



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

Báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2013



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 29 tháng 7 năm 2013. 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

Dặng Hồng Anh	Chủ tịch
Huỳnh Bích Ngọc	Phó Chủ tịch
Huỳnh Phú Kiệt	Phó Chủ tịch
	(từ ngày 10 tháng 4 năm 2013)
Nguyễn Thế Vinh	Thành viên
Tôn Thị Nhật Giang	Thành viên
Nguyễn Thị Kim Vân	Thành viên
	(đến ngày 1 tháng 2 năm 2013)
Phạm Nhật Vinh	Thành viên
	(từ ngày 2 tháng 4 năm 2013)

Ban Tổng Giám đốc

Ngô Vĩ Hùng	Tổng Giám đốc
	(từ ngày 10 tháng 4 năm 2013
	đến ngày 8 tháng 11 năm 2013)
Huỳnh Phú Kiệt	Tổng Giám đốc
	(đến ngày 10 tháng 4 năm 2013)
Trần Nguyên Huân	Phó Tổng Giám đốc
Tạ Đình Chương	Phó Tổng Giám đốc
Bùi Tiến Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Ngọc Thục	Phó Tổng Giám đốc
	(từ ngày 26 tháng 6 năm 2013)

Ban Kiểm soát

Lâm Minh Châu	Trưởng Ban Kiểm soát
Đoàn Thanh Việt	Thành viên
Trần Mỹ Phân	Thành viên

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 riêng theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính riêng được trình bày từ trang 5 đến trang 53 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính chưa hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ chưa hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và
- (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 riêng này.

Thay mặt Hội đồng Quản trị 

Đặng Hồng Anh
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2014



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**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 20 tháng 3 năm 2014, được trình bày từ trang 5 đến trang 53.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính, và chịu trách nhiệm đối với hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

Trách nhiệm của đơn vị kiểm toán

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng này dựa 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 tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

Chúng tôi tin rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi thu được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán 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 2013, kết quả hoạt động kinh doanh chưa hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ chưa hợp nhất trong năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh

Việt Nam

Giấy Chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số: 4114000230

Báo cáo kiểm toán: 13-01-295



Chang Hưng Quân

Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số 0863-2013-007-1

Phó Tổng Giám đốc



Lâm Thị Ngọc Hào

Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số 0866-2013-007-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2014

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		3.300.073.882.936	4.009.090.031.600
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	61.365.108.192	35.146.638.424
Tiền	111		56.365.108.192	29.146.638.424
Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000.000	6.000.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	11	447.321.043.500	652.727.112.619
Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		475.058.460.053	671.210.704.109
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	129		(27.737.416.553)	(18.483.591.490)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	5	416.227.355.221	451.036.491.259
Phải thu khách hàng	131		170.197.119.321	63.691.927.188
Trả trước cho người bán	132		43.846.130.615	121.406.873.818
Các khoản phải thu khác	135		238.834.570.285	302.588.155.253
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(36.650.465.000)	(36.650.465.000)
Hàng tồn kho	140	6	2.319.565.477.341	2.783.013.780.182
Hàng tồn kho	141		2.323.068.571.091	2.789.245.178.453
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(3.503.093.750)	(6.231.398.271)
Tài sản ngắn hạn khác	150		55.594.898.682	87.166.009.116
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		65.839.646	156.171.000
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.763.975.205	19.281.791.242
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	7	9.575.397.975	9.563.738.395
Tài sản ngắn hạn khác	158		41.189.685.856	58.164.308.479
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 240 + 250 + 260)	200		1.731.287.632.242	1.561.791.475.670
Tài sản cố định	220		7.202.080.986	9.824.726.722
Tài sản cố định hữu hình	221	8	3.932.698.795	6.218.377.584
Nguyên giá	222		14.868.874.386	15.450.489.995
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.936.175.591)	(9.232.112.411)
Tài sản cố định vô hình	227	9	1.003.727.743	1.340.694.690
Nguyên giá	228		3.554.528.880	3.554.528.880
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.550.801.137)	(2.213.834.190)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		2.265.654.448	2.265.654.448

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của 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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Bất động sản đầu tư	240	10	105.896.158.482	103.819.538.692
<i>Nguyên giá</i>	241		111.370.375.920	107.401.409.785
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(5.474.217.438)	(3.581.871.093)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	11	1.609.130.760.549	1.399.683.208.939
Đầu tư vào công ty con	251		1.093.068.033.609	345.016.359.596
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		97.380.857.143	472.010.557.151
Đầu tư dài hạn khác	258		557.519.398.477	660.691.644.217
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(138.837.528.680)	(78.035.352.025)
Tài sản dài hạn khác	260		9.058.632.225	48.464.001.317
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	5.800.155.826	26.967.992.843
Tài sản dài hạn khác	268		3.258.476.399	21.496.008.474
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		5.031.361.515.178	5.570.881.507.270
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		2.550.336.231.843	3.152.880.458.173
Nợ ngắn hạn	310		1.282.709.912.087	1.647.175.379.239
Vay và nợ ngắn hạn	311	13	385.669.372.000	432.602.700.000
Phải trả người bán	312	14	202.106.563.001	144.604.611.099
Người mua trả tiền trước	313	15	462.930.025.517	845.853.825.125
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	16	21.084.159.471	3.287.160.176
Phải trả người lao động	315		2.452.320.622	4.733.227.663
Chi phí phải trả	316	17	100.479.624.278	166.429.217.243
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	18	93.404.717.849	34.241.928.954
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	19	14.583.129.349	15.422.708.979
Vay và nợ dài hạn	330		1.267.626.319.756	1.505.705.078.934
Vay và nợ dài hạn	334	20	1.266.614.414.056	1.504.464.280.758
Doanh thu chưa thực hiện	338		1.011.905.700	1.240.798.176

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của 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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		2.481.025.283.335	2.418.001.049.097
Vốn chủ sở hữu	410	21	2.481.025.283.335	2.418.001.049.097
Vốn cổ phần	411	22	1.501.488.910.000	1.429.998.610.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		611.039.448.323	611.063.848.323
Quỹ đầu tư và phát triển	417	23	31.498.919.731	28.779.213.328
Quỹ dự phòng tài chính	418	23	47.403.217.419	44.683.511.016
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	23	14.566.229.306	14.566.229.306
Lợi nhuận chưa phân phối	420		275.028.558.556	288.909.637.124
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		5.031.361.515.178	5.570.881.507.270

