

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
Báo cáo của Hội đồng quản trị
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010



MỤC LỤC

	Trang
1. Báo cáo của Hội đồng quản trị	1 - 3
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
3. Bảng cân đối kế toán ngày 31/12/2010	6 - 7
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2010	8
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
6. Thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 33



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010.

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

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

1. Hội đồng quản trị

Các thành viên Hội đồng quản trị Công ty đến ngày lập bảng báo cáo tài chính là:

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Đặng Hồng Anh	Chủ tịch HĐQT	
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 28/4/2010
Bà Đặng Huỳnh Ước My	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 28/4/2010
Ông Lương Đình Quang	Thành viên	
Ông Đoàn Thanh Việt	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Bình	Thành viên	

2. Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Lâm Minh Châu	Trưởng ban	
Ông Doãn Bá Nguyên	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28/4/2010
Bà Lý Kim Dung	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28/4/2010
Ông Phạm Nhật Vinh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28/4/2010
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28/4/2010

3. Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Giám đốc Công ty đến ngày lập bảng báo cáo tài chính là:

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Thái Văn Chuyện	Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Quốc Vinh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Thanh Vinh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Thành Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 22/02/2010
Ông Lê Dũng Cường	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 31/01/2011

4. Các hoạt động chính

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 15 ngày 02/02/2010, hoạt động của Công ty là: Kinh doanh nhà. Môi giới bất động sản. Dịch vụ nhà đất. Tư vấn bất động sản (trừ các dịch vụ mang tính chất pháp lý). Quản lý bất động sản. Đầu tư xây dựng – kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư. Xây dựng công trình dân dụng, kỹ thuật. Trang trí nội thất. Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh dịch vụ thiết kế công trình). Bổ sung: Tư vấn đấu thầu. Cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng. Bổ sung: Dịch vụ bán đấu giá tài sản. Bổ sung: Mua bán kim khí điện máy, vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị phục vụ sản xuất, hàng tiêu dùng cá nhân và gia đình, nguyên vật liệu phục vụ cho sản xuất công – nông nghiệp. Dịch vụ quảng cáo

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

thương mại. Tổ chức hội chợ, triển lãm thương mại, quảng cáo trưng bày, giới thiệu hàng hóa. Dịch vụ tiếp thị. Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính kế toán). Sản xuất vật liệu xây dựng (không hoạt động tại trụ sở). Đào tạo dạy nghề. Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành nội địa và quốc tế. Kinh doanh khu vui chơi, giải trí (không hoạt động tại trụ sở). In trên bao bì (không hoạt động tại trụ sở). Mua bán thiết bị ngành in. Đại lý mua bán, ký gởi hàng hóa. Bổ sung: Giáo dục mầm non. Giáo dục bậc tiểu học. Giáo dục bậc trung học cơ sở. Giáo dục bậc trung học phổ thông. Bổ sung: Mua bán ô tô. Dịch vụ sửa chữa bảo hành ô tô (không gia công cơ khí, xi ăm điện tại trụ sở). Mua bán máy móc thiết bị ô tô. Lập dự án đầu tư. Thẩm tra dự án đầu tư. Quản lý dự án đầu tư. Bổ sung: Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

5. Kết quả của năm tài chính

Tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31/12/2010 và kết quả hoạt động cũng như tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 được trình bày từ trang 06 đến trang 33.

6. Tài sản lưu động

Vào ngày lập báo cáo này, Hội đồng Quản trị Công ty nhận thấy rằng không có bất cứ trường hợp nào có thể làm cho sai lệch các giá trị về tài sản lưu động được nêu trong báo cáo tài chính.

7. Các khoản bảo đảm nợ bằng tài sản và khoản nợ bất ngờ

Vào ngày lập báo cáo này không có bất cứ một khoản bảo đảm nợ bằng tài sản hay khoản nợ bất ngờ nào phát sinh đối với tài sản của Công ty từ khi kết thúc năm tài chính.

8. Các khoản mục bất thường

Không có những điều bất thường nào có thể làm sai lệch bất kỳ số liệu nào được nêu trong báo cáo tài chính.

9. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam (trước đây là Công ty TNHH Tư vấn và Kiểm toán CA&A) được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010.

10. Công bố trách nhiệm của Công ty đối với các báo cáo tài chính

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động của Công ty trong năm. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính này, Công ty đã:

- + Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- + Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

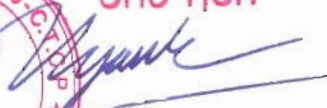
- + Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính; và
- + Lập các báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng họ đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010. Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

11. Phê duyệt của Hội đồng quản trị

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính đính kèm, bao gồm bảng cân đối kế toán và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cùng với bảng thuyết minh. Các báo cáo này đã được soạn thảo thể hiện trung thực và hợp lý về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2010.

Vào ngày lập báo cáo này, Công ty tin tưởng rằng có khả năng hoàn trả các khoản nợ của Công ty khi đáo hạn.

Thay mặt Hội đồng quản trị
CHỦ TỊCH

Đặng Hồng Anh



Ngày 28 tháng 02 năm 2011

Số: 121/2010/BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 của
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

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

Chúng tôi đã kiểm toán các Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (sau đây gọi tắt là "Công ty") bao gồm Bảng cân đối kế toán ngày 31/12/2010, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010, được lập ngày 28 tháng 02 năm 2011, từ trang 06 đến trang 33 kèm theo.

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

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.

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

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

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

Trang 4/33

Ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, các Báo cáo tài chính đính kèm theo bảng báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín tại ngày 31/12/2010, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm 2010, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Nguyễn Văn Tuyên

Phó Giám đốc

Chứng chỉ Kiểm toán viên số Đ.0111/KTV

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam

Tp. HCM, ngày 28 tháng 02 năm 2011

Hồ Đắc Hiếu

Kiểm toán viên

Chứng chỉ Kiểm toán viên số 0458/KTV



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. Tài sản ngắn hạn	100		5.768.422.884.130	4.638.955.169.820
I. Tiền	110	V.01	910.088.547.090	103.231.966.001
1. Tiền	111		15.088.547.090	31.231.966.001
2. Các khoản tương đương tiền	112		895.000.000.000	72.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	1.085.738.861.178	611.707.039.664
1. Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	121		516.129.669.474	204.412.379.664
2. Đầu tư ngắn hạn khác	128		659.831.289.294	458.322.000.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(90.222.097.590)	(51.027.340.000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.03	1.502.953.385.270	1.799.390.017.501
1. Phải thu khách hàng	131		784.867.538.300	232.213.518.969
2. Trả trước cho người bán	132		187.467.591.072	822.085.156.982
3. Các khoản phải thu khác	135		530.618.255.898	745.091.341.550
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.04	2.208.306.577.062	1.976.203.888.613
1. Hàng tồn kho	141		2.208.306.577.062	1.976.203.888.613
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.05	61.335.513.530	148.422.258.041
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		629.071.979	778.809.905
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		9.058.699.196	3.249.037.413
3. Các khoản thuế phải thu	153		7.634.871.746	2.164.482
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		44.012.870.609	144.392.246.241
B. Tài sản dài hạn	200		1.965.339.221.119	1.642.364.697.600
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		8.036.375.877	11.253.546.932
1. TSCĐ hữu hình	221	V.06	5.466.995.902	8.037.590.862
- Nguyên giá	222		8.987.822.944	13.493.304.392
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.520.827.042)	(5.455.713.530)
2. TSCĐ thuê tài chính	224	V.07	1.796.079.191	2.290.502.087
- Nguyên giá	225		3.203.776.716	3.203.776.716
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(1.407.697.525)	(913.274.629)
3. TSCĐ vô hình	227	V.08	773.300.784	925.453.983
- Nguyên giá	228		2.166.819.439	1.931.985.492
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.393.518.655)	(1.006.531.509)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
III. Bất động sản đầu tư	240	V.09	19.286.111.113	-
1. Nguyên giá	241		20.000.000.000	-
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(713.888.887)	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.10	1.826.515.845.135	1.626.625.996.998
1. Đầu tư vào công ty con	251		336.485.160.032	224.379.289.013
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		420.201.700.165	245.750.000.157
3. Đầu tư dài hạn khác	258		1.073.148.124.938	1.172.011.548.828
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	229		(3.319.140.000)	(15.514.841.000)
V. Tài sản dài hạn khác	260	V.11	111.500.888.994	4.485.153.670
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		111.076.939.994	2.696.354.670
2. Tài sản dài hạn khác	268		423.949.000	1.788.799.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		7.733.762.105.249	6.281.319.867.420

Thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm là một bộ phận không thể tách rời báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. Nợ phải trả	300		5.429.141.802.635	4.776.806.472.748
I. Nợ ngắn hạn	310		2.670.743.864.213	3.267.846.036.720
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.12	1.350.977.366.360	1.096.075.888.908
2. Phải trả cho người bán	312	V.13	647.575.349.878	158.087.489.164
3. Người mua trả tiền trước	313	V.13	23.726.551.120	7.786.517.454
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	V.14	127.773.577.727	21.648.939.966
5. Phải trả công nhân viên	315	V.15	3.874.965.917	3.661.711.905
6. Chi phí phải trả	316	V.16	88.283.632.890	29.043.229.645
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.17	410.050.415.740	1.932.058.614.985
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		18.482.004.581	19.483.644.693
II. Nợ dài hạn	330		2.758.397.938.422	1.508.960.436.028
1. Vay và nợ dài hạn	334	V.18	2.317.597.948.475	1.474.490.919.165
2. Doanh thu chưa thực hiện	338		440.799.989.947	34.469.516.863
B. Nguồn vốn chủ sở hữu	400	V.19	2.304.620.302.614	1.504.513.394.672
I. Nguồn vốn - Quỹ	410		2.304.620.302.614	1.504.513.394.672
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.000.000.000.000	568.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		741.259.233.323	703.850.001.000
3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	413		1.698.758	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		3.725.000.000	-
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		19.629.297.688	12.179.297.688
6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	11.064.677.000
7. Lợi nhuận chưa phân phối	420		540.005.072.845	209.419.418.984
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		7.733.762.105.249	6.281.319.867.420

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

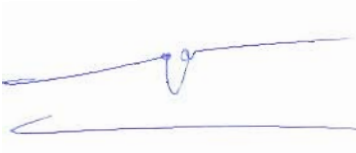
	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài	-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công	-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gởi, ký cược	-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý	-	-
5. Ngoại tệ các loại (USD)	-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án	-	-

Thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm là một bộ phận không thể tách rời báo cáo tài chính

Người lập biểu


Lê Thế Luân

Kế toán trưởng


Huỳnh Thị Nga

TP HCM, ngày 28 tháng 02 năm 2011

Tổng Giám đốc




Châu Văn Chuyên

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2010	Năm 2009
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		1.092.028.175.484	88.774.857.022
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	03		-	2.568.000
3. Doanh thu thuần	10	VI.20	1.092.028.175.484	88.772.089.022
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.21	1.058.393.629.805	45.106.835.914
5. Lợi nhuận gộp	20		33.634.545.679	43.665.253.108
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.22	1.225.743.650.132	304.873.308.018
7. Chi phí tài chính	22	VI.23	258.793.972.676	143.335.109.810
- Trong đó: lãi vay	23		226.165.785.524	182.709.066.918
8. Chi phí bán hàng	24	VI.24	10.166.824.748	23.707.141.354
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.25	67.513.648.241	50.346.062.585
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		922.903.750.146	131.150.947.977
11. Thu nhập khác	31	VI.26	24.645.975.738	21.786.814.332
12. Chi phí khác	32	VI.27	301.824.882.409	16.231.204.010
13. Lợi nhuận khác / (lỗ)	40		(277.178.906.672)	5.555.610.922
14. Tổng lợi nhuận trước thuế	50		645.724.843.475	136.705.857.399
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.28	160.183.866.614	21.785.430.007
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		485.540.976.861	114.920.427.692
18. Lợi nhuận cơ bản trên cổ phiếu	70		6.558	2.023

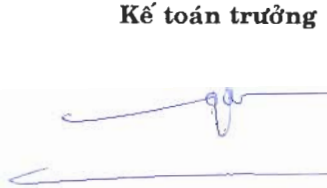
Thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm là một bộ phận không thể tách rời báo cáo tài chính

Người lập biểu



Lê Thị Luân

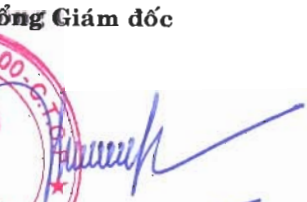
Kế toán trưởng



Huỳnh Thị Nga

TP HCM, ngày 28 tháng 02 năm 2011

Tổng Giám đốc



Thái Văn Chuyên



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	645.724.843.475	136.705.857.699
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	3.538.645.441	3.312.822.653
Các khoản dự phòng	03	26.999.056.590	(59.197.761.926)
Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	14.005.353	-
Lãi/lỗ do từ hoạt động đầu tư	05	(119.476.850.891)	(139.696.267.634)
Chi phí lãi vay	06	226.165.785.524	182.709.066.918
Lợi nhuận thay đổi vốn lưu động	08	782.965.485.492	123.833.717.710
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	427.690.860.395	(83.780.121.640)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(232.102.688.449)	(870.507.492.766)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	(614.683.927.897)	493.249.818.970
Tăng/ giảm chi phí trả trước	12	(108.230.847.398)	60.500.533.402
Tiền lãi vay đã trả	13	(166.925.382.279)	(153.665.837.273)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(62.143.358.958)	(10.001.567.301)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(2.126.640.809)	(2.822.384.046)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	24.443.500.097	(443.193.332.944)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	(21.213.015.499)	(1.970.498.465)
Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22	551.460.851	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23	(201.509.289.294)	(494.167.408.639)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24	-	422.446.250.000
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	(499.411.436.947)	133.417.673.156
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	85.100.658.182	18.779.117.843
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(636.481.622.707)	78.505.133.895
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp	31	420.415.873.132	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn	33	3.920.445.739.392	2.703.283.480.271
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(2.822.437.232.630)	(2.301.521.343.063)
Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu	36	(99.517.369.600)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.418.907.010.294	401.762.137.208
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ			
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	103.231.966.001	66.158.027.842
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái	61	(12.306.595)	-
Tiền tồn cuối kỳ	70	910.088.547.090	103.231.966.001

Thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm là một bộ phận không thể tách rời báo cáo tài chính

Người lập biểu



Lê Thế Luân

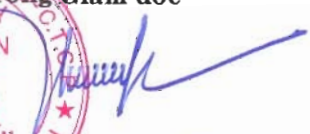
Kế toán trưởng



Huỳnh Thị Nga

TP HCM, ngày 28 tháng 02 năm 2011

Tổng Giám đốc



Thái Văn Chuyên



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

I. Đặc điểm hoạt động doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002210 ngày 29/3/2004, và đăng ký thay đổi đến lần thứ 15 ngày 02/02/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Tổng vốn điều lệ của Công ty: 1.000.000.000.000 VND

Trụ sở của Công ty đặt tại 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 8, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Dịch vụ - Thương mại - Sản xuất

3. Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh nhà. Môi giới bất động sản. Dịch vụ nhà đất. Tư vấn bất động sản (trừ các dịch vụ mang tính chất pháp lý). Quản lý bất động sản. Đầu tư xây dựng – kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư. Xây dựng công trình dân dụng, kỹ thuật. Trang trí nội thất. Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh dịch vụ thiết kế công trình). Bổ sung: Tư vấn đấu thầu. Cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng. Bổ sung: Dịch vụ bán đấu giá tài sản. Bổ sung: Mua bán kim khí điện máy, vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị phục vụ sản xuất, hàng tiêu dùng cá nhân và gia đình, nguyên vật liệu phục vụ cho sản xuất công – nông nghiệp. Dịch vụ quảng cáo thương mại. Tổ chức hội chợ, triển lãm thương mại, quảng cáo trưng bày, giới thiệu hàng hóa. Dịch vụ tiếp thị. Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính kế toán). Sản xuất vật liệu xây dựng (không hoạt động tại trụ sở). Đào tạo dạy nghề. Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành nội địa và quốc tế. Kinh doanh khu vui chơi, giải trí (không hoạt động tại trụ sở). In trên bao bì (không hoạt động tại trụ sở). Mua bán thiết bị ngành in. Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa. Bổ sung: Giáo dục mầm non. Giáo dục bậc tiểu học. Giáo dục bậc trung học cơ sở. Giáo dục bậc trung học phổ thông. Bổ sung: Mua bán ô tô. Dịch vụ sửa chữa bảo hành ô tô (không gia công cơ khí, xi âm điện tại trụ sở). Mua bán máy móc thiết bị ô tô. Lập dự án đầu tư. Thẩm tra dự án đầu tư. Quản lý dự án đầu tư. Bổ sung: Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. Cơ sở lập báo cáo tài chính và năm tài chính

