



**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn
Thương Tín**

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
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.		
Hội đồng Quản trị	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)
Ban Tổng Giám đốc	Huỳnh Phú Kiệt Đặng Hồng Anh Lê Thanh Vinh Trần Nguyên Huân Nguyễn Hoàng Văn 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 24 tháng 4 năm 2012) Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 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
Báo cáo của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính 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 Ban Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính được trình bày từ trang 4 đến trang 55 đã được lập và trình bày để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty 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 này, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính 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
10th 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**

Phạm vi kiểm toán

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 19 tháng 3 năm 2013, được trình bày từ trang 4 đến 55. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 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 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. 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. 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính chưa 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 chưa 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
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		4.009.090.031.600	5.191.275.920.652
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	35.146.638.424	27.075.575.712
Tiền	111		29.146.638.424	12.075.575.712
Các khoản tương đương tiền	112		6.000.000.000	15.000.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	13	652.727.112.619	1.109.778.292.330
Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		671.210.704.109	1.176.345.213.528
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	129		(18.483.591.490)	(66.566.921.198)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	5	451.036.491.259	1.525.469.539.753
Phải thu khách hàng	131		63.691.927.188	774.811.070.005
Trả trước cho người bán	132		121.406.873.818	235.077.443.156
Các khoản phải thu khác	135		302.588.155.253	551.800.616.592
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(36.650.465.000)	(36.219.590.000)
Hàng tồn kho	140	6	2.783.013.780.182	2.444.064.147.352
Hàng tồn kho	141		2.789.245.178.453	2.461.872.252.805
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(6.231.398.271)	(17.808.105.453)
Tài sản ngắn hạn khác	150		87.166.009.116	84.888.365.505
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		156.171.000	266.501.322
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		19.281.791.242	3.666.093.908
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	7	9.563.738.395	43.125.669.334
Tài sản ngắn hạn khác	158	8	58.164.308.479	37.830.100.941
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 240 + 250 + 260)	200		1.561.791.475.670	1.532.092.783.594
Tài sản cố định	220		9.824.726.722	8.382.976.763
Tài sản cố định hữu hình	221	9	6.218.377.584	4.506.053.911
Nguyên giá	222		15.450.489.995	10.317.232.504
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.232.112.411)	(5.811.178.593)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	10	-	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	11	1.340.694.690	431.768.557
Nguyên giá	228		3.554.528.880	2.252.603.880
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.213.834.190)	(1.820.835.323)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		2.265.654.448	2.272.089.783

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Bảng cân đối kế toán riêng 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
Bất động sản đầu tư	240	12	103.819.538.692	100.410.059.234
<i>Nguyên giá</i>	241		107.401.409.785	101.594.077.405
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(3.581.871.093)	(1.184.018.171)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	13	1.399.683.208.939	1.143.461.959.353
Đầu tư vào công ty con	251		345.016.359.596	338.851.359.596
Đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh	252		472.010.557.151	398.201.700.008
Đầu tư dài hạn khác	258		660.691.644.217	415.978.025.097
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(78.035.352.025)	(9.569.125.348)
Tài sản dài hạn khác	260		48.464.001.317	279.837.788.244
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	26.967.992.843	30.259.356.609
Tài sản dài hạn khác	268		21.496.008.474	249.578.431.635
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		5.570.881.507.270	6.723.368.704.246

NGUỒN VỐN

NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		3.152.880.458.173	4.394.948.464.096
Nợ ngắn hạn	310		1.647.175.379.239	2.826.712.102.337
Vay và nợ ngắn hạn	311	15	432.602.700.000	1.448.113.700.904
Phải trả người bán	312	16	144.604.611.099	284.269.838.273
Người mua trả tiền trước	313	17	845.853.825.125	907.852.605.353
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	18	3.287.160.176	720.536.723
Phải trả người lao động	315		4.733.227.663	2.581.047.983
Chi phí phải trả	316	19	166.429.217.243	71.591.590.091
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	20	34.241.928.954	89.001.058.727
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	21	15.422.708.979	22.581.724.283
Vay và nợ dài hạn	330		1.505.705.078.934	1.568.236.361.759
Vay và nợ dài hạn	334	22	1.504.464.280.758	1.564.235.563.988
Dự phòng trợ cấp thôi việc	336		-	158.899.800
Doanh thu chưa thực hiện	338		1.240.798.176	3.841.897.971

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

5

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

6

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Bảng cân đối kế toán riêng 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
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		2.418.001.049.097	2.328.420.240.150
Vốn chủ sở hữu	410	23	2.418.001.049.097	2.328.420.240.150
Vốn cổ phần	411	24	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	25	28.779.213.328	28.002.048.843
Quỹ dự phòng tài chính	418	25	44.683.511.016	43.906.346.531
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	25	14.566.229.306	14.566.229.306
Lợi nhuận chưa phân phối	420		288.909.637.124	500.739.683.389
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		5.570.881.507.270	6.723.368.704.246