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Ngoại tệ – USD	3.393.129	3.942.422

Ngày 20 tháng 3 năm 2014

Người lập:



Huỳnh Thị Nga
Kế toán trưởng



Người duyệt:



Đặng Hồng Anh
Chủ tịch

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 2013

Mẫu B 02 – DN

	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
Tổng doanh thu	01	24	706.707.045.798	628.264.262.742
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	24	3.618.095.957	1.279.318.172
Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10		703.088.949.841	626.984.944.570
Giá vốn hàng bán	11	25	631.434.494.672	575.853.656.947
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		71.654.455.169	51.131.287.623
Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	357.149.117.595	406.859.115.894
Chi phí tài chính	22	27	220.268.171.998	272.117.652.119
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>133.850.504.328</i>	<i>195.272.892.039</i>
Chi phí bán hàng	24		50.244.354.124	22.215.956.315
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		61.012.131.963	59.846.455.341
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		97.278.914.679	103.810.339.742
Thu nhập khác	31	28	4.010.390.191	44.059.444.667
Chi phí khác	32	29	9.081.375.590	21.047.411.480
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		(5.070.985.399)	23.012.033.187
Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40)	50		92.207.929.280	126.822.372.929
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	26.439.788.640	36.165.492.842
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	30	-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		65.768.140.640	90.656.880.087

Ngày 20 tháng 3 năm 2014


Người lập:



Huỳnh Thị Nga
Kế toán trưởng



Người duyệt:


Đặng Hồng Anh
Chủ tịch

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của 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 2013
(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN

	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		92.207.929.280	126.822.372.929
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		4.801.556.528	18.017.984.952
Các khoản dự phòng	03		70.056.001.718	8.647.289.987
Lỗ/(lãi) từ thanh lý tài sản cố định hữu hình	05		239.018.144	(27.824.806)
Lỗ từ thanh lý bất động sản đầu tư	05		2.289.362.181	-
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	05		(266.631.372.526)	(247.013.423.677)
Thu nhập lãi tiền gửi	05		(69.812.535.616)	(96.913.911.945)
Cổ tức	05		(5.007.921.000)	(8.376.881.714)
Chi phí lãi vay	06		133.850.504.328	195.272.892.039
Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		(38.007.456.963)	(3.571.502.235)
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09		(356.444.867.607)	1.057.024.058.718
Biến động hàng tồn kho	10		550.628.228.196	(327.372.925.648)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(53.835.538.383)	32.234.436.504
Biến động chi phí trả trước	12		21.258.168.371	(8.179.804.442)
			123.598.533.614	750.134.262.897
Tiền lãi vay đã trả	13		(119.674.757.020)	(220.118.295.356)
Thuế thu nhập đã nộp	14		(15.733.028.694)	(544.854.666)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	15		(3.583.486.032)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20		(15.392.738.132)	529.471.112.875

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của 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 2013
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN

	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(19.000.000)	(10.094.317.255)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22		11.240.451.307	45.191.636
Tiền chi cho các đơn vị khác vay	23		(87.294.775.000)	(834.133.383.221)
Tiền thu hồi các khoản cho vay từ đơn vị khác	24		28.844.072.768	1.015.268.896.054
Tiền chi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	25		(250.682.950.000)	(192.191.960.000)
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	26		104.965.460.669	488.516.904.000
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27		50.580.123.821	86.505.782.757
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(142.366.616.435)	553.917.113.971
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		929.343.718.028	2.560.555.086.107
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(745.365.893.693)	(3.635.837.370.241)
Tiền trả cổ tức	36		-	(34.880.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		183.977.824.335	(1.075.317.164.134)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		26.218.469.768	8.071.062.712
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		35.146.638.424	27.075.575.712
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	70	4	61.365.108.192	35.146.638.424

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của 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 2013
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN

CÁC GIAO DỊCH PHI TIỀN TỆ

	2013 VND	2012 VND
Chuyển từ các khoản phải thu khác sang đầu tư dài hạn	59.416.780.000	200.000.000.000
Cần trừ các khoản cho vay với các khoản phải trả người bán do mua các khoản đầu tư tài chính	284.199.521.600	150.000.000.000
Cần trừ các khoản vay với các khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư tài chính	586.761.158.335	-
Mua các khoản đầu tư tài chính chưa thanh toán	134.567.585.833	-
Chi phí lãi vay được vốn hóa vào hàng tồn kho	97.377.774.967	-
Chuyển từ trả trước cho người bán sang vay ngắn hạn	35.000.000.000	-
Cần trừ trả trước cho người bán với các khoản phải trả do mua các khoản đầu tư tài chính	32.440.000.000	-
Cần trừ lãi tiền gửi phải thu với các khoản phải trả do mua các khoản đầu tư tài chính	26.306.127.567	-
Cần trừ lãi vay phải trả với các khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư tài chính	17.517.069.445	-
Bán các khoản đầu tư tài chính cho các đơn vị khác chưa thu tiền	70.862.400.000	-
Chuyển từ hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư	19.489.795.112	-
Chuyển từ đầu tư dài hạn khác sang hàng tồn kho	5.396.326.000	-

Ngày 20 tháng 3 năm 2014

Người lập:



Huỳnh Thị Nga
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Đặng Hồng Anh
Chủ tịch

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của 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 2013

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 2013, Công ty có 144 nhân viên (31/12/2012: 183 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, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

(b) Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính riêng, 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 giữa niên độ 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 nơi mà 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.

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 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(c) Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, Công ty có các khoản vay cần được tái tài trợ trong vòng 12 tháng (Thuyết minh 13). Công ty có kế hoạch thanh toán các khoản vay hiện tại bằng cách dùng dòng tiền từ hoạt động kinh doanh từ việc thu tiền theo tiến độ các dự án bất động sản đã bán và các dự án đang thực hiện đồng thời cũng bằng cách tái tài trợ các khoản vay với các tổ chức tài chính. Giá trị của giả định hoạt động liên tục sử dụng trong việc lập báo cáo tài chính này cơ bản tùy thuộc vào việc thực hiện các kế hoạch tài chính của Công ty để có thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn và duy trì khả năng hoạt động liên tục của Công ty trong một tương lai có thể dự kiến trước được.