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

2. Chuẩn mực kế toán và chế độ áp dụng

Công ty áp dụng hệ thống kế toán Việt Nam ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính;

Năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01, kết thúc ngày 31/12 hàng năm;

Ngôn ngữ sử dụng trong ghi chép kế toán: Tiếng Việt;

Hình thức kế toán: Nhật ký chung.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Tiền và tương đương tiền

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

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

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ do Công ty sử dụng được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm, các khoản mục tài sản và công nợ mang tính chất tiền tệ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá quy định vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Các khoản chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm được hạch toán như sau (theo nội dung Thông tư số 201/2009/TT-BTC ngày 15/10/2009 của Bộ Tài chính):

- Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm đối với tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản công nợ ngắn hạn (1 năm trở xuống) thì không hạch toán vào chi phí hoặc thu nhập mà để số dư trên báo cáo tài chính, đầu năm sau ghi bút toán ngược lại để xóa số dư.
- Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm đối với các khoản phải thu dài hạn, sau khi bù trừ, chênh lệch còn lại được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.
- Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm đối với các khoản phải trả dài hạn, sau khi bù trừ, chênh lệch còn lại được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trường hợp hạch toán chênh lệch tỷ giá hối đoái vào chi phí làm cho kết quả kinh doanh của Công ty bị lỗ thì có thể phân bổ một phần chênh lệch tỷ giá cho năm sau để Công ty không bị lỗ nhưng mức hạch toán vào chi phí trong năm ít nhất cũng phải bằng chênh lệch tỷ giá của số dư ngoại tệ dài hạn phải trả trong năm đó. Số chênh lệch tỷ giá còn lại sẽ được theo dõi và tiếp tục phân bổ vào chi phí cho các năm sau nhưng tối đa không quá 5 năm.

3090
NG 7
HIỆM
M TO
DFK
T N
- TP. 1

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

3. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ chi phí bán hàng ước tính và sau khi đã lập dự phòng cho hàng hư hỏng, lỗi thời và chậm luân chuyển.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Bao gồm các chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng để triển khai thực hiện dự án kinh doanh bất động sản.

Hàng hóa bất động sản: Bao gồm quyền sử dụng đất, nhà hoặc nhà và quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng mua để bán trong kỳ hoạt động kinh doanh bình thường.

Dự phòng cho hàng tồn kho

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

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

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

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

5. Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định

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

Tài sản cố định thuê tài chính: Là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên thuê. Quyền sở hữu tài sản có thể chuyển giao vào cuối thời hạn thuê. Nguyên giá của TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc là giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Khấu hao tài sản cố định

Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định thuê tài chính được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản. Tỷ lệ trích khấu hao phù hợp với thông tư 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài Chính.

Máy móc thiết bị	02 – 03 năm
Phương tiện vận tải	07 năm
Thiết bị quản lý	02 – 10 năm
TSCĐ khác	02 – 03 năm
Phần mềm vi tính	06 – 08 năm
Website Công ty	03 năm

6. Chi phí trả trước

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh không quá 3 năm:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng;
- Chi phí sửa chữa văn phòng.
- Chi phí bảo hiểm, thuê kho trả trước

7. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản nợ dự phòng phải trả trong tương lai chưa chắc chắn về giá trị hoặc thời gian phải trả. Các khoản dự phòng nợ phải trả được ghi nhận khi đã xác định chắc chắn nghĩa vụ nợ phải trả vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dự phòng trợ cấp mất việc làm: chưa được trích lập.

8. Nguyên tắc ghi nhận vốn

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu niêm yết.

9. Ghi nhận thu nhập và chi phí

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn.

a) Doanh thu bán hàng

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

c) Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở trích trước (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

d) Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

e) Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Chi phí

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

10. Thuế

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm bằng 25% trên thu nhập chịu thuế. Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong năm và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang, nếu có. Các khoản lỗ sau khi quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được chuyển sang các năm sau theo kế hoạch chuyển lỗ đăng ký với cơ quan thuế.

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

Kh khoản thuế phải nộp thể hiện trên sổ sách kế toán là số liệu do Công ty ước tính. Số thuế phải nộp cụ thể sẽ được ghi nhận theo kiểm tra quyết toán thuế của cơ quan thuế.

Thuế hiện hành

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày lập bảng cân đối kế toán.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập bảng cân đối kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

11. Tiền lương, Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ dựa theo hợp đồng lao động. Công ty trích bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp dựa trên lương căn bản quy định trong hợp đồng lao động như sau: bảo hiểm xã hội được trích vào chi phí là 16% và 6% từ lương nhân viên; bảo hiểm y tế phải nộp gồm 3% trích vào chi phí và 1.5% từ lương nhân viên; bảo hiểm thất nghiệp Công ty trích 1% vào phí và 1% từ lương nhân viên.

12. Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư chứng khoán và đầu tư khác được ghi nhận theo giá gốc. Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào tổ chức kinh tế được lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ vốn góp của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết trên thị trường chứng khoán khi giá trị thị trường thấp hơn giá trị sổ sách. Các chứng khoán không niêm yết: Nếu có cơ sở thu thập, dự phòng giảm giá chứng khoán sẽ được trích lập vào chi phí trong kỳ; Nếu không có cơ sở để xác định một cách đáng tin cậy giá trị hợp lý của chúng, sẽ được ghi nhận theo giá mua ban đầu.

13. Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của công ty mẹ. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

14. Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

15. Liên doanh

- Áp dụng cho hình thức thành lập cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát

Phần vốn góp của Công ty trong đơn vị liên doanh được hạch toán theo phương pháp giá gốc. Theo phương pháp này, phần vốn góp của Công ty trong liên doanh được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các đơn vị liên doanh sau ngày Công ty tham gia liên doanh được hạch toán vào mục thu nhập của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

- Áp dụng cho hình thức liên doanh hoạt động kinh doanh được đồng kiểm soát

Phần vốn góp của Công ty trong các hoạt động kinh doanh được đồng kiểm soát được ghi nhận trong các báo cáo tài chính bằng cách hạch toán:

- a) giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu và công nợ có liên quan;
- b) các khoản chi phí phát sinh cũng như phần thu nhập mà Công ty được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.

16. Chi phí lãi vay

Lãi tiền vay của khoản vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng tài sản cố định trong giai đoạn trước khi hoàn thành đưa vào sử dụng sẽ được cộng vào nguyên giá tài sản.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng dự án hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó. Các chi phí đi vay được vốn hóa khi Công ty chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy.

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

17. Số liệu so sánh

Số dư đầu kỳ đã được sắp xếp lại cho phù hợp với việc trình bày báo cáo tài chính của thời kỳ tài chính này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán

1. Tiền	31/12/2010	01/01/2010
Tiền mặt	588.042.108	743.533.041
Tiền gửi ngân hàng (*)	14.500.504.982	30.488.432.960
Tương đương tiền (**)	895.000.000.000	72.000.000.000
Cộng	910.088.547.090	103.231.966.001
(*) Bao gồm:	USD	Tương đương VND
Tiền gửi bằng Việt Nam đồng		14.090.314.047
Tiền gửi bằng USD	21.666,54	410.190.935
Cộng		14.500.504.982

(**) Bao gồm khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng là 893 tỷ đồng và 2 tỷ đồng là chứng chỉ có giá.

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	31/12/2010	01/01/2010
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn (2.1)	516.129.669.474	204.412.379.664
Đầu tư ngắn hạn khác (2.2)	659.831.289.294	458.322.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (2.3)	(90.222.097.590)	(51.027.340.000)
Cộng	1.085.738.861.178	611.707.039.664

(2.1) Bao gồm:	Số lượng cổ phiếu	Giá mua/CP	Trị giá đầu tư	Dự phòng giảm giá (2.3)
HBB (*)	642.820	31.921	20.519.750.000	(13.062.745.220)
TKC	54.700	16.812	919.611.970	(22.536.400)
LSS	40.650	14.590	593.091.793	-
STB	25.738.010	19.197	494.097.215.711	(77.136.815.970)
Cộng			516.129.669.474	(90.222.097.590)

(*) Trong kỳ, Công ty nhận được khoản cổ tức từ cổ phiếu HBB là 385.576.292 đồng.