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

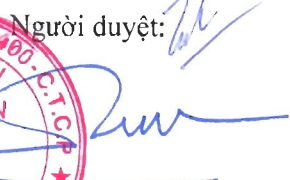
Ngày 19 tháng 3 năm 2013

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 riêng này

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Mẫu B 02 – DN

	Mã số	Thuyết minh	2012 VND	2011 VND
Tổng doanh thu	01	26	628.264.262.742	539.867.922.738
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	26	1.279.318.172	7.663.667.693
Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10		626.984.944.570	532.204.255.045
Giá vốn hàng bán	11	27	575.853.656.947	442.501.522.609
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		51.131.287.623	89.702.732.436
Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	406.859.115.894	494.388.519.866
Chi phí tài chính	22	29	272.117.652.119	370.574.343.778
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		195.272.892.039	249.565.484.293
Chi phí bán hàng	24		22.215.956.315	6.141.752.654
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		59.846.455.341	111.807.235.572
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		103.810.339.742	95.567.920.298
Thu nhập khác	31	30	44.059.444.667	12.689.221.546
Chi phí khác	32	31	21.047.411.480	5.063.383.182
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		23.012.033.187	7.625.838.364
Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40)	50		126.822.372.929	103.193.758.662
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	36.165.492.842	25.306.679.742
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	32	-	-
Lợi nhuận sau thuế (60 = 50 - 51 - 52)	60		90.656.880.087	77.887.078.920

Ngày 19 tháng 3 năm 2013

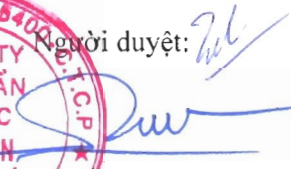
Người lập:



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 riêng này

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng 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
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		126.822.372.929	103.193.758.662
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		18.017.984.952	4.426.713.672
Các khoản dự phòng	03		8.647.289.987	114.105.993.579
Lãi từ thanh lý tài sản cố định hữu hình	05		(27.824.806)	(109.477.104.546)
Lãi từ kinh doanh chứng khoán	05		(247.013.423.677)	(242.906.936.949)
Thu nhập lãi tiền gửi	05		(96.913.911.945)	(133.007.251.225)
Cổ tức	05		(8.376.881.714)	(58.862.094.211)
Chi phí lãi vay	06		195.272.892.039	249.565.484.293
Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		(3.571.502.235)	(72.961.436.725)
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09		1.057.024.058.718	698.755.910.203
Biến động hàng tồn kho	10		(327.372.925.648)	(487.586.308.327)
Biến động các khoản phải trả và nợ khác	11		32.234.436.504	(71.204.500.413)
Biến động chi phí trả trước	12		(8.179.804.442)	(28.116.608.787)
			750.134.262.897	38.887.055.951
Tiền lãi vay đã trả	13		(220.118.295.356)	(266.257.527.092)
Thuế thu nhập đã nộp	14		(544.854.666)	(167.169.603.255)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20		529.471.112.875	(394.540.074.396)

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng 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 TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(10.094.317.255)	(28.732.344.684)
Tiền thu từ bán bất động sản đầu tư	22		45.191.636	212.583.007.544
Tiền chi mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(834.133.383.221)	(1.299.707.095.784)
Tiền thu hồi từ việc bán các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		1.015.268.896.054	1.076.827.304.373
Tiền chi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	25		(192.191.960.000)	(418.139.804.030)
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	26		488.516.904.000	376.613.046.430
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27		86.505.782.757	248.392.189.112
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30		553.917.113.971	167.836.302.961
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		2.560.555.086.107	1.429.755.103.082
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(3.635.837.370.241)	(2.085.981.153.025)
Tiền trả cổ tức	36		(34.880.000)	(83.150.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	40		(1.075.317.164.134)	(656.309.199.943)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		8.071.062.712	(883.012.971.378)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		27.075.575.712	910.088.547.090
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	70	4	35.146.638.424	27.075.575.712

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

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

Mẫu B 03 – DN

CÁC GIAO DỊCH PHI TIỀN TỆ TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2012 VND	2011 VND
Phải thu từ việc bán các khoản đầu tư cho các đơn vị khác	-	693.353.280.336
Chuyển từ hàng tồn kho sang các khoản phải trả khác cho các khoản chi phí trả hộ Công ty trước đây	-	158.599.624.200
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	-

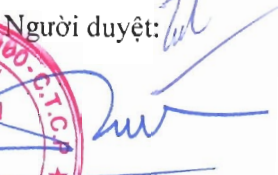
Ngày 19 tháng 3 năm 2013

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 riêng này

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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. Hoạt động chính của Công ty 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 183 nhân viên (31/12/2011: 201 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

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

Báo cáo tài chính này là báo cáo tài chính riêng bởi vì báo cáo tài chính của các công ty con không được hợp nhất trong báo cáo tài chính này. Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, liên doanh được thực hiện theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cho sự giảm giá trị của các khoản đầu tư dài hạn, nếu có, trong báo cáo tài chính này. Công ty lập báo cáo tài chính hợp nhất trong đó báo cáo tài chính của các công ty con được hợp nhất với báo cáo tài chính của Công ty và các khoản đầu tư vào công ty liên kết liên doanh thì được lập theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Báo cáo tài chính hợp nhất được phát hành riêng lẻ.

(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 riêng 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 riêng này.

(a) 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 quy 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.

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bạc 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.

(c) Các khoản đầu tư

Các khoản đầu tư 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.