Tại thời điểm lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc tin rằng Công ty sẽ không thể thu được dòng tiền từ tài sản và thanh toán các khoản nợ đến hạn cũng như các cam kết nợ khác thông qua các hoạt động kinh doanh bình thường của Công ty.

(d) Kỳ kế toán năm

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

(e) 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.

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 2013

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

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

(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 giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(d) Các khoản phải thu

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

(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.

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 2013
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

(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 kỳ 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 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 hóa 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.

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 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(h) 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 kỳ 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

(i) 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 năm xây dựng.

(j) Chi phí trả trước dài hạn

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.

(k) Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác được phản ánh theo nguyên giá.

(l) Dự phòng

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. 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 2013 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.

(m) Phân loại các công cụ tài chính

Nhằm mục đích cung cấp các thông tin thuyết minh trọng yếu của các công cụ tài chính đối với tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty với tính chất và phạm vi 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 Giám đốc phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh. Tài sản tài chính được xem như nắm giữ để kinh doanh, nếu:
 - được mua hoặc tạo ra chủ yếu nhằm bán lại hoặc 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 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 2013
(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 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 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.

Việc phân loại tài sản tài chính của Công ty được trình bày trong Thuyết minh 31.

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

- 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.

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 phân 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 nợ phải trả tài chính của Công ty được trình bày trong Thuyết minh 31.

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.

(n) 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 kỳ, 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.

(o) Vốn cổ phần

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.

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 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(p) 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.

(q) 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.

(r) 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.

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 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(s) 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.

(t) Các công ty liên quan

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

(u) 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 giữa niên độ này.

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Tiền mặt	149.284.379	41.874.937
Tiền gửi ngân hàng	56.215.823.813	29.104.763.487
Các khoản tương đương tiền	5.000.000.000	6.000.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ	61.365.108.192	35.146.638.424

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:

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Phải thu từ các công ty liên quan		
Thương mại	2.003.923.430	621.954.567
Phi thương mại	76.709.095.559	104.800.000.000

Các khoản phải thu từ các công ty liên quan không được đảm bảo, không hưởng 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 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

Các khoản phải thu ngắn hạn khác bao gồm:

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	156.591.638.899	149.512.892.520
Phải thu từ một công ty liên kết (a)	45.383.220.000	104.800.000.000
Phải thu từ Công ty Cổ phần Tàu Cuốc (b)	17.400.000.000	15.400.000.000
Phải thu từ cổ tức và lãi cho vay	16.719.216.130	18.785.010.902
Phải thu từ các công ty con	374.438.357	473.755.025
Phải thu khác	2.366.056.899	13.616.496.806
	238.834.570.285	302.588.155.253

- (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. Vào ngày 14 tháng 6 năm 2013, một phần của khoản phải thu này đã được chuyển thành vốn cổ phần tương đương 59,4 tỷ VND, khoản phải thu còn lại sẽ được chuyển thành vốn cổ phần trong năm 2014.
- (b) Theo thỏa thuận mua cổ phần ngày 24 tháng 2 năm 2012 với Công ty Cổ phần Tàu Cuốc, Công ty đồng ý mua thêm 26% vốn của Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc, công ty con, từ Công ty Cổ phần Tàu Cuốc với giá trị tương đương 77 tỷ VND. Giao dịch được dự kiến sẽ hoàn thành trong năm 2014. Khoản này thể hiện 26% tiền đặt cọc đã trả cho Công ty Cổ phần Tàu Cuốc.

6. Hàng tồn kho

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.307.938.850.413	2.728.435.688.469
Đất thổ cư để bán	15.129.720.678	34.769.641.902
Hàng hóa	-	26.039.848.082
	2.323.068.571.091	2.789.245.178.453
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(3.503.093.750)	(6.231.398.271)
	2.319.565.477.341	2.783.013.780.182

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 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Bắc Rạch Bà Bướm (a)	1.575.357.224.942	1.470.731.859.194
Dự án Phú Mỹ – Belleza	380.251.173.812	905.067.353.503
Khu xử lý nước thải Tân Thắng – Quận Tân Phú	140.756.310.780	140.756.310.780
Dự án Lương Định Của, Quận 2	104.050.000.000	104.000.000.000
Dự án Long Phước	36.000.000.000	36.000.000.000
Dự án Bình Khánh	47.736.329.883	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 (b)	-	12.000.207.843
Khác	2.049.757.673	2.938.419.224
	<hr/>	<hr/>
	2.307.938.850.413	2.728.435.688.469

- (a) Dự án Bắc Rạch Bà Bướm tại Phường Phú Thuận, Quận 7 được sở hữu 100% bởi Công ty. Dự án phát triển căn hộ với tổng diện tích thương phẩm là 105.953 m² (tương đương 2.002 căn hộ). Dự án đang trong quá trình đền bù và giải tỏa.
- (b) Trong năm, Công ty đã bán dự án này cho Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Thuận Thiên, một cổ đông.

Biến động trong năm của dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	2013	2012
	VND	VND
Số dư đầu năm	6.231.398.271	17.808.105.453
Sử dụng dự phòng trong năm	(2.728.304.521)	(11.576.707.182)
	<hr/>	<hr/>
	3.503.093.750	6.231.398.271

7. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp khi nhận được khoản đặt cọc của khách hàng từ việc bán bất động sản	9.575.397.975	9.563.738.395

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 2013
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

8. 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	7.501.763.238	6.924.782.814	15.450.489.995
Tăng trong năm	-	-	19.000.000	19.000.000
Xóa sổ (*)	-	-	(600.615.609)	(600.615.609)
Số dư cuối năm	1.023.943.943	7.501.763.238	6.343.167.205	14.868.874.386
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	925.801.343	4.499.043.920	3.807.267.148	9.232.112.411
Khấu hao trong năm	98.142.600	1.144.236.081	823.281.964	2.065.660.645
Xóa sổ (*)	-	-	(361.597.465)	(361.597.465)
Số dư cuối năm	1.023.943.943	5.643.280.001	4.268.951.647	10.936.175.591
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	98.142.600	3.002.719.318	3.117.515.666	6.218.377.584
Số dư cuối năm	-	1.858.483.237	2.074.215.558	3.932.698.795

(*) Các tài sản cố định này đã bị xóa sổ do không đáp ứng được một trong các tiêu chuẩn để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định tại Điều 3, Thông tư 45, là có nguyên giá từ 30 triệu VND trở lên.

