất cho giao thông, cây xanh và nước: giao đất không thu phí tiền sử dụng đất, sau khi bên Liên Doanh hoàn tất việc xây dựng theo quy hoạch tổng thể được duyệt và dự án đầu tư xây dựng, bên Liên Doanh sẽ giao lại cho cơ quan thẩm quyền có liên quan và Ủy ban Nhân dân Quận Tân Phú quản lý theo quy định của pháp luật; và
2. Bên Liên Doanh chuyển giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất kinh doanh và dịch vụ cho một doanh nghiệp đầu tư nước ngoài - khách hàng tiềm năng.

Dù chi phí mà Liên Doanh có thể thanh toán cho các cơ quan thẩm quyền có liên quan (gọi chung là “Các khoản thanh toán đất”) đã nêu trên phần (1) và (2) tăng hoặc phát sinh thêm, các khoản thanh toán đất này cũng không được vượt quá 64.800.000 Đô La Mỹ. Trong trường hợp các khoản thanh toán đất vượt quá 64.800.000 Đô La Mỹ, Công ty sẽ chịu toàn bộ cho phần vượt quá; hoặc nếu khoản thanh toán ít hơn 64.800.000 Đô La Mỹ, Công ty sẽ nhận từ bên Liên Doanh phần chênh lệch ít hơn. Liên Doanh đã nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề cập trong khoản (1) vào ngày 3 tháng 11 năm 2011 với tổng thanh toán là 31.799.923 Đô La Mỹ. Vào tháng 1 năm 2012, bên Liên Doanh đã chuyển giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất thương mại và dịch vụ cho doanh nghiệp đầu tư nước ngoài là Công ty TNHH AEON Việt Nam.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(tiếp theo)**

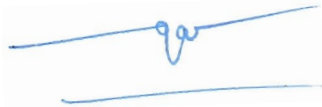
**Mẫu B 09 - DN**

Trong tháng 1 năm 2012, Liên Doanh đã trả 7.548.409 USD (tương đương 158 tỷ VND) liên quan tới chi phí bồi thường đất mà Công ty đã thanh toán hộ cho Liên Doanh. Trong tháng 12 năm 2012, Liên Doanh đã trả thêm 107.550 USD (tương đương 2.24 tỷ VND). Đối với số tiền còn lại, theo thỏa thuận ngày 25 tháng 12 năm 2012, Liên Doanh sẽ thanh toán 488.235 USD trong năm 2013, 105.826 USD trong năm 2016, và 3 đợt bằng nhau số tiền 8.250.019 USD hàng năm từ năm 2017 tới 2019, nếu như không có thêm bất cứ nghĩa vụ nào phát sinh thêm có liên quan tới quyền sử dụng đất được nói đến. Nếu không, những chi phí phát sinh thêm này sẽ được cân trừ với khoản phải trả cho Công ty.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, mặc dù đất đã được giải phóng mặt bằng, chi phí sử dụng đất liên quan đã được nộp đầy đủ cho Nhà nước và quyền sử dụng đất cho toàn bộ khu đất có diện tích 825.216,5 m<sup>2</sup> đã được cấp cho Liên doanh, vẫn còn 5 hộ gia đình liên quan đến 6.375 m<sup>2</sup> đất chưa đồng ý với số tiền hỗ trợ đề nghị bởi Công ty. Tại ngày kết thúc năm kế toán, các hộ dân này và Công ty vẫn chưa đi đến được một thỏa thuận về số tiền thanh toán cuối cùng. Do có sự không chắc chắn trọng yếu về số tiền hỗ trợ sẽ được thỏa thuận giữa Công ty và các hộ dân, Công ty không thể xác định được khoản chênh lệch cuối cùng giữa 64.800.000 Đô La Mỹ và tổng khoản phải trả cho khu đất một cách đáng tin cậy, do đó Công ty đã không ghi nhận chênh lệch như là khoản thu nhập trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

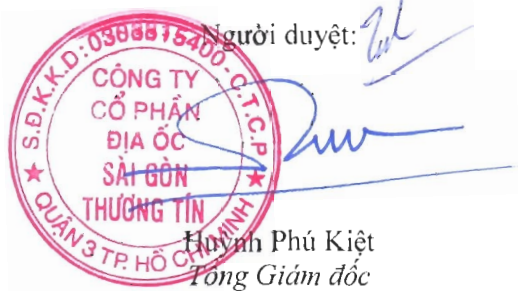
Ngày 19 tháng 3 năm 2013

Người lập:



Huỳnh Thị Nga  
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Huỳnh Phú Kiệt  
Tổng Giám đốc