(d) 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.

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

Mẫu B 09 – DN

(e) 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. 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.

(f) 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:

- | | |
|--------------------------|------------|
| ▪ máy móc và thiết bị | 2 – 3 năm |
| ▪ phương tiện vận chuyển | 2 – 7 năm |
| ▪ thiết bị quản lý | 2 – 10 năm |

(g) 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(f).

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

Mẫu B 09 – DN

(h) 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.

(i) 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 vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. 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 nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

(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:

- nhà cửa 6 – 47 năm

(j) 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.

(k) 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.

(l) 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.

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

Mẫu B 09 – DN

(m) 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.

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.

(n) 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 Công ty và tính chất và mức độ rủi ro phát sinh từ các công cụ tài chính, Công ty 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 Tổng 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 phải sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phải 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, Công ty 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
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- các khoản được Công ty 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 theo 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 Tổng 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).
- Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Công ty 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.

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

Mẫu B 09 – DN

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.

(o) 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.

(p) 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.

(q) 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
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(r) 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 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 muộn hơn 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 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.

(s) 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.

(t) 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
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(u) 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.

(v) 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 riêng này.

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Tiền mặt	41.874.937	50.001.347
Tiền gửi ngân hàng	29.104.763.487	12.025.574.365
Các khoản tương đương tiền	6.000.000.000	15.000.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ	35.146.638.424	27.075.575.712

5. Các khoản phải thu ngắn hạn

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

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Phải thu từ các công ty liên quan khác		
Thương mại	621.954.567	58.340.575.423
Phi thương mại	104.800.000.000	225.896.382.589
Phải thu từ một thành viên Hội đồng Quản trị		
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
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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:

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Phải thu từ thành viên Hội đồng Quản trị (Thuyết minh 13 (e))	-	200.000.000.000
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	149.512.892.520	121.658.877.045
Phải thu từ một công ty liên kết (a)	104.800.000.000	225.896.382.589
Phải thu từ Công ty Cổ phần Tàu Cuốc (b)	15.400.000.000	-
Phải thu từ các công ty con	473.755.025	1.980.861.160
Phải thu từ cổ tức và lãi cho vay	18.785.010.902	791.519.442
Phải thu từ một nhân viên	3.384.952	26.175.224
Phải thu khác	13.613.111.854	1.446.801.132
	302.588.155.253	551.800.616.592

- (a) Khoản phải thu này thể hiện khoản tạm ứng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng, một công ty liên quan để hoạt động kinh doanh. Khoản này sẽ được chuyển thành vốn cổ phần trong năm 2013.
- (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 khoản 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.

6. Hàng tồn kho

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Công cụ và dụng cụ	-	41.552.000
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.728.435.688.469	2.310.924.755.980
Đất thổ cư để bán	34.769.641.902	143.823.802.563
Hàng tồn kho	26.039.848.082	-
Thành phẩm – căn hộ để bán	-	7.082.142.262
	2.789.245.178.453	2.461.872.252.805
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(6.231.398.271)	(17.808.105.453)
	2.783.013.780.182	2.444.064.147.352

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

Mẫu B 09 – DN

(*) Chi tiết của chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Bắc Rạch Bà Bướm, Phường Phú Thuận, Quận 7	1.470.731.859.194	1.296.236.282.213
Dự án Phú Mỹ – Belleza	905.067.353.503	666.639.591.561
Khu xử lý nước thải Tân Thắng – Quận Tân Phú	140.756.310.780	140.401.461.542
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	-
Khu dân cư Phú Hữu, Quận 9	21.738.053.323	21.738.053.323
Cao ốc Lũy Bán Bích – Cầu Tre	12.000.207.843	11.931.785.018
Dự án Hùng Vương – Kinh Dương Vương (**)	-	172.353.077.004
Khác	2.938.419.224	1.624.505.319
	2.728.435.688.469	2.310.924.755.980

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

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

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

7. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp khi nhận được khoản đặt cọc của khách hàng từ bán bất động sản	9.563.738.395	9.563.738.395
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	33.561.930.939
	9.563.738.395	43.125.669.334

8. 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
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

9. Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Thiết bị quản lý VND	Tổng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	1.023.943.943	3.351.831.910	5.941.456.651	10.317.232.504
Tăng trong năm	-	1.769.142.007	713.372.527	2.482.514.534
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	294.000.000	294.000.000
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	-	2.380.789.321	-	2.380.789.321
Thanh lý	-	-	(24.046.364)	(24.046.364)
Số dư cuối năm	1.023.943.943	7.501.763.238	6.924.782.814	15.450.489.995
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	809.912.235	2.163.167.701	2.838.098.657	5.811.178.593
Khấu hao trong năm	115.889.108	1.014.780.483	975.848.025	2.106.517.616
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	-	1.321.095.736	-	1.321.095.736
Thanh lý	-	-	(6.679.534)	(6.679.534)
Số dư cuối năm	925.801.343	4.499.043.920	3.807.267.148	9.232.112.411
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	214.031.708	1.188.664.209	3.103.357.994	4.506.053.911
Số dư cuối năm	98.142.600	3.002.719.318	3.117.515.666	6.218.377.584

Bao gồm trong nguyên giá tài sản cố định hữu hình có các tài sản nguyên giá 2.873 triệu VND đã được khấu hao hết đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 (31/12/2011: 2.215 triệu VND), nhưng vẫn còn được sử dụng.

10. Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính

	Phương tiện vận chuyển VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	2.380.789.321
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(2.380.789.321)
Số dư cuối năm	-
Giá trị hao mòn lũy kế	
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	-
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	1.173.064.512
Số dư cuối năm	-

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

Mẫu B 09 – DN

11. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm vi tính VND	Website Công ty VND	Tổng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	2.141.042.653	111.561.227	2.252.603.880
Tăng trong năm	247.575.000	-	247.575.000
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.054.350.000	-	1.054.350.000
Số dư cuối năm	3.442.967.653	111.561.227	3.554.528.880
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.764.571.439	56.263.884	1.820.835.323
Khấu hao trong năm	354.845.251	38.153.616	392.998.867
Số dư cuối năm	2.119.416.690	94.417.500	2.213.834.190
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	376.471.214	55.297.343	431.768.557
Số dư cuối năm	1.323.550.963	17.143.727	1.340.694.690

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.

12. Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	101.594.077.405
Tăng trong năm	5.807.332.380
Số dư cuối năm	107.401.409.785
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	1.184.018.171
Khấu hao trong năm	2.397.852.922
Số dư cuối năm	3.581.871.093
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	100.410.059.234
Số dư cuối năm	103.819.538.692

Giá trị hợp lý bất động sản đầu tư không được xác định bởi vì Công ty 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 Công ty.

	31/12/2012			31/12/2011		
	Số lượng	% vốn sở hữu	% quyền biểu quyết	Số lượng	% vốn sở hữu	% quyền biểu quyết
			VND			VND
Đã thanh toán	1.786.900	100%	100%	1.786.900	100%	100%
Còn nợ	-	-	-	-	-	-
Tổng cộng	1.786.900	100%	100%	1.786.900	100%	100%

▪ Công ty TNHH MTV Tư Vấn Sài Gòn Thương Tín	-	100,00%	100,00%	3.000.000.000	-	100,00%	100,00%	3.000.000.000
▪ Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh Doanh sân Golf Thương Tín Đà Lạt	-	100,00%	100,00%	966.498.674	-	100,00%	100,00%	966.498.674
▪ Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	-	100,00%	100,00%	70.000.000.000	-	100,00%	100,00%	70.000.000.000
▪ Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc	-	74,00%	74,00%	6.180.000.000	-	74,00%	74,00%	160.000.000
▪ Công ty Cổ phần Du Lịch Thương Tín	61.500	60,00%	60,00%	615.000.000	47.000	60,00%	60,00%	470.000.000
▪ Công ty Cổ phần Năng Lượng Thương Tín	1.810.494	81,57%	52,00%	18.104.940.000	1.810.494	81,57%	52,00%	18.104.940.000
▪ Công ty Cổ phần Giám sát và Xây Dựng Huỳnh Gia	2.400.000	80,00%	80,00%	24.000.000.000	2.400.000	80,00%	80,00%	24.000.000.000
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	20.250.000	90,00%	90,00%	211.353.248.412	20.250.000	90,00%	90,00%	211.353.248.412
▪ Công ty Cổ phần Bảo bì - Kho bãi Bình Tây	30.979	51,63%	51,63%	10.796.672.510	30.979	51,63%	51,63%	10.796.672.510

338.851.359.596

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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	VND	Số lượng	% vốn sở hữu	% quyền biểu quyết	VND
Đầu tư vốn dài hạn tại các công ty liên kết								
▪ Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh	2.293.250	25%	25%	22.932.500.000	2.280.000	25%	25%	22.800.000.000
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thăng	32.100.000	30%	30%	375.401.700.008	32.100.000	30%	30%	375.401.700.008
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh (a)	7.000.000	35%	35%	73.676.357.143	-	-	-	-
				472.010.557.151				398.201.700.008
Đầu tư vốn dài hạn tại các công ty khác								
▪ Công ty Serrano Việt Nam (b)	-	-	-	-	432.000	5,40%	5,40%	10.528.000.000
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt (c)	-	-	-	-	1.900.000	4,61%	4,61%	48.058.425.969
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn Cholimex	25.373	12,69%	12,69%	3.367.140.000	25.373	12,69%	12,69%	3.367.140.000
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An Idico	855.000	10,00%	10,00%	10.583.329.000	855.000	10,00%	10,00%	10.583.329.000
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh (a)	-	-	-	-	3.000.000	15,00%	15,00%	33.676.357.143
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia	6.000.000	15,00%	15,00%	60.000.000.000	6.000.000	15,00%	15,00%	60.000.000.000
▪ Công ty Cổ phần May Tiến Phát	6.400.000	18,29%	18,29%	65.251.242.687	6.400.000	18,29%	18,29%	65.251.242.687
▪ Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thành Thành Công (d)	4.500.000	4,50%	4,50%	138.375.000.000	-	-	-	-
▪ Công ty Cổ phần Tàu Cuốc	33.800	1,35%	1,35%	1.014.000.000	33.800	1,35%	1,35%	1.014.000.000
▪ Công ty TNHH SX-XD-DV Hoa Đồng (e)		65,00%	65,00%	200.000.000.000	-	-	-	-