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 có các tài sản có nguyên giá 3.624 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (31/12/2012: 2.873 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 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

9. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm vi tính VND	Website Công ty VND	Tổng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm và cuối năm	3.442.967.653	111.561.227	3.554.528.880
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.119.416.690	94.417.500	2.213.834.190
Khấu hao trong năm	319.823.220	17.143.727	336.966.947
Số dư cuối năm	2.439.239.910	111.561.227	2.550.801.137
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	1.323.550.963	17.143.727	1.340.694.690
Số dư cuối năm	1.003.727.743	-	1.003.727.743

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình có các tài sản với nguyên giá 2.141 triệu VND đã được khấu hao hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 (31/12/2012: 1.686 triệu VND), nhưng vẫn đang được sử dụng.

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 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

10. Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	107.401.409.785
Chuyển từ hàng tồn kho	19.489.795.112
Thanh lý	(15.520.828.977)
	<hr/>
Số dư cuối năm	111.370.375.920
	<hr/>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	3.581.871.093
Khấu hao trong năm	2.398.928.936
Thanh lý	(506.582.591)
	<hr/>
Số dư cuối năm	5.474.217.438
	<hr/>
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	103.819.538.692
Số dư cuối năm	105.896.158.482
	<hr/>

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 với các bất động sản đầu tư 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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

11. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2013			31/12/2012				
	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 con:								
▪ 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 (a)	-	-	-	-	-	-	-	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 (b)	-	74,00%	74,00%	144.030.000.000	-	74,00%	74,00%	6.180.000.000
▪ Công ty Cổ phần Du Lịch Thương Tín (c)	-	-	-	-	61.500	60,00%	60,00%	615.000.000
▪ Công ty Cổ phần Năng Lượng Thương Tín	1.810.494	52,00%	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 (d)	-	-	-	-	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 Bao bì - Kho bãi Bình Tây (e)	36.306	60,51%	60,51%	12.394.772.510	30.979	51,63%	51,63%	10.796.672.510
▪ Công ty Cổ phần May Tiến Phát (f)	34.646.000	98,99%	98,99%	634.185.072.687	-	-	-	-
				<u>1.093.068.033.609</u>				<u>345.016.359.596</u>

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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

	31/12/2013			31/12/2012		
	Số lượng	% vốn sở hữu	% quyền biểu quyết	Số lượng	% vốn sở hữu	% quyền biểu quyết
			VND			VND
Đầu tư vốn dài hạn tại các công ty liên kết						
▪ Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh	2.370.540	25,00%	23.704.500.000	2.293.250	25%	22.932.500.000
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng (g)	-	-	-	32.100.000	30%	375.401.700.008
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	7.000.000	35%	73.676.357.143	7.000.000	35%	73.676.357.143
			<u>97.380.857.143</u>			<u>472.010.557.151</u>
Đầu tư vốn dài hạn tại các công ty khác						
▪ Công ty Cổ phần Dầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn Cholimex	25.373	12,69%	3.367.140.000	25.373	12,69%	3.367.140.000
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An Idico	855.000	10,00%	10.583.329.000	855.000	10,00%	10.583.329.000
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia (h)	-	-	-	6.000.000	15,00%	60.000.000.000
▪ Công ty Cổ phần May Tiến Phát (f)	-	-	-	6.400.000	18,29%	65.251.242.687
▪ Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thành Thành Công	4.500.000	4,50%	138.375.000.000	4.500.000	4,50%	138.375.000.000
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng (g)	745.678	0,59%	8.523.140.715	-	-	-
▪ Công ty Cổ phần Tàu Cuốc	76.400	3,06%	2.292.000.000	33.800	1,35%	1.014.000.000
▪ Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tân Định (i)	17.000	17,00%	17.000.000.000	-	-	-

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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

	31/12/2013		31/12/2012	
	Số lượng	% vốn sở hữu % quyền biểu quyết	Số lượng	% vốn sở hữu % quyền biểu quyết
		VND		VND
▪ Công ty TNHH SX-XD-DV Hoa Đồng (j)		200.000.000.000		200.000.000.000
▪ Cho vay dài hạn		273.236.504		357.309.272
▪ Các khoản đầu tư dài hạn khác (k)		177.105.552.258		181.743.623.258
		<u>557.519.398.477</u>		<u>660.691.644.217</u>
		1.747.968.289.229		1.477.718.560.964
		(138.837.528.680)		(78.035.352.025)
		<u>1.609.130.760.549</u>		<u>1.399.683.208.939</u>

Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn

(a) Trong năm, Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh Doanh sân Golf Thương Tín Đà Lạt đã hoàn thành việc giải thể.

(b) Trong năm, Công ty góp vốn vào Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc tương đương 137,85 tỷ VND.

(c) Trong năm, Công ty Cổ phần Du Lịch Thương Tín đã hoàn thành việc giải thể với giá trị tài sản thuần tại ngày giải thể xấp xỉ 151 triệu VND.

(d) Trong năm, Công ty Cổ phần Giám sát và Xây Dựng Huỳnh Gia đã hoàn thành việc giải thể với giá trị tài sản thuần tại ngày giải thể xấp xỉ 13.7 tỷ VND.

(e) Trong năm, Công ty đã mua thêm khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Bao bì - Kho bãi Bình Tây từ bên thứ ba để tăng quyền sở hữu từ 51,63% lên 60,51%.

(f) Trong năm, Công ty thu mua thêm đầu tư vào Công ty May Tiến Phát từ 18,29% lên 98,99% cổ phần từ các bên liên quan. Công ty May Tiến Phát đã trở thành công ty con hợp nhất của Công ty từ ngày 27 tháng 6 năm 2013.

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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

- (g) Trong năm, Công ty đã thanh lý 29,41% đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thẳng (“Tân Thẳng”) cho một bên liên quan. Do đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty giữ 0,59% lợi ích trong Tân Thẳng và đã mất quyền chi phối hoặc ảnh hưởng trọng yếu đến các chính sách tài chính và hoạt động của Tân Thẳng để đem lại lợi ích từ hoạt động kinh doanh. Do đó, khoản đầu tư vào Tân Thẳng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 được xem như một khoản đầu tư dài hạn khác trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.
- (h) Trong năm, Công ty đã thanh lý hoàn toàn khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Dầu tư An Phước Gia cho một bên liên quan.
- (i) Trong năm, Công ty đã thu mua 17% cổ phần của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tân Định từ hai cá nhân.
- (j) 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 SX-XD-DV 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 2013, Hoa Đồng vẫn chưa hoàn thành nghĩa vụ để Công ty thanh toán khoản nợ 119 tỷ VND, Công ty và Người được ủy quyền chi phối hoặc ảnh hưởng trọng yếu đến các chính sách tài chính và hoạt động của Hoa Đồng để đem lại lợi ích 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.