(2.2) Bao gồm:	
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng	30.000.000.000
Cho vay ngắn hạn đến các công ty và cá nhân	586.709.389.294
Trái phiếu chuyển đổi ngân hàng Habubank có kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 10,49%/năm (22.499 trái phiếu, mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu)	2.249.900.000
Các khoản góp vốn đầu tư nền đất, góp vốn xây dựng; quyền thuê căn hộ; quyền sở hữu nhà ở	40.872.000.000
Cộng	659.831.289.294

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

3. Các khoản phải thu ngắn hạn		31/12/2010	01/01/2010
Phải thu khách hàng	(*)	784.867.538.300	232.213.518.969
Trả trước người bán	(**)	187.467.591.072	822.085.156.982
Phải thu khác	(***)	530.618.255.898	745.091.341.550
Cộng		1.502.953.385.270	1.799.390.017.501

(*) Phải thu khách hàng chủ yếu bao gồm các khoản phải thu liên quan đến tiền chuyển nhượng cổ phần, chuyển nhượng BĐS, phí môi giới BĐS,...

(**) Chủ yếu bao gồm các khoản trả trước đến các chủ đầu tư dự án BĐS. Trong số dư trả trước cho người bán bao gồm khoản trả trước cho Công ty TNHH XD Á Đông là 36.939.590.000 đồng liên quan đến hợp đồng thuê văn phòng số 30/2007/HĐT ngày 17/11/2007, chưa được thực hiện.

(***) Phải thu khác bao gồm:		31/12/2010
Ứng vốn đến các cá nhân khác (không lãi suất)		200.000.000.000
Phải thu chứng khoán Bản Việt		1.397.500.000
Phải thu liên quan đến việc góp vốn hợp tác kinh doanh		60.426.231.376
Khoản ứng vốn đến các công ty con (không lãi suất)		45.644.936.233
Phải thu lãi cho vay		33.180.717.458
Phải thu từ Công ty CP XD-TV-ĐT Bình Dương liên quan đến biên bản thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư dự án khu dân cư - dịch vụ Tân Bình - Dĩ An - Bình Dương		81.089.445.606
Phải thu Công ty Việt Remax liên quan đến phạt vi phạm hợp đồng		4.000.000.000
Phải thu từ việc ứng vốn đầu tư bất động sản		93.400.000.000
Phải thu từ thanh lý hợp đồng góp vốn đầu tư nền đất, góp vốn xây dựng, quyền mua căn hộ, quyền sở hữu nhà ở		6.957.868.891
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		2.249.444.400
Các khoản phải thu khác		2.272.111.934
Cộng		530.618.255.898

4. Hàng tồn kho		31/12/2010	01/01/2010
Công cụ dụng cụ		-	2.215.239
Chi phí SXKD dở dang	(*)	1.744.160.553.988	1.860.609.081.306
Hàng hóa bất động sản	(**)	464.146.023.074	115.592.592.068
Cộng		2.208.306.577.062	1.976.203.888.613
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
Cộng giá trị thuần hàng tồn kho		2.208.306.577.062	1.976.203.888.613

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

(*): Bao gồm các chi phí liên quan đến việc thực hiện các dự án:

	Chi phí dự án	Chi phí lãi vay vốn hóa	Tổng chi phí
Chung cư Sacomreal - Hòa Bình	78.742.579.097	2.783.711.000	81.526.290.097
Dự án Tân Thắng	264.303.052.433	28.877.462.010	293.180.514.443
Khu dân cư phía Bắc Rạch Bà Bướm, Phú Thuận, Quận 7	1.050.683.706.151	61.409.844.324	1.112.093.550.475
Dự án 415 Hùng Vương	158.447.289.469	-	158.447.289.469
Cao ốc văn phòng Generalimex	38.324.568.750	8.045.249.999	46.369.818.749
Khu dân cư phường Phú Hữu - Quận 9	21.738.053.323	711.666.666	22.449.719.989
Cao ốc Lũy Bán Bích - Cầu tre	9.054.454.988	-	9.054.454.988
Chi phí nhà mẫu Belleza	10.772.626.012	-	10.772.626.012
Khu đô thị mới Điện Nam	7.511.022.185	-	7.511.022.185
Các dự án khác	2.755.267.581	-	2.755.267.581
Cộng	1.642.332.619.989	101.827.933.999	1.744.160.553.988

(**) Hàng hóa bất động sản bao gồm:

Giá trị của các căn hộ thuộc cao ốc International Plaza	16.500.000.000
Quyền sử dụng đất và giá trị nhà thuộc dự án Thịnh Vương	18.510.510.409
Giá trị quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ, phí công chứng khu đất Mỹ Phước 3	34.028.524.388
Giá trị đất và lệ phí trước bạ đất Dì An, Bình Dương	109.258.388.319
Giá trị 481 căn nhà thuộc dự án Belleza được ghi nhận theo tiến độ hoàn thành của dự án	285.848.599.958
Cộng	464.146.023.074

5. Tài sản ngắn hạn khác		31/12/2010	01/01/2010
Chi phí trả trước ngắn hạn	(5.1)	629.071.979	778.809.905
Thuế GTGT được khấu trừ		9.058.699.196	3.249.037.413
Các khoản thuế phải thu	(5.2)	7.634.871.746	2.164.482
Tài sản ngắn hạn khác	(5.3)	44.012.870.609	144.392.246.241
Cộng		61.335.513.530	148.422.258.041

5.1 Bao gồm:

Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	594.008.411
Chi phí bảo hiểm, thuê kho trả trước	35.063.568
Cộng	629.071.979

5.2 Bao gồm:

Thuế TNDN tạm nộp của dự án Belleza và dự án Hòa Bình	7.522.209.721
Thuế TNCN tạm nộp	112.662.025
Cộng	7.634.871.746

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

5.3 Tài sản ngắn hạn khác bao gồm:	31/12/2010
Tài sản thiếu chờ xử lý	97.353.865
Các khoản tạm ứng	41.960.707.166
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng	1.944.689.578
Đặt cọc khác	10.120.000
Cộng	44.012.870.609

6. Tài sản cố định hữu hình Đơn vị tính: ngàn đồng

	MMTB	PTVT	DCQL	TSCĐ khác	Cộng
Nguyên giá					
Đầu năm	781.622	3.831.012	7.797.713	1.082.958	13.493.305
Tăng	321.194	200.982	456.006	-	978.182
Giảm	78.872	1.506.302	2.815.532	1.082.958	5.483.663
Cuối năm	1.023.944	2.525.692	5.438.187	-	8.987.823
Hao mòn lũy kế					
Đầu năm	372.470	803.608	3.318.167	961.468	5.455.713
Tăng	249.524	456.380	1.119.131	118.312	1.943.347
Giảm	39.187	378.359	2.380.907	1.079.780	3.878.233
Cuối năm	582.807	881.629	2.056.391	-	3.520.827
Giá trị còn lại					
Đầu năm	409.152	3.027.404	4.479.546	121.490	8.037.592
Cuối năm	441.138	1.644.063	3.381.796	-	5.466.996

Tài sản cố định đã hết khấu hao vẫn còn sử dụng có nguyên giá là 487.162.802 đồng.

Tài sản cố định tăng trong kỳ do mua sắm mới; giảm do nhượng bán.

7. Tài sản cố định thuê tài chính (Phương tiện vận tải)

	01/01/2010	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2010
Nguyên giá	3.203.776.716	-	-	3.203.776.716
Hao mòn lũy kế	913.274.629	494.422.896	-	1.407.697.525
Giá trị còn lại	2.290.502.087			1.796.079.191

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

8. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm vi tính	Website Công ty	Cộng
Nguyên giá			
Đầu năm	1.931.985.492	-	1.931.985.492
Tăng	123.272.720	111.561.227	234.833.947
Cuối năm	2.055.258.212	111.561.227	2.166.819.439
Hao mòn lũy kế			
Đầu năm	1.006.531.509	-	1.006.531.509
Tăng	368.393.608	18.593.538	386.987.146
Cuối năm	1.374.925.117	18.593.538	1.393.518.655
Giá trị còn lại			
Đầu năm	925.453.983	-	925.453.983
Cuối năm	680.333.095	92.967.689	773.300.784

9. Bất động sản đầu tư

	01/01/2010	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2010
Nguyên giá	-	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Hao mòn lũy kế	-	713.888.887	-	713.888.887
Giá trị còn lại	-			19.286.111.113

Bất động sản đầu tư tăng lên trong kỳ là giá trị nhà kho, tài sản gắn liền trên đất tại KCN Sóng Thần, Bình Dương, Công ty đang sử dụng với mục đích cho thuê.

10. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

		31/12/2010	01/01/2010
Đầu tư vào công ty con	(10.1)	336.485.160.032	224.379.289.013
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	(10.2)	420.201.700.165	245.750.000.157
Đầu tư dài hạn khác	(10.3)	1.073.148.124.938	1.172.011.548.828
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	(10.3.2)	(3.319.140.000)	(15.514.841.000)
Cộng		1.826.515.845.135	1.626.625.996.998

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

10.1 Chi tiết các khoản đầu tư thành lập các công ty con

Tên các công ty con	Vốn điều lệ đăng ký	Tỷ lệ sở hữu	Vốn phải góp	Vốn đã góp đến 31/12/2010
Công ty CP Năng lượng Thương Tín	100.000.000.000	51%	51.000.000.000	18.104.940.000
Công ty CP Du lịch Thương Tín	50.000.000.000	60%	30.000.000.000	300.000.000
Công ty TNHH MTV Quản lý Tư vấn Bất động sản Thương Tín	2.000.000.000	100%	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty TNHH MTV QL và KD Sân Golf Thương Tín Đà Lạt	50.000.000.000	100%	50.000.000.000	966.493.674
Công ty CP Xây dựng Địa ốc SGTT	30.000.000.000	80%	24.000.000.000	820.000.000
Công ty TNHH MTV SXKD VLXD Thương Tín (*)	20.000.000.000	100%	20.000.000.000	2.846.832.993
Công ty TNHH Mộc Thương Tín (*)	10.000.000.000	70%	7.000.000.000	20.000.000
Công ty TNHH MTV Thương Tín 7 (*)		100%	-	35.079.160.051
Công ty TNHH MTV Thương Tín 4 (*)	30.000.000.000	100%	30.000.000.000	549.705.600
Công ty TNHH MTV Thương Tín 9 (*)	30.000.000.000	100%	30.000.000.000	18.544.724.302
Công ty TNHH MTV KDDV Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (**)	50.000.000.000	100%	50.000.000.000	50.000.000.000
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín (**)	3.000.000.000	100%	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty CP Sài Gòn Thương Tín Thủ Đức (***)	225.000.000.000	90%	202.500.000.000	204.253.298.412
Cộng	600.000.000.000		499.500.000.000	336.485.160.032

(*) Các Công ty con đang tiến hành các thủ tục để giải thể theo quyết định của Công ty.

(**) Trong năm, Công ty nhận được khoản cổ tức từ Công ty TNHH KDDV Địa ốc SGTT là 12 tỷ đồng và 3 tỷ đồng từ Công ty TNHH MTV Tư vấn SGTT.

(***) Khoản góp vốn vào Công ty CP SGTT Thủ Đức bao gồm: góp vốn thành lập 10% vốn điều lệ tương đương 22.500.000.000 đồng, Công ty đã góp 15.400.050.000 đồng; và khoản nhận chuyển nhượng 80% vốn điều lệ tương đương 180.000.000.000 đồng từ Công ty CP NVT với giá trị 188.853.248.412 đồng.

10.2 Chi tiết các khoản đầu tư thành lập các công ty liên doanh, liên kết

Tên các công ty liên doanh, liên kết	Vốn điều lệ đăng ký	Tỷ lệ sở hữu	Vốn phải góp	Vốn đã góp đến 31/12/2010
Công ty CP Địa ốc Dũng Anh	320.000.000.000	25%	80.000.000.000	22.800.000.000
Công ty CP Thẩm định giá Thương Tín	5.000.000.000	20%	1.000.000.000	1.000.000.157
Công ty TNHH MTV KT XD Toàn Thịnh Phát (*)	50.000.000.000	35%	17.500.000.000	21.000.000.000
Công ty CP Đầu tư BĐS SGTT Tân Thắng (*)	1.070.000.000.000	30%	321.000.000.000	375.401.700.008
Cộng	1.445.000.000.000		839.701.700.165	420.201.700.165

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

10.2 (*) Bao gồm:	Mệnh giá	Số lượng CP	Đơn giá mua	Trị giá đầu tư
Công ty TNHH MTV KT XD Toàn Thịnh Phát	10.000	1.750.000	12.000	21.000.000.000
Công ty CP Đầu tư BDS SGTТ Tân Thắng	10.000	32.100.000	11.695	375.401.700.008

10.3 Chi tiết các khoản đầu tư dài hạn khác

10.3.1 Tên các công ty góp vốn thành lập:	Vốn điều lệ đăng ký	Tỷ lệ sở hữu	Vốn phải góp	Vốn đã góp đến 31/12/2010
Công ty CP Địa ốc Thanh Đa	1.000.000.000.000	14%	140.000.000.000	56.600.000.000
Công ty CP Thương tín Bảo Gia	400.000.000.000	15%	60.000.000.000	60.000.000.000
Công ty CP Máy Tiến Phát (*)	50.000.000.000	18%	9.000.000.000	15.009.492.687
Công ty CP Đầu tư SGTТ (*)	375.000.000.000	15%	56.250.000.000	147.255.286.355
Công ty CP Hùng Anh (*)	200.000.000.000	15%	30.000.000.000	33.676.357.143
Cộng				312.541.136.185

(*) Bao gồm:	Mệnh giá	Số lượng CP	Đơn giá mua	Trị giá đầu tư
Công ty CP Máy Tiến Phát	100.000	90.000	166.772	15.009.492.687
Công ty CP Đầu tư SGTТ (**)	10.000	5.625.000	26.179	147.255.286.355
Công ty CP Hùng Anh	10.000	3.000.000	11.225	33.676.357.143

(**) Trong năm, Công ty nhận được khoản cổ tức từ Công ty CP Đầu tư SGTТ là 7.100.335.000 đồng.

10.3.2 Tên các khoản đầu tư mua cổ phần	Số lượng	Mệnh giá	Đơn giá tồn bình quân	Trị giá đầu tư	Trị giá dự phòng
Công ty CP Kho bãi Bình Tây (*)	10.374	100.000	284.076	2.947.000.000	(**)
Công ty Đầu tư Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn (*)	25.373	100.000	132.706	3.367.140.000	(**)
Tổng Cty CP Bia Rượu Nước giải khát Sài Gòn (Sabeco) (*)	100.000	10.000	70.000	7.000.000.000	(3.312.500.000)
Công ty CP Serrano VN	432.000	10.000	24.370	10.528.000.000	(6.640.000)
Công ty CP ĐT XD Long An Idico	1.624.500	10.000	12.378	20.108.200.000	(**)
Công ty CP KT và QL KCN Đặng Huỳnh	295.000	10.000	10.000	2.950.000.000	-
Công ty CP Thành Thành Công	5.400.000	10.000	30.000	162.000.000.000	(**)
Cộng				208.900.340.000	(3.319.140.000)

(*) Trong năm, Công ty nhận được khoản cổ tức từ Công ty CP Kho Bãi Bình Tây là 103.740.000 đồng; từ Công ty Đầu tư Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn là 253.730.000 đồng và từ Tổng Công ty CP Bia Rượu Nước giải khát Sài Gòn là 169.967.000 đồng.