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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
▪ Cho vay dài hạn						
▪ Các khoản đầu tư dài hạn khác (f)			VND			VND
			357.309.272			8.975.367.040
			181.743.623.258			174.524.163.258
			660.691.644.217			415.978.025.097
			1.477.718.560.964			1.153.031.084.701
			(78.035.352.025)			(9.569.125.348)
			1.399.683.208.939			1.143.461.959.353

Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn

- (a) Trong năm, Công ty mua khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh từ 15% lên 35% cổ phần từ một công ty liên quan.
- (b) Trong năm, Công ty đã thanh lý toàn bộ các khoản đầu tư trong Công ty TNHH Serrano Việt Nam cho một cá nhân.
- (c) Trong năm, Công ty đã thanh lý toàn bộ khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín) cho một công ty liên quan.
- (d) 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.

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

Mẫu B 09 – DN

(e) 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 tỷ 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 của Công ty.

(f) 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.

Ứng cho		31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
- Công ty TNHH sản xuất kinh doanh Hai Thành - Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4 - Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4 - Công ty Xây Dựng Công trình 547	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
	Phát triển dự án Vĩnh Khánh tại Quận 4, thành phố Hồ Chí Minh	20.161.847.398	20.161.847.398
	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
	Phát triển khu đô thị Cienco 5 tại tỉnh Vĩnh Phúc	1.620.000.000	1.620.000.000
		181.743.623.258	174.524.163.258

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 28)	1	17.638	17.300.011	305.140.347.373
▪ Cho vay ngắn hạn (g)		639.429.021.600		811.413.813.665
▪ Khác		26.782.000.000		32.022.000.000
		671.210.704.109		1.176.345.213.528
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(18.483.591.490)		(66.566.921.198)
		652.727.112.619		1.109.778.292.330

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

Mẫu B 09 – DN

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

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Khoản cho vay cấp cho các bên liên quan		
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia	564.879.021.600	340.481.549.665
▪ Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	127.463.000.000
▪ Công ty Cổ phần Giám sát và Xây Dựng Huỳnh Gia	-	6.305.000.000
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	21.740.000.000	202.715.000.000
	586.619.021.600	676.964.549.665
Khoản cho vay khác cấp cho:		
▪ Công ty Cổ phần 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	50.000.000.000	50.000.000.000
▪ Võ Thanh Phong	-	9.670.012.000
▪ Trần Lam Thông	-	49.134.252.000
	52.810.000.000	134.449.264.000
	639.429.021.600	811.413.813.665

Khoản cho vay ngắn hạn bao gồm các khoản cho vay cấp cho các công ty liên quan khác. Các khoản vay này không được đảm bảo và hưởng lãi suất dao động từ 14% đến 23% một năm (2011: từ 11% đến 23%).

Các khoản đầu tư nắm giữ để kinh doanh như sau:

	31/12/2012	VND
	Số lượng	
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
	369.718	4.999.682.509

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

Mẫu B 09 – DN

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

Biến động các khoản đầu tư trong năm như sau:

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	2012 VND	2011 VND	2012 VND	2011 VND
Số dư đầu năm	1.176.345.213.528	1.175.960.958.768	1.153.031.084.701	1.515.096.486.456
Tăng trong năm	834.133.383.221	1.344.643.796.304	192.191.960.000	373.203.103.510
Chuyển từ các khoản phải thu khác	-	-	200.000.000.000	-
Thanh lý	(1.339.267.892.640)	(1.344.259.541.544)	(67.504.483.737)	(735.268.505.265)
Số dư cuối năm	671.210.704.109	1.176.345.213.528	1.477.718.560.964	1.153.031.084.701

14. Chi phí trả trước dài hạn

	2012 VND
Số dư đầu năm	30.259.356.609
Tăng trong năm	8.394.785.118
Phân bổ trong năm	(11.686.148.884)
Số dư cuối năm	26.967.992.843

15. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Vay ngắn hạn	38.552.700.000	413.113.523.876
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 22)	394.050.000.000	1.035.000.177.028
Tổng	432.602.700.000	1.448.113.700.904

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 ngắn hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Vay ngắn hạn:				
• Công ty Cổ phần Năng Lượng Thương Tín (i)	VND	0,0%	13.552.700.000	13.685.700.000
• Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	VND	14,0%	-	10.000.000.000
• 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 Thăng Lợi (i)	VND	14,0%	15.000.000.000	-
• Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín - 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	VND	14,0%	-	9.000.000.000
• Vay từ một cổ đông (i)	VND	14,0%	10.000.000.000	-
			38.552.700.000	413.113.523.876
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 (ii)	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 (i)	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 (i)	VND	13,00%	41.550.000.000	-
• Khác	VND	18% - 20,74%	-	197.248.475
			394.050.000.000	1.035.000.177.028
			432.602.700.000	1.448.113.700.904

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

Mẫu B 09 – DN

- (i) Các khoản vay này không được đảm bảo, được dùng để tài trợ vốn hoạt động.
- (ii) Các trái phiếu này không được đảm bảo và do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - 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 Đông Nam Á nắm giữ.