- (k) 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	Dự án	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
▪ Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành	Phát triển 4 khối nhà chung cư thuộc dự án chung cư D1-12 tại Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh	155.323.704.860	154.565.449.860
▪ Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4	Phát triển dự án Vĩnh Khánh tại Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh	20.161.847.398	20.161.847.398
▪ Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4	Phát triển 1.330 căn hộ thuộc dự án khu dân cư 38,4 ha, phường Bình Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh	-	5.396.326.000
▪ Công ty Xây Dựng Công trình 547	Phát triển khu đô thị Cienco 5 tại tỉnh Vĩnh Phúc	1.620.000.000	1.620.000.000
		177.105.552.258	181.743.623.258

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 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, đầu tư tài chính dài hạn với giá trị ghi sổ là 948 tỷ VND (31/12/2012: không) được thế chấp cho các cổ đông để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 20).

	31/12/2013		31/12/2012	
	Số lượng	VND	Số lượng	VND
Dầu tư ngắn hạn vào				
▪ Cổ phiếu				
- 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	252.010	3.407.804.553	369.710	4.999.402.490
- STB – Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín	-	-	1	17.638
▪ Cho vay ngắn hạn (I)		448.536.500.000		639.429.021.600
▪ Khác		23.114.155.500		26.782.000.000
		<u>475.058.460.053</u>		<u>671.210.704.109</u>
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(27.737.416.553)		(18.483.591.490)
		<u>447.321.043.500</u>		<u>652.727.112.619</u>

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

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Khoản cho vay cấp cho các bên liên quan		
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia	294.719.500.000	564.879.021.600
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Hùng Anh	103.817.000.000	-
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	-	21.740.000.000
	<u>398.536.500.000</u>	<u>586.619.021.600</u>
Khoản cho vay khác cấp cho		
▪ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	-	2.810.000.000
▪ 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
	<u>50.000.000.000</u>	<u>52.810.000.000</u>
	<u>448.536.500.000</u>	<u>639.429.021.600</u>

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 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

Các khoản cho vay ngắn hạn thể hiện các khoản vay cấp cho các công ty liên quan khác. Các khoản cho vay này không được đảm bảo và chịu lãi suất năm dao động từ 14% đến 16,5% (2012: từ 14% đến 23%) trong năm.

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

	31/12/2013	
	Số lượng	VND
Công cụ vốn		
- TKC – Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Tân Kỳ	252.010	3.407.804.553

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	
	2013 VND	2012 VND	2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm	671.210.704.109	1.176.345.213.528	1.477.718.560.964	1.153.031.084.701
Tăng trong năm	87.294.775.000	834.133.383.221	728.196.185.000	192.191.960.000
Chuyển từ các khoản phải thu khác	35.000.000.000	-	59.416.780.000	200.000.000.000
Cần trừ các khoản cho vay với phải trả người bán	(284.199.521.600)	-	-	-
Chuyển sang hàng tồn kho	(3.895.619.500)	-	-	-
Thanh lý	(30.351.877.956)	(1.339.267.892.640)	(517.363.236.735)	(67.504.483.737)
Số dư cuối năm	475.058.460.053	671.210.704.109	1.747.968.289.229	1.477.718.560.964

12. Chi phí trả trước dài hạn

	2013 VND
Số dư đầu năm	26.967.992.843
Tăng trong năm	10.689.701.638
Phân bổ trong năm	(31.857.538.655)
Số dư cuối năm	5.800.155.826

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 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

13. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Vay ngắn hạn	198.952.700.000	38.552.700.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 20)	186.716.672.000	394.050.000.000
	385.669.372.000	432.602.700.000

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Vay ngắn hạn:				
• Công ty Cổ phần Năng Lượng Thương Tín	VND	0,0%	13.422.700.000	13.552.700.000
• Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuộc	VND	0,0%	69.180.000.000	-
• Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Bất động sản Đông Sài Gòn	VND	13,0%	21.250.000.000	-
• Công ty May Tiến Phát	VND	14,0%	48.600.000.000	-
• Công ty Cổ phần Du lịch Thăng Lợi	VND	14,0%	13.000.000.000	15.000.000.000
• Vay từ các cá nhân	VND	11,0%-12,0%	5.000.000.000	-
• Vay từ một cổ đông	VND	14,0%	28.500.000.000	10.000.000.000
			198.952.700.000	38.552.700.000

Tất cả các khoản vay này đều không được đảm bảo và được dùng để tài trợ vốn hoạt động.

14. Phải trả người bán

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

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Phải trả các công ty liên quan	121.298.059.876	24.282.751.178

Các khoản phải trả cho các công ty liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi và phải hoàn trả khi được 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 2013
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

15. Người mua trả tiền trước

Khoản người mua trả tiền trước thể hiện khoản đặt cọc từ khách hàng để mua căn hộ, đất nền tại các dự án Belleza, Phú Lợi I 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.

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.777.126.763	2.058.707.237
Thuế thu nhập cá nhân	8.307.032.708	1.228.452.939
	21.084.159.471	3.287.160.176

17. Chi phí phải trả

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Chi phí xây dựng liên quan đến dự án Phú Mỹ - Belleza	68.437.927.348	117.208.975.639
Chi phí lãi trái phiếu	16.093.750.000	2.594.794.176
Chi phí hoạt động	9.457.718.073	-
Chi phí lãi vay	4.093.956.130	44.151.392.598
Chi phí xây dựng liên quan đến dự án Bình Khánh	2.396.272.727	-
Chi phí khác	-	2.474.054.830
	100.479.624.278	166.429.217.243

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

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Thu hộ cho các chủ đầu tư dự án theo hợp đồng phân phối bất động sản	82.133.044.391	22.472.419.825
Cổ tức phải trả	7.563.223.579	7.563.223.579
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	145.748.560	215.099.616
Các khoản phải trả khác	3.562.701.319	3.991.185.934
	93.404.717.849	34.241.928.954

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 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Phải trả cho các cổ đông	7.563.223.579	7.563.223.579
Phải trả cho các công ty liên quan khác	58.875.072.673	5.599.163.019

Khoản phải trả các cổ đông và các công ty liên quan khác không được đảm bảo, không chịu lãi và phải hoàn trả khi được yêu cầu.