(**): Do không có cơ sở để xác định một cách chắc chắn giá trị hợp lý (giá thị trường), theo đó Công ty chưa thể trích lập dự phòng giảm giá vào ngày 31/12/2010 đối với các khoản đầu tư này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

10.3.3 Tên các khoản đầu tư		Tỷ lệ hợp	Vốn đã góp đến
hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	tác	31/12/2010
Công ty XD Công trình 547	Góp vốn để xây dựng CSHT dự án ĐTXD Khu đô thị Cienco 5 tại Vĩnh Phúc.	9 lô	1.620.000.000
Công ty DV Công ích Quận 4	Theo bảng ghi nhớ hợp tác, hai Bên cùng đầu tư - XD - KD dự án Khu nhà ở Vĩnh Khánh tại Quận 4, TP.HCM.		2.500.000.000
Công ty DV Công ích Quận 4	Hợp tác cùng đầu tư kinh doanh dự án Khu nhà ở Phú Mỹ tại Quận 7, TP.HCM. (Trong đó, lãi vay vốn hóa là 320.248.333 đồng)	50%	314.738.498.679
Công ty DV Công ích Quận 4	Hợp tác đầu tư xây dựng dự án tọa lạc tại số 229 Tôn Thất Thuyết, Phường 1, Quận 4, TP. HCM (Trong đó, lãi vay vốn hóa là 1.813.975.695 đồng)	50%	46.368.766.042
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Lilama SHB	Góp vốn đầu tư phần móng cho dự án 584 Lilama SHB Building	20%	5.316.423.000
Công ty TNHH SXKD Hai Thành	Hợp tác cùng đầu tư kinh doanh dự án 6 Đơn Nguyên Chung cư D1-12 tầng tại Quận 8, TP.HCM. (Trong đó, lãi vay vốn hóa là 4.092.083.334 đồng)	50%	118.583.794.366
Công ty CP Tàu Cước	Hợp tác cùng đầu tư kinh doanh dự án Khu phức hợp Fortuna Garden tại phường Tân Thuận Đông, quận 7, Tp. HCM (Trong đó, lãi vay vốn hóa là 1.779.166.666 đồng)		51.779.166.666
Cộng			540.906.648.753
10.3.4 Cho vay dài hạn:		(*)	10.800.000.000
(*) Cho vay đến Chu Thị Thu Phương & Nguyễn Đôn Tín theo HĐ số 01/HĐV-MV ngày 09/6/2010, với thời hạn cho vay 5 năm, lãi suất cho vay 1,2%/tháng.			
Tổng cộng trị giá các khoản đầu tư dài hạn khác (10.3)			1.073.148.124.938

11. Tài sản dài hạn khác	31/12/2010	01/01/2010
Chi phí trả trước dài hạn	(*) 111.076.939.994	2.696.354.670
Tài sản dài hạn khác	(**) 423.949.000	1.788.799.000
Cộng	111.500.888.994	4.485.153.670
(*) Chi phí trả trước bao gồm:		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	119.450.693	
Chi phí sửa chữa văn phòng, sửa chữa xe	2.508.737.342	
Chi phí thuê đất tại KCN Sóng Thần (phân bổ đến năm 2045)	79.121.873.898	
Chi phí liên quan đến dự án chờ kết chuyển	29.326.878.061	
Cộng	111.076.939.994	
(**) Tài sản dài hạn khác bao gồm:		
Đặt cọc thuê văn phòng	323.949.000	
Ký quỹ sử dụng thẻ Master Card	100.000.000	
Cộng	423.949.000	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

	31/12/2010	01/01/2010
12. Vay và nợ ngắn hạn	(*) 1.350.977.366.360	1.096.075.888.908

(*) Bao gồm:

12.1 Vay từ các Ngân hàng

	01/01/2010	Tăng	Giảm	31/12/2010
Ngân hàng TMCP SGTT - CN Trần Hưng Đạo	543.090.240.000	1.114.876.738.606	1.418.092.240.000	239.874.738.606
Ngân hàng TMCP An Bình - PGD Hậu Giang	199.950.880.000	393.570.596.460	363.967.476.460	229.554.000.000
Ngân hàng TMCP Liên Việt - CN Chợ Lớn	2.008.065.000	17.665.000.000	19.673.065.000	-
Cộng	745.049.185.000	1.526.112.335.066	1.801.732.781.460	469.428.738.606

Vay từ Ngân hàng TMCP SGTT - CN Trần Hưng Đạo theo hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1031600139 ngày 12/11/2010 với hạn mức tín dụng được cấp là 300 tỷ đồng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động. Thời gian được cấp hạn mức này là đến hết 12/11/2011; Lãi suất dao động từ 1,13% - 1,49%/tháng, trả lãi vào ngày 23 hàng tháng; thời gian vay được ghi trên từng giấy nhận nợ; đây là khoản vay tín chấp. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2010 là 239.874.738.606 đồng.

Vay từ Ngân hàng TMCP An Bình - PGD Hậu Giang theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0709/10/TD/I.9 ngày 20/5/2010 và phụ lục số PL.01-0709/10/TD/I.9 với hạn mức tín dụng là 250 tỷ đồng. Thời gian cấp hạn mức tín dụng là đến hết ngày 17/5/2011; Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động. Lãi suất vay và thời hạn vay được ghi trên từng giấy nhận nợ nhưng không quá 06 tháng, lãi suất vay thay đổi 01 tháng 1 lần. Tài sản dùng để đảm bảo cho khoản vay này là: Đất và tài sản gắn liền trên đất tại số 3/6B Lương Định Của, phường Bình Khánh, quận 2, Tp. HCM thuộc sở hữu của Bà Triệu Phi Yến. 4.876.000 cổ phiếu STB do Công ty đứng tên hoặc nhân viên chính thức của Công ty đứng tên (mức cho vay bằng 1,4 lần mệnh giá) theo Phụ lục hợp đồng cầm cố số 710009.04/09/CC/I.9-02 ngày 17/5/2010; Hợp đồng tiền gửi số 0709/10/TD/I.9 với giá trị là 50 tỷ đồng (đáo hạn ngày 20/11/2010) do ABBank phát hành cho Công ty với seri là 42/10/HĐTGDN, đã được gia hạn bằng hợp đồng tiền gửi số seri 83/10/HĐTGDN có thời hạn từ 20/11/2010 đến 20/5/2011; Hợp đồng tiền gửi số 07/09/10/TD/I.9 với giá trị là 50 tỷ đồng (đáo hạn ngày 20/10/2010) do ABBank phát hành cho Công ty với số seri là 34/10/HĐTGDN, được gia hạn bằng HĐTG số seri 73/10/HĐTGDN có thời hạn từ 22/11/2010 đến 22/5/2011. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2010 là 229.554.000.000 đồng.

12.2 Vay từ các công ty

ty	01/01/2010	Tăng	Giảm	31/12/2010
Công ty CP KT và QL KCN Đặng Huỳnh	16.491.666.700	200.000.000.000	16.491.666.700	200.000.000.000
Công ty TNHH TM và DV Duy Hưng	6.300.000.000	-	6.300.000.000	-
Công ty CP Thương Tín Bảo Gia	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Công ty CP PT TH TT Phương Nam EMI	1.500.000.000	-	1.500.000.000	-
Công ty CP Hùng Anh	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

12.2 Vay từ các công ty (tiếp theo)	01/01/2010	Tăng	Giảm	31/12/2010
Công ty CP Đầu tư SGT	11.000.000.000	-	11.000.000.000	-
Công ty CK Ngân hàng SGT	4.799.760.000	2.000.000.000	6.799.760.000	-
Công ty TNHH Đặng Thành	59.500.000.000	-	59.500.000.000	-
Công ty CP Năng lượng TT	3.100.000.000	14.660.700.000	3.200.000.000	14.560.700.000
Công ty CP May Tiến Phát	1.893.354.786	2.865.000.000	4.758.354.786	-
Công ty CP Đầu tư Tài Chính Thăng Long	26.330.400.000	54.086.667.000	80.417.067.000	-
Công ty CP NVT	37.790.770.000	11.094.230.000	48.885.000.000	-
Công ty Quản lý Tư vấn BĐS TT	300.000.000	2.260.000.000	300.000.000	2.260.000.000
Công ty CP ĐT BĐS SGT Tân Thắng	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Công ty TNHH XD Á Đông	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn SGT	-	700.000.000	700.000.000	-
Công ty TNHH MTV KD DV Địa ốc SGT	-	56.734.257.064	36.700.000.000	20.034.257.064
Công ty CP ĐT XD Toàn Thịnh Phát	-	500.000.000.000	-	500.000.000.000
Công ty CP SX TM Thành Thành Công	-	105.000.000.000	5.000.000.000	100.000.000.000
Các công ty khác	-	38.648.929.862	38.648.929.862	-
Cộng	201.005.951.486	988.049.783.926	352.200.778.348	836.854.957.064

Vay từ Công ty CP KT và QL KCN Đặng Huỳnh theo hợp đồng vay số 17TC/HĐTD-TC-2010 ngày 20/5/2010 với số tiền vay là 200 tỷ đồng, mục đích vay là tài trợ dự án Phú Thuận, thời hạn vay là 06 tháng (đáo hạn ngày 20/5/2011). Lãi suất vay là 1,15%/tháng, lãi vay thanh toán 01 lần khi đáo hạn. Đây là khoản vay tín chấp.