16. Phải trả người bán

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

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Phải trả các công ty liên quan khác	24.282.751.178	10.479.674.273

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.

17. 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.

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.058.707.237	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.228.452.939	720.536.723
	3.287.160.176	720.536.723

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

Mẫu B 09 – DN

19. Chi phí phải trả

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Chi phí lãi vay	44.151.392.598	59.393.473.323
Chi phí lãi trái phiếu	2.594.794.176	12.198.116.768
Chi phí xây dựng liên quan đến dự án Phú Mỹ - Belleza	117.208.975.639	-
Chi phí khác	2.474.054.830	-
	166.429.217.243	71.591.590.091

20. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Thu hộ cho các chủ đầu tư dự án theo hợp đồng phân phối bất động sản	22.472.419.825	79.918.237.439
Cổ tức phải trả	7.563.223.579	7.598.103.579
Khoản phải trả theo tiến độ hợp đồng dự án	500.000.000	500.000.000
Khoản phải trả cho các công ty con	-	8.800.000
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	215.099.616	598.419.892
Các khoản phải trả khác	3.491.185.934	377.497.817
	34.241.928.954	89.001.058.727

Bao gồm trong tổng các khoản phải trả khác có các khoản phải trả cho các bên liên quan như sau:

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Phải trả cho các cổ đông	7.563.223.579	7.575.288.579
Phải trả cho các công ty liên quan khác	5.599.163.019	72.862.451.697

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

Mẫu B 09 – DN

21. Quỹ khen thưởng phúc lợi

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

	2012 VND	2011 VND
Số dư đầu năm	22.581.724.283	18.482.004.581
Tăng trong năm	932.597.382	9.710.819.537
Sử dụng trong năm	(8.091.612.686)	(5.611.099.835)
Số dư cuối năm	15.422.708.979	22.581.724.283

22. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Vay dài hạn (a)	1.611.014.280.758	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
	1.898.514.280.758	2.599.235.741.016
Hoàn trả trong vòng 12 tháng (Thuyết minh 15)	(394.050.000.000)	(1.035.000.177.028)
Hoàn trả sau 12 tháng	1.504.464.280.758	1.564.235.563.988

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
a. Vay dài hạn					
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 Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
• 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 một cổ đông (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	VND	13%-13,5%	2014	184.651.157.378	-
• Vay từ cá nhân (ii) – bên liên quan	VND	13%-13,5%	2014	689.271.002.622	-
Vay dài hạn được đảm bảo					
• 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 Công thương Việt Nam	VND	14,7%-16,7%	2016	-	99.000.000.000
				1.611.014.280.758	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.

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

Mẫu B 09 – DN

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
b. Trái phiếu dài hạn đã phát hành					
Trái phiếu dài hạn không được đảm bảo					
• Lô 1(iv)	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

- (iv) Các trái phiếu này 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, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á.

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

Mẫu B 09 – DN

24. 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
Vốn cổ phần được duyệt	142.999.861	1.429.998.610.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	142.999.861	1.429.998.610.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
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	-	-
Số dư cuối năm	142.999.861	1.429.998.610.000	100.000.000	1.000.000.000.000

(*) 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.

25. 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 Tổng 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.

26. 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	492.745.982.919	439.960.687.384
▪ Bán vật liệu xây dựng	123.025.867.828	86.507.115.826
▪ Cho thuê văn phòng	8.187.561.730	8.197.306.370
▪ Doanh thu khác	4.304.850.265	5.202.813.158
Các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Hàng bán bị trả lại	(1.279.318.172)	(7.663.567.693)
Doanh thu thuần	626.984.944.570	532.204.255.045

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

Mẫu B 09 – DN

27. Giá vốn hàng bán

	2012 VND	2011 VND
Tổng giá vốn hàng bán gồm		
▪ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	450.693.572.718	352.387.062.938
▪ Bán vật liệu xây dựng	122.065.013.949	86.495.261.515
▪ Cho thuê văn phòng	2.397.852.922	1.184.018.171
▪ Chi phí khác	697.217.358	2.435.179.985
	575.853.656.947	442.501.522.609

28. Doanh thu hoạt động tài chính

	2012 VND	2011 VND
Thu nhập lãi tiền gửi	7.466.800.711	35.672.047.019
Lãi cho vay	89.447.111.234	97.335.204.206
Cổ tức, lợi nhuận được chia	8.376.881.714	58.862.094.211
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	55.359.161	53.802.000
Lãi từ chênh lệch mua bán cổ phiếu (*)	300.360.014.265	294.487.983.050
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.152.948.809	7.977.389.380
	406.859.115.894	494.388.519.866

(*) 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.