19. Quỹ khen thưởng phúc lợi

Quỹ này được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Quỹ được sử dụng để chi trả các khoản khen thưởng và phúc lợi cho các nhân viên của Công ty theo chính sách khen thưởng và phúc lợi của Công ty. Biến động của quỹ khen thưởng và phúc lợi trong năm như sau:

	2013	2012
	VND	VND
Số dư đầu năm	15.422.708.979	22.581.724.283
Trích lập trong năm	2.719.506.402	932.597.382
Sử dụng trong năm	(3.559.086.032)	(8.091.612.686)
Số dư cuối năm	14.583.129.349	15.422.708.979

20. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Vay dài hạn (a)	1.291.331.086.056	1.611.014.280.758
Trái phiếu dài hạn đã phát hành (b)	162.000.000.000	287.500.000.000
	1.453.331.086.056	1.898.514.280.758
Hoàn trả trong vòng 12 tháng (Thuyết minh 13)	(186.716.672.000)	(394.050.000.000)
Hoàn trả sau 12 tháng	1.266.614.414.056	1.504.464.280.758

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 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND	
a. Vay dài hạn					
Vay dài hạn không được đảm bảo					
• Vay từ một bên liên quan (i)	VND	13,5%	2017	783.072.170.194	689.271.002.622
• Vay từ một cổ đông (ii)	VND	13,5%	2017	263.665.000.000	302.042.120.758
• Vay từ các cá nhân (iii) – các bên liên quan khác	VND	13,5%	2017	181.127.249.862	184.651.157.378
• Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín (iv)	VND	12,5% - 14%	2016	32.916.666.000	-
• Vay từ các cá nhân (v)	VND	12,00%	2014	5.050.000.000	-
• Vay từ một cá nhân (v)	VND	12,00%	2015	500.000.000	-
• Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát	VND	16,5%	2014	-	250.000.000.000
• Công ty Cổ phần Kiến trúc Đầu tư Xây dựng Toàn Thịnh Phát	VND	16,5%	2014	-	71.500.000.000
• Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thành Thành Công					
– Khoản vay 1	VND	13%	2013	-	41.550.000.000
– Khoản vay 2	VND	13,5%	2014	-	7.000.000.000
• Vay từ một cổ đông	VND	13,5%	2013	-	65.000.000.000
Vay dài hạn được đảm bảo					
• Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á (iv)	VND	13,5%	2016	25.000.000.000	-
			1.291.331.086.056	1.611.014.280.758	

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 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

- (i) Các khoản vay này được dùng để tài trợ cho dự án Bắc Rạch Bà Bướm, phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và được đảm bảo bằng 100% vốn sở hữu tại Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (Thuyết minh 11), 4.500.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Sản Xuất Thương mại Thành Thành Công (Thuyết minh 11), 745.678 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng (“Tân Thắng”) (Thuyết minh 11), khoản phải thu dài hạn từ Tân Thắng (Thuyết minh 34) và các khoản đầu tư dài hạn khác được nắm giữ bởi Công ty May Tiến Phát, một Công ty con, với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 138 tỷ VND (31/12/2012: không).
- (ii) Các khoản vay này được dùng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng 20.250.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn (Thuyết minh 11) và 20.996.000 cổ phiếu Công ty May Tiến Phát (Thuyết minh 11).
- (iii) Các khoản vay này được dùng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng 74% vốn sở hữu tại Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuộc (Thuyết minh 11).
- (iv) Các khoản vay này không được bảo đảm và được dùng để tài trợ cho dự án Bellaza, phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (v) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 25 tỷ VND và được dùng để tài trợ cho dự án Bellaza, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tất cả các tài sản kèm theo của một cổ đông.
- (vi) Các khoản vay này không được đảm bảo và được dùng để tài trợ vốn hoạt động.

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
b. Trái phiếu dài hạn đã phát hành					
Trái phiếu dài hạn không được đảm bảo					
• Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Đại Dương (vii)	VND	15,0%	2012	37.000.000.000	50.000.000.000
• Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	VND	15,0%	2012	-	60.000.000.000
• Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Đông Nam Á	VND	14,7%	2012	-	25.000.000.000
• Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn-Hà Nội	VND	15,0%	2012	-	140.000.000.000
• Các cá nhân (Lô 4)	VND	12,0% - 13,5%	2012	-	12.500.000.000

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 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Trái phiếu dài hạn được đảm bảo					
• Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn-Hà Nội (viii)					
	VND	15,0%	2013	125.000.000.000	-
				162.000.000.000	287.500.000.000

(vii) Các trái phiếu này đáo hạn vào ngày 10 tháng 12 năm 2012.

(viii) Các trái phiếu này được đảm bảo bằng 63 căn hộ, 11 nhà kho và 16.440,36 m² trung tâm thương mại tại tầng lửng, tầng 1, 2, 3, 4 của Khu D và tầng lửng, tầng 1 của khu E của dự án Belleza. Các tài sản này bao gồm trong hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là 292 tỷ VND. Các trái phiếu này đáo hạn vào ngày 10 tháng 12 năm 2013.

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 2013 (tiếp theo)

Form B 09 – DN

21. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng vốn chủ sở hữu VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2012	1.000.000.000.000	741.204.233.323	1.698.758	28.002.048.843	43.906.346.531	14.566.229.306	500.739.683.389	2.328.420.240.150
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	90.656.880.087	90.656.880.087
Trả cổ tức cho năm 2010 bằng phát hành cổ phiếu mới	300.000.000.000	-	-	-	-	-	(300.000.000.000)	-
Phát hành cổ phiếu thường	129.998.610.000	(129.998.610.000)	-	-	-	-	(2.486.926.352)	(932.597.382)
Phân bổ vào các quỹ Khác	-	(141.775.000)	(1.698.758)	-	-	-	-	(143.473.758)
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	1.429.998.610.000	611.063.848.323	-	28.779.213.328	44.683.511.016	14.566.229.306	288.909.637.124	2.418.001.049.097
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	65.768.140.640	65.768.140.640
Trả cổ tức cho năm 2012 bằng phát hành cổ phiếu mới (Thuyết minh 22)	71.490.300.000	(24.400.000)	-	-	-	-	(71.490.300.000)	(24.400.000)
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	2.719.706.403	2.719.706.403	-	(8.158.919.208)	(2.719.506.402)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	1.501.488.910.000	611.039.448.323	-	31.498.919.731	47.403.217.419	14.566.229.306	275.028.558.556	2.481.025.283.335

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 2013
(tiếp theo)

Form B 09 – DN

22. Vốn cổ phần

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

	31/12/2013		31/12/2012	
	Số cổ phần	VND	Số cổ phần	VND
Vốn cổ phần được duyệt	150.148.891	1.501.488.910.000	142.999.861	1.429.998.610.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	150.148.891	1.501.488.910.000	142.999.861	1.429.998.610.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	150.148.891	1.501.488.910.000	142.999.861	1.429.998.610.000

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:

	2013		2012	
	Số cổ phần	VND	Số cổ phần	VND
Cổ phiếu phổ thông	142.999.861	1.429.998.610.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Phát hành cổ phiếu mới	-	-	30.000.000	300.000.000.000
Phát hành cổ phiếu thường (*)	7.149.030	71.490.300.000	12.999.861	129.998.610.000
Số dư cuối năm	150.148.891	1.501.488.910.000	142.999.861	1.429.998.610.000

- (*) Đại hội đồng cổ đông của Công ty ngày 26 tháng 4 năm 2013 đã phê duyệt cho việc trả cổ tức với giá trị 71.490.300.000 VND từ lợi nhuận chưa phân phối dưới hình thức phát hành cổ phiếu mới tương đương 7.149.030 cổ phiếu theo tỷ lệ 5% cho các cổ phiếu hiện hành.

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 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

23. 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 chưa phân phối 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.

24. 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.

Doanh thu thuần bao gồm:

	2013	2012
	VND	VND
Tổng doanh thu		
▪ Chuyển quyền sử dụng đất, bất động sản	657.455.874.154	492.745.982.919
▪ Bán vật liệu xây dựng	36.208.271.911	123.025.867.828
▪ Cho thuê văn phòng	9.655.943.090	8.187.561.730
▪ Dịch vụ khác	3.386.956.643	4.304.850.265
Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Hàng bán bị trả lại	(3.618.095.957)	(1.279.318.172)
Doanh thu thuần	703.088.949.841	626.984.944.570

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 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

25. Giá vốn hàng bán

	2013	2012
	VND	VND
Tổng giá vốn hàng bán gồm:		
▪ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	588.152.893.146	450.693.572.718
▪ Bán vật liệu xây dựng	35.756.171.366	122.065.013.949
▪ Cho thuê văn phòng	4.726.833.261	2.397.852.922
▪ Chi phí khác	2.798.596.899	697.217.358
	<hr/>	<hr/>
	631.434.494.672	575.853.656.947
	<hr/>	<hr/>

26. Doanh thu hoạt động tài chính

	2013	2012
	VND	VND
Thu nhập lãi tiền gửi	1.714.131.281	7.466.800.711
Lãi cho vay	68.098.404.335	89.447.111.234
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.007.921.000	8.376.881.714
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	55.359.161
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	282.328.660.979	300.360.014.265
Thu nhập khác	-	1.152.948.809
	<hr/>	<hr/>
	357.149.117.595	406.859.115.894
	<hr/>	<hr/>

27. Chi phí tài chính

	2013	2012
	VND	VND
Chi phí lãi vay	133.850.504.328	195.272.892.039
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	74.292.103.169	87.556.801.460
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	(4.236.101.451)	(67.173.904.491)
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	15.697.288.453	53.346.590.588
Chi phí tài chính khác	664.377.499	3.115.272.523
	<hr/>	<hr/>
	220.268.171.998	272.117.652.119
	<hr/>	<hr/>

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 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

28. Thu nhập khác

	2013 VND	2012 VND
Tiền bồi thường nhận được từ các đơn vị khác	3.688.890.009	43.399.027.465
Thu nhập khác	321.500.182	660.417.202
	<hr/> 4.010.390.191	<hr/> 44.059.444.667

29. Chi phí khác

	2013 VND	2012 VND
Trả tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng	8.830.550.201	17.722.475.453
Chi phí khác	250.825.389	3.324.936.027
	<hr/> 9.081.375.590	<hr/> 21.047.411.480

30. Chi phí thuế thu nhập

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

	2013 VND	2012 VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	24.798.446.199	30.572.053.438
Dự phòng thiếu trong năm trước	1.641.342.441	5.593.439.404
	<hr/> 26.439.788.640	<hr/> 36.165.492.842

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 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2013 VND	2012 VND
Lợi nhuận trước thuế	92.207.929.280	126.822.372.929
Thuế theo thuế suất của Công ty	23.051.982.320	31.705.593.232
Dự phòng thiếu trong năm trước	1.641.342.441	5.593.439.404
Chi phí không được khấu trừ	2.998.444.129	960.680.635
Thu nhập không tính thuế	(1.251.980.250)	(2.094.220.429)
	26.439.788.640	36.165.492.842

(c) Thuế suất áp dụng

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

31. 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.

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 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(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	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	(ii)	61.215.823.813	35.104.763.487
Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	(iii)	372.381.224.606	329.629.617.441
Các khoản cho vay phải thu	(iv)	448.809.736.504	624.786.330.872
		882.406.784.923	989.520.711.800

(ii) Tiền gửi ngân hàng 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.

(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 bảng cân đối kế toán, không có khoản dự phòng phải thu nợ khó đòi nào cần được lập cho các khoản phải thu thương mại và phải thu khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2013. Bảng phân tích tuổi nợ của các khoản phải thu không được lập dự phòng như sau:

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Trong hạn	370.220.667.472	329.629.617.441
Quá hạn từ 31 – 180 ngày	2.160.557.134	-
	372.381.224.606	329.629.617.441

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 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

	Ngắn hạn	
	2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm	36.650.465.000	36.219.590.000
Tăng dự phòng trong năm	-	430.875.000
Số dư cuối năm	36.650.465.000	36.650.465.000

(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.