Vay từ Công ty CP Năng lượng TT theo hợp đồng vay số 24TC/HĐTD-TC-2010 ngày 01/7/2010 với số tiền vay là 14.667.700.000 đồng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này không xác định thời gian đáo hạn. Lãi suất 0% sau 2 năm kể từ ngày ký hợp đồng này và sau đó sẽ điều chỉnh theo từng năm. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2010 là 14.560.700.000 đồng.

Vay từ Công ty Quản lý Tư vấn BĐS Thương Tín theo hợp đồng vay số 28TC/HĐTD-TC-2010 ngày 20/9/2010. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay không xác định. Lãi suất 0%/tháng. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2010 là 2.260.000.000 đồng.

Vay từ Công ty TNHH MTV KD DV Địa ốc SGT theo hợp đồng vay nguyên tắc số 15/TC/HĐTD-TC-10 ngày 05/5/2010, mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Thời hạn được ghi trên từng giấy nhận nợ. Lãi suất dao động từ 9%-11%/năm. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2010 là 20.034.257.064 đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Vay từ Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát theo hợp đồng số 25TC/HĐTD-TC-2010 ngày 01/9/2010 với số tiền vay là 500 tỷ đồng. Mục đích vay là phát triển dự án Greenfiel, Hùng Vương, 299 Tôn Thất Thuyết, Tàu Cuốc, Phú Hữu, Generalimex và bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay là 06 tháng (đáo hạn ngày 14/5/2011). Lãi suất vay là 10,5%/năm. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2010 là 500 tỷ đồng.

Vay từ Công ty CP SX TM Thành Thành Công theo hợp đồng vay số 31TC/HĐTD-TC-2010 ngày 23/12/2010 với số tiền vay là 100 tỷ đồng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay là 01 tháng. Lãi suất vay 19,8%/năm. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2010 là 100 tỷ đồng.

	01/01/2010	Tăng	Giảm	31/12/2010
12.3 Vay từ các cá nhân	149.225.172.822	39.678.500.000	144.903.672.822	44.000.000.000

Vay từ các cá nhân với số dư nợ gốc vay là 44.000.000.000 đồng. Mục đích vay là bổ sung vốn xây dựng dự án và bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay từ 6 đến 12 tháng. Lãi suất vay từ 1%/tháng đến 1,1%/tháng.

12,4	Phần ngắn hạn của khoản nợ thuê tài chính	693.670.690
Tổng cộng vay và nợ ngắn hạn		1.350.977.366.360

13. Phải trả người bán và người mua trả trước	31/12/2010	01/01/2010
Phải trả người bán (*)	647.575.349.878	158.087.489.164
Người mua trả trước (**)	23.726.551.120	7.786.517.454
Cộng	671.301.900.998	165.874.006.618

(*): Chủ yếu bao gồm các khoản phải trả liên quan đến việc thực hiện dự án (nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đền bù, giải phóng mặt bằng), chuyển nhượng cổ phần, thuê văn phòng, ...

(**): Chủ yếu bao gồm các khách hàng trả trước tiền chuyển nhượng BĐS, dự án, ...

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/2010	01/01/2010
Thuế thu nhập doanh nghiệp	127.119.387.604	21.556.670.227
Thuế thu nhập cá nhân	-	92.269.739
Thuế nhà thầu phải nộp bổ sung theo biên bản kiểm tra thuế	380.278.679	-
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	273.911.444	-
Cộng	127.773.577.727	21.648.939.966

15. Phải trả công nhân viên	31/12/2010	01/01/2010
Lương còn phải trả cho nhân viên	3.874.965.917	3.661.711.905

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

16. Chi phí phải trả	31/12/2010	01/01/2010
Lãi vay còn phải trả	86.066.966.223	15.809.038.323
Lãi vay trái phiếu còn phải trả	2.216.666.667	13.234.191.322
Cộng	88.283.632.890	29.043.229.645

17. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	31/12/2010	01/01/2010
(*)	410.050.415.740	1.932.058.614.985

(*) Bao gồm:

Bảo hiểm xã hội, BHYT, KPCĐ	140.049.678
Nhận ký quỹ, ký cược	85.519.725.431
Công ty CP XNK Tổng Hợp II đã xuất hóa đơn theo tiến độ hợp đồng dự án Generalimex - Sacomreal Building	5.500.000.000
Phải trả liên quan đến việc thu hộ các cá nhân, tổ chức	50.236.213.506
Nhận trước tiền bán căn hộ thuộc các dự án từ các khách hàng	260.470.972.002
Cổ tức năm 2005, 2006 và 2007 còn phải trả	7.175.808.179
Cổ tức năm 2009 còn phải trả	482.630.400
Các khoản phải trả khác	525.016.544
Cộng	410.050.415.740

18. Vay và nợ dài hạn	31/12/2010	01/01/2010
Vay dài hạn	(18.1) 617.400.700.000	522.100.000.000
Nợ dài hạn	197.248.475	890.919.165
Trái phiếu phát hành	(18.2) 1.700.000.000.000	951.500.000.000
Cộng	2.317.597.948.475	1.474.490.919.165

18.1 Vay dài hạn

	01/01/2010	Tăng	Giảm	31/12/2010
Sacombank - CN Trần Hưng Đạo	-	617.400.700.000	-	617.400.700.000
Công ty TNHH MTV Thương Tín 4	27.100.000.000	-	27.100.000.000	-
Ngân hàng TMCP Liên Việt - CN Chợ Lớn	495.000.000.000	-	495.000.000.000	-
Cộng	522.100.000.000	617.400.700.000	522.100.000.000	617.400.700.000

Vay từ Ngân hàng SGTT - CN Hưng Đạo theo hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD1012500087 ngày 05/5/2010 với số tiền được vay là 700 tỷ đồng, mục đích vay là thanh toán chi phí chuyển nhượng đất giai đoạn 1 dự án khu dân cư Phía Bắc Rạch Bà Bướm, phường Phú Thuận, quận 7, Tp. HCM; thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày 05/5/2010, thời gian ân hạn là 24 tháng. Nợ gốc sẽ trả làm nhiều lần và sẽ được ghi cụ thể trên từng giấy nhận nợ. Lãi suất được ghi trên từng giấy nhận nợ và được trả vào ngày 23 hàng tháng. Tài sản dùng để đảm bảo khoản vay này là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành từ vốn vay. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2010 là 617.400.700.000 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

	31/12/2010	01/01/2010
18.2 Nợ từ Trái phiếu phát hành	1.700.000.000.000	951.500.000.000
Phát hành 650.000 trái phiếu, mệnh giá 1.000.000 đồng/trái phiếu nhằm tài trợ cho dự án Tân Thắng với mức lãi suất từ 9,8%/năm đến 10%/năm. Ngày đáo hạn từ 17/10/2012 đến 10/12/2012.		650.000.000.000
Phát hành 50.000 trái phiếu, mệnh giá 1.000.000 đồng/trái phiếu nhằm tài trợ cho dự án Phú Thuận với mức lãi suất là 10%/năm. Ngày đáo hạn là 31/01/2013.		50.000.000.000
Phát hành 250 trái phiếu, mệnh giá 1.000.000.000 đồng/trái phiếu, kỳ hạn trái phiếu 30 tháng, với mức lãi suất thả nổi, 3 tháng thay đổi 1 lần (Mức lãi suất bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng Liên Việt cộng lãi biên, lãi biên kỳ đầu bằng 4%/năm), tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất của dự án Tân Thắng.		250.000.000.000
Phát hành 400 trái phiếu (mệnh giá 1 tỷ/trái phiếu) nhằm tài trợ dự án Khu nhà ở Phú Mỹ (Khu căn hộ cao cấp Belleza) tại phường Phú Mỹ, Q7, Tp. HCM. Ngày phát hành 27/12/2010, kỳ hạn trái phiếu tối đa 42 tháng kể từ ngày 27/12/2010, với mức lãi suất thả nổi, 3 tháng thay đổi 1 lần (Mức lãi suất = lãi suất huy động tiết kiệm thường kỳ hạn 13 tháng trả lãi sau của Ngân hàng Liên Việt cộng với lãi biên). Tài sản đảm bảo là Bất động sản tại số 171A Hoàng Hoa Thám, F13, Q. Tân Bình, Tp. HCM và quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư - kinh doanh giữa Sacomreal với Công ty CP DV Công ích Quận 4 trong dự án khu nhà ở Phú Mỹ tại Phường Phú Mỹ, Q.7, Tp. HCM.		400.000.000.000
Phát hành 350 trái phiếu (mệnh giá 1 tỷ/trái phiếu) nhằm tài trợ dự án Cao ốc VP kết hợp Căn hộ cho cán bộ CNV tại số 57 Kinh Dương Vương, F12, Q.6, Tp. HCM. Ngày phát hành là 27/12/2010, kỳ hạn trái phiếu tối đa 30 tháng kể từ ngày 27/12/2010, với mức lãi suất thả nổi, 3 tháng thay đổi 1 lần (Mức lãi suất = lãi suất huy động tiết kiệm thường kỳ hạn 13 tháng trả lãi sau của Ngân hàng Liên Việt cộng với lãi biên. Tài sản đảm bảo là: QSD đất tại số 57 Kinh Dương Vương, F.12, Q.6, Tp. HCM; Giá trị công trình hình thành trong tương lai của dự án số 57 Kinh Dương Vương, F.12, Q.6, Tp. HCM; Bất động sản tại số R23/1/28 Cư xá Phú Lâm A, F.12, Q.6, Tp.HCM; 14.000.000 Cổ phiếu STB thuộc quyền sở hữu của Sacomreal.		350.000.000.000
Cộng trái phiếu phát hành		1.700.000.000.000

19. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

		Số dư đầu năm	Tăng	Giảm	Số dư cuối năm
Vốn đầu tư chủ sở hữu	(*)	568.000.000.000	432.000.000.000	-	1.000.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	(**)	703.850.001.000	38.088.000.000	678.767.677	741.259.233.323
Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	1.698.758	-	1.698.758
Quỹ đầu tư phát triển		-	3.725.000.000	-	3.725.000.000
Quỹ dự phòng tài chính		12.179.297.688	7.450.000.000	-	19.629.297.688
Quỹ khác thuộc chủ sở hữu		11.064.677.000	-	11.064.677.000	-
Lợi nhuận chưa phân phối	(***)	209.419.418.984	485.540.976.861	154.955.323.000	540.005.072.845
Cộng		1.504.513.394.672	966.805.675.619	166.698.767.677	2.304.620.302.614

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN		
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH		
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010		
(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)		
(*) Vốn đầu tư của chủ sở hữu tăng trong kỳ do:		
Chi cổ tức (9%) bằng việc phát hành cổ phiếu thưởng, từ nguồn:		
Lợi nhuận chưa phân phối	40.055.323.000	
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	11.064.677.000	
		51.120.000.000
Phát hành thêm cổ phiếu, nhận bằng tiền gửi ngân hàng (38.088.000 cổ phiếu)		380.880.000.000
Cộng		432.000.000.000
Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 15 ngày 02/02/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty là 1.000.000.000.000 đồng, được chia thành 100.000.000 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng.		
(**) Thặng dư vốn cổ phần giảm do chi phí phát hành cổ phiếu trong năm.		
(***) Lợi nhuận chưa phân phối giảm do:		
Phát hành cổ phiếu thưởng	40.055.323.000	
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	3.725.000.000	
Trích lập quỹ dự phòng tài chính	7.450.000.000	
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.725.000.000	
Trả cổ tức năm 2009 theo nghị quyết 89/2010/NQ-HĐQT	100.000.000.000	
Cộng	154.955.323.000	
VI. Thông tin bổ sung Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh		
20. Doanh thu thuần	Năm 2010	Năm 2009
Doanh thu từ bán hàng hóa	-	29.399.424.140
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	1.092.028.175.484	59.375.232.882
Chuyển quyền sử dụng đất, BĐS	981.107.030.451	12.886.504.889
Môi giới bất động sản	103.981.147.321	42.742.909.738
Cho thuê văn phòng, ...	6.939.997.712	3.745.818.255
Cộng doanh thu	1.092.028.175.484	88.774.657.022
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	2.566.000
Doanh thu thuần	1.092.028.175.484	88.772.089.022
21. Giá vốn hàng bán	Năm 2010	Năm 2009
Giá vốn hàng hóa đã bán	-	28.616.799.932
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất, BĐS và môi giới BĐS	1.057.679.740.918	16.480.359.982
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	713.888.887	9.676.000
Cộng	1.058.393.629.805	45.106.835.914
Trang 30/33		

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

22. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2010	Năm 2009
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	21.286.633.414	139.365.334.942
Cổ tức, lợi nhuận được chia	23.085.853.292	18.779.117.843
Lãi chênh lệch tỷ giá	20.218.986	201.519.347
Lãi từ chênh lệch mua, bán chứng khoán, chuyển nhượng vốn góp	1.181.175.944.440	146.526.971.370
Doanh thu tài chính khác	175.000.000	364.516
Cộng	1.225.743.650.132	304.873.308.018

23. Chi phí tài chính	Năm 2010	Năm 2009
Chi phí lãi vay	226.165.785.524	182.709.066.918
Lỗ do chênh lệch tỷ giá	-	79.423.541
Chi phí dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	26.999.056.590	(59.197.761.926)
Lỗ từ việc chuyển nhượng quyền mua căn hộ	-	11.467.361.800
Lỗ từ chênh lệch mua bán chứng khoán	2.868.600.000	6.830.703.736
Chi phí tư vấn phát hành trái phiếu	-	375.000.000
Chi phí thuê tài chính	201.973.102	236.694.159
Chi phí tài chính khác	2.558.557.460	834.621.582
Cộng	258.793.972.676	143.335.109.810

24. Chi phí bán hàng	Năm 2010	Năm 2009
Chi phí nhân viên	38.652.891	117.669.118
Chi phí công cụ dụng cụ	65.552.365	52.146.166
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác bằng tiền	10.062.619.492	23.537.326.070
Cộng	10.166.824.748	23.707.141.354

25. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2010	Năm 2009
Chi phí nhân viên quản lý	33.352.581.330	22.784.196.918
Chi phí vật liệu quản lý, dụng cụ văn phòng	3.255.616.255	4.825.913.482
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.771.115.056	3.306.886.452
Thuế, phí và lệ phí	111.153.827	37.632.909
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác bằng tiền	28.023.181.773	19.391.432.824
Cộng	67.513.648.241	50.346.062.585

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

26. Thu nhập khác	Năm 2010	Năm 2009
Thu lãi chậm nộp và lãi phạt vi phạm hợp đồng	21.162.918.882	10.588.324.203
Thu phí từ chuyển nhượng cổ phần	1.034.095.349	-
Thu từ thanh lý TSCĐ và CCDC	551.460.851	1.471.107.852
Khoản lãi vay phải thu năm 2008 từ Công ty Hùng Anh	-	7.644.133.333
Thu từ bán phế liệu	401.818.182	-
Thu nhập khác	1.495.682.474	2.083.248.944
Cộng	24.645.975.738	21.786.814.332

27. Chi phí khác	Năm 2010	Năm 2009
Chi phí lãi phạt hợp đồng	114.594.801.126	14.980.000.000
Hoàn nhập thu nhập đã hạch toán trước đây liên quan đến vốn góp hợp tác của Công ty Toàn Thịnh Phát	179.591.310.230	-
Giá trị còn lại của TSCĐ, CCDC thanh lý	1.740.143.290	-
Chi hỗ trợ, tài trợ, ủng hộ	410.900.000	176.000.000
Chi phí phạt thuế	3.625.425.478	-
Chi phí khác	1.862.302.285	1.075.204.010
Cộng	301.824.882.409	16.231.204.010

28. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2010	Năm 2009
Tổng thu nhập kế toán trước thuế	645.724.843.475	136.705.857.699
Trừ thu nhập đã tính thuế thu nhập doanh nghiệp (cổ tức)	(23.085.853.292)	(18.779.117.843)
Cộng chi phí không hợp lý	14.896.826.932	2.967.576.519
Tổng thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh chính	637.535.817.115	124.483.171.468
Chi phí thuế TNDN phải nộp phát sinh trong năm	159.383.954.279	31.122.042.867
Thuế TNDN năm 2009 nộp bổ sung	799.912.335	-
Thuế TNDN được giảm 30% (ước tính)	-	(9.336.612.860)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	160.183.866.614	21.785.430.007