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

Mẫu B 09 – DN

29. Chi phí tài chính

	2012 VND	2011 VND
Chi phí lãi vay	195.272.892.039	249.565.484.293
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	87.556.801.460	59.919.398.326
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	(67.173.904.491)	-
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	53.346.590.588	59.558.435.481
Chi phí tài chính khác	3.115.272.523	1.531.025.678
	272.117.652.119	370.574.343.778

30. Thu nhập khác

	2012 VND	2011 VND
Tiền bồi thường nhận từ các đơn vị khác	43.399.027.465	12.671.941.546
Thu nhập khác	660.417.202	17.280.000
	44.059.444.667	12.689.221.546

31. Chi phí khác

	2012 VND	2011 VND
Chi trả tiền vi phạm hợp đồng	17.722.475.453	4.653.069.644
Chi phí khác	3.324.936.027	410.313.538
	21.047.411.480	5.063.383.182

32. Chi phí thuế thu nhập

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

	2012 VND	2011 VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	30.572.053.438	25.306.579.742
Dự phòng thiếu trong những năm trước	5.593.439.404	-
Chi phí thuế thu nhập	36.165.492.842	25.306.679.742

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2012 VND	2011 VND
Lợi nhuận trước thuế	126.822.372.929	103.193.758.662
Thuế theo thuế suất của Công ty	31.705.593.232	25.798.439.666
Chi phí không được khấu trừ thuế	960.680.635	14.160.152.826
Thu nhập miễn thuế	(2.094.220.429)	(14.651.912.750)
Dự phòng thiếu trong năm trước	5.593.439.404	-
	36.165.492.842	25.306.679.742

(c) Thuế suất áp dụng

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

33. 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 Công ty có thể gặp phải và mô tả các mục tiêu, chính sách và các quy trình Công ty 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 Công ty 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)	35.104.763.487	27.025.574.365
Các khoản phải thu khách hàng và các phải thu khác	(iii)	329.629.617.441	1.290.392.096.597
Các khoản cho vay phải thu	(iv)	624.786.330.872	820.389.130.705
		989.520.711.800	2.137.806.851.667

(ii) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền gửi ngân hàng của Công ty chủ yếu được gửi tại các tổ chức tài chính danh tiếng. Ban Tổng 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 Công ty.

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

Mẫu B 09 – DN

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

Rủi ro tín dụng của Công ty chịu ảnh hưởng chủ yếu bởi đặc điểm của từng khách hàng. Đối phó với những rủi ro này, Ban Tổng Giám đốc của Công ty 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 Công ty 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, Công ty tin rằng, ngoài số tiền trình bày ở trên, 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	329.629.617.441	1.251.231.923.788
Quá hạn từ 0 – 30 ngày	-	39.160.172.809
	329.629.617.441	1.290.392.096.597

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	-
Dự phòng trong năm	430.875.000	36.219.590.000
Số dư cuối năm	36.650.465.000	36.219.590.000

(iv) Khoản cho vay phải thu

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

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

Mẫu B 09 – DN

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

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

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	2012	2011	2012	2011
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm	66.566.921.198	90.222.097.590	9.569.125.348	68.500.385.552
Tăng trong năm	17.202.022.591	58.408.979.946	70.354.778.869	1.510.418.380
Hoàn nhập	(111.111.381)	-	(1.881.912.192)	-
Sử dụng dự phòng trong năm	(65.174.240.918)	(82.064.156.338)	(6.640.000)	(60.441.678.584)
Số dư cuối năm	18.483.591.490	66.566.921.198	78.035.352.025	9.569.125.348

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

(c) Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro trong đó Công ty không thể thanh toán cho các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn. Phương thức quản lý thanh khoản của Công ty là đảm bảo ở mức cao nhất rằng Công ty 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 Công ty.

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

Mẫu B 09 – DN

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	38.552.700.000	39.592.977.778	39.592.977.778	-	-
Phải trả người bán và phải trả khác (*)	350.008.984.959	350.008.984.959	350.008.984.959	-	-
Vay dài hạn	1.611.014.280.758	1.860.437.876.351	172.351.693.151	1.688.086.183.200	-
Phát hành trái phiếu dài hạn	287.500.000.000	287.916.095.890	287.916.095.890	-	-
	2.287.075.965.717	2.537.955.934.978	849.869.751.778	1.688.086.183.200	-

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

	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	413.113.523.876	464.586.468.375	464.586.468.375	-	-
Phải trả người bán và phải trả khác (*)	447.443.535.074	447.443.535.074	447.443.535.074	-	-
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
	3.459.792.799.966	4.323.374.778.231	2.346.484.474.603	575.643.186.503	1.401.247.117.125

(*) Các khoản phải trả người bán và phải trả khác bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả nhân viên và phải trả khác.

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

Mẫu B 09 – DN

(d) Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà những biến động về giá thị trường, như tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá cổ phiếu sẽ ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty hoặc giá trị của các công cụ tài chính mà Công ty nắm giữ. Mục đích của việc quản lý rủi ro thị trường là quản lý và kiểm soát các rủi ro thị trường trong giới hạn có thể chấp nhận được, trong khi vẫn tối đa hóa lợi nhuận thu được.

(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.

(ii) Rủi ro lãi suất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, 1.510 tỷ VND của khoản nợ dài hạn cấp cho Công ty 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 Công ty 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	(388.550.000.000)	(600.000.000.000)
	(388.192.690.773)	(591.024.632.960)
Các công cụ tài chính chịu lãi suất thả nổi		
Tài sản tài chính	667.029.021.600	826.413.813.665
Nợ phải trả tài chính	(1.509.964.280.758)	(1.999.235.741.016)
	(842.935.259.158)	(1.172.821.927.351)

Mỗi thay đổi 100 điểm cơ bản sẽ làm tăng hoặc giảm 8 tỷ VND lợi nhuận thuần của Công ty.