(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	
	2013 VND	2012 VND	2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm	18.483.591.490	66.566.921.198	78.035.352.025	9.569.125.348
Tăng trong năm	10.722.853.000	17.202.022.591	63.569.250.169	70.354.778.869
Hoàn nhập trong năm	(1.469.027.937)	(111.111.381)	(2.767.073.514)	(1.881.912.192)
Sử dụng dự phòng trong năm	-	(65.174.240.918)	-	(6.640.000)
Số dư cuối năm	27.737.416.553	18.483.591.490	138.837.528.680	78.035.352.025

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 2013
(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 2013

	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	198.952.700.000	206.721.338.356	206.721.338.356	-	-
Phải trả người bán và phải trả khác (*)	398.443.225.750	398.443.225.750	398.443.225.750	-	-
Vay dài hạn	1.291.331.086.056	1.965.222.465.872	31.558.943.218	23.868.554.423	1.909.794.968.231
Phát hành trái phiếu dài hạn	162.000.000.000	162.000.000.000	162.000.000.000	-	-
	2.050.727.011.806	2.732.387.029.978	798.723.507.324	23.868.554.423	1.909.794.968.231

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	-

(*) 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.

(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.

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 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(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 kế toán của Công ty là VND.

(ii) Rủi ro lãi suất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 38 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	
	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Các công cụ tài chính có lãi suất cố định		
Tài sản tài chính	5.273.236.504	6.357.309.272
Nợ phải trả tài chính	(1.614.367.120.056)	(1.924.566.980.758)
	<u>(1.609.093.883.552)</u>	<u>(1.918.209.671.486)</u>
Các công cụ tài chính chịu lãi suất thả nổi		
Tài sản tài chính	504.752.323.813	667.029.021.600
Nợ phải trả tài chính	(37.916.666.000)	(12.500.000.000)
	<u>466.835.657.813</u>	<u>654.529.021.600</u>

Mỗi thay đổi 100 điểm cơ bản sẽ làm tăng hoặc giảm 4,7 tỷ VND lợi nhuận thuần của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (Năm kết thúc ngày 31/12/2012: 7 tỷ VND).

(iii) Các rủi ro thị trường khác

Rủi ro giá cổ phiếu phát sinh từ chứng khoán vốn sẵn sàng để bán do 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.

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 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(e) Giá trị hợp lý

(i) So sánh giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính, cùng với các giá trị ghi sổ được trình bày tại bảng cân đối kế toán, như sau:

	31/12/2013		31/12/2012	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND
Được phân loại là các khoản cho vay và phải thu:				
- Tiền và các khoản tương đương tiền	61.365.108.192	61.365.108.192	35.146.638.424	35.146.638.424
- Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	409.031.689.606	409.031.689.606	366.280.082.441	366.280.082.441
- Các tài sản tài chính khác	448.809.736.504	448.809.736.504	639.786.330.872	639.786.330.872
Được phân loại là tài sản tài chính sẵn sàng để bán:				
- Các khoản đầu tư ngắn hạn	3.407.804.553	957.638.000	4.999.682.509	1.515.872.200
- Các khoản đầu tư dài hạn khác	380.140.609.715	(*)	478.590.711.687	(*)
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	(398.443.225.750)	(398.443.225.750)	(350.008.984.959)	(350.008.984.959)
- Vay ngắn hạn	(198.952.700.000)	(198.952.700.000)	(38.552.700.000)	(38.552.700.000)
- Vay dài hạn	(1.291.331.086.056)	(*)	(1.611.014.280.758)	(*)
- Trái phiếu dài hạn	(162.000.000.000)	(*)	(287.500.000.000)	(*)
	(747.972.063.236)		(762.272.519.784)	

(ii) Cơ sở xác định giá trị hợp lý

Tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tài sản tài chính khác, phải trả người bán và các khoản phải trả khác và các khoản vay ngắn hạn.

Giá trị ghi sổ của các công cụ tài chính này gần bằng giá trị hợp lý bởi vì thời gian đáo hạn ngắn.

Các khoản đầu tư ngắn hạn

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 2013.

(*) Các khoản đầu tư dài hạn khác, các khoản vay dài hạn và trái phiếu dài hạn

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. 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 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

32. 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	
	2013 VND	2012 VND
Các công ty con		
Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc		
Góp vốn	137.850.000.000	6.020.000.000
Vay	130.870.000.000	-
Công ty TNHH MTV Kinh doanh - Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín		
Mua hàng hóa và dịch vụ	9.952.012.868	40.359.304.911
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	40.200.000
Vay	-	500.000.000
Góp vốn	-	70.000.000.000
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín		
Mua hàng hóa và dịch vụ	-	504.056.000
Tạm ứng cho các bên liên quan	116.807.555	243.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thương Tín		
Góp vốn	3.000.000	145.000.000
Công ty Cổ phần Giám sát và Xây Dựng Huỳnh Gia		
Mua cổ phần của Công ty Cổ phần May Tiến Phát	19.800.000.000	-
Thu nhập lãi cho vay	-	125.434.932
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	69.090.909
Chuyển cổ phần cho Huỳnh Gia	-	60.000.000.000
Mua hàng hóa và dịch vụ	-	3.106.769.040
Cho vay	-	200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn		
Mua cổ phần của Công ty Cổ phần May Tiến Phát	246.390.480.000	-
Cho vay	-	146.060.883.221
Thu nhập lãi cho vay	1.159.466.667	17.079.787.147
Vay	49.000.000.000	194.000.000.000
Lãi vay phải trả	54.552.333	2.676.888.888
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	20.000.000
Mua cổ phần của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thành Thành Công	-	144.000.000.000
Công ty Cổ phần Bao bì - Kho bãi Bình Tây		
Góp vốn	1.598.100.000	-

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 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

	Giá trị giao dịch	
	2013 VND	2012 VND
Công ty Cổ phần May Tiên Phát		
Vay	53.600.000.000	37.040.775.914
Chi phí lãi vay	89.988.889	-
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	5.232.751.197	57.787.308.088
Cho vay	-	40.523.000.000
Thu nhập lãi cho vay	-	6.491.245.723
Ký quỹ liên quan đến hợp đồng phân phối bất động sản	-	209.328.700
<i>Các công ty liên kết</i>		
Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh		
Góp vốn	772.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thành