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

Mẫu B 09 – DN

(iii) Các rủi ro thị trường khác

Rủi ro giá cổ phiếu phát sinh từ chứng khoán vốn sẵn sàng để bán do Công ty nắm giữ. Ban Tổng Giám đốc của Công ty 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 Công ty.

(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:

	31/12/2012 Giá trị ghi sổ VND	31/12/2011 Giá trị ghi sổ VND
Được phân loại là các khoản cho vay và phải thu:		
- Tiền và các khoản tương đương tiền (i)	35.146.638.424	27.075.575.712
- Các khoản phải thu người bán và phải thu khác (i)	366.280.082.441	1.326.611.686.597
- Các tài sản tài chính khác (i)	639.786.330.872	820.389.180.705
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)	478.590.711.687	232.478.494.799
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)	(350.008.984.959)	(447.443.535.074)
- Vay ngắn hạn (i)	(38.552.700.000)	(413.113.523.876)
- Vay dài hạn (iii)	(1.611.014.280.758)	(1.046.130.741.016)
- Nợ phải trả tài chính khác (i)	(287.500.000.000)	(1.553.105.000.000)
	(762.272.519.784)	(720.328.462.290)

- (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 trên 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
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

34. 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 này, Công ty cũng có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

	Giá trị giao dịch	
	2012	2011
	VND	VND
Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc		
Góp vốn	6.020.000.000	160.000.000
Cho vay	-	30.000.000.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh - Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	40.200.000	16.704.600.000
Mua hàng hóa và cung cấp dịch vụ	40.359.304.911	40.300.971.212
Vay	500.000.000	27.110.161.894
Góp vốn	70.000.000.000	20.000.000.000
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín		
Mua hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	1.297.946.211
Chuyển vốn nội bộ	-	2.041.000.000
Nhận vốn nội bộ	-	1.551.016.000
Công ty Cổ phần Du Lịch Thương Tín		
Góp vốn	145.000.000	170.000.000
Công ty Cổ phần Giám sát và Xây Dựng Huỳnh Gia (“Huỳnh Gia”)		
Cho vay	200.000.000	95.455.000.000
Thu nhập lãi vay	125.434.932	4.834.267.500
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	69.090.909	18.023.041.686
Chuyển nhượng cổ phần cho Huỳnh Gia	60.000.000.000	4.762.435.500
Mua hàng hóa và cung cấp dịch vụ	3.106.769.040	45.794.751.535
Góp vốn	-	23.180.000.000
Vay	-	22.000.000.000
Chi phí lãi vay	-	128.333.333
Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn (“Đông Sài Gòn”)		
Cho vay	146.060.883.221	267.420.803.770
Thu nhập lãi vay	17.079.787.147	-
Vay	194.000.000.000	-
Chi phí lãi vay	2.676.888.888	-
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	20.000.000	4.327.540.988
Bán cổ phiếu cho Công ty Cổ phần Bao bì - Kho bãi Bình Tây	-	6.271.752.510
Mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	144.000.000.000	-
Vốn đầu tư vào Đông Sài Gòn	-	7.099.950.000
Đặt cọc cho dịch vụ môi giới	-	100.000.000.000

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

Mẫu B 09 – DN

	Giá trị giao dịch	
	2012	2011
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bao bì - Kho bãi Bình Tây		
Vốn đầu tư	-	10.796.672.510
Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh		
Lãi cho vay	-	1.332.575.027
Vay	-	2.125.874.020
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng		
Ứng vốn vào Tân Thắng	-	38.763.690.000
Thanh toán lại chi phí bồi thường đất Công ty đã thanh toán hộ	-	160.751.855.057
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	2.650.516.335
Vốn đầu tư	39.655.472.468	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát		
Vay	37.040.775.914	11.962.412.200
Cho vay	40.523.000.000	136.062.374.000
Lãi cho vay	6.491.245.723	13.585.085.978
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	57.787.308.088	-
Chuyển nhượng cổ phần	-	170.418.901.886
Ký quỹ liên quan đến hợp đồng phân phối sản phẩm	209.328.700	223.000.000.000
Đầu tư vốn	-	300.000.000.000
Thành viên Ban Tổng Giám đốc		
Thù lao	9.173.026.238	7.127.847.590
Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát		
Tiền lương	7.800.000.000	7.800.000.000
Vay	302.042.120.758	-
Chi phí lãi vay	2.378.581.701	-
Các bên liên quan khác		
Vay	1.203.922.160.000	-
Chi phí lãi vay	21.985.775.899	-
Ủy thác thanh lý cổ phiếu STB	173.000.000.000	-

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

Mẫu B 09 – DN

35. Cam kết

(a) Chi tiêu vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty 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	62.722.785.989	970.343.000.000
Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng	304.496.474.011	1.468.180.616.153
	367.219.260.000	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	-	1.925.506.944

36. 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:

- I. 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;

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

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

Mẫu B 09 – DN

- 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.

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.

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

Mẫu B 09 – DN

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 m² đã được cấp cho Liên doanh, vẫn còn 5 hộ gia đình liên quan đến 6.375 m² 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 chủ 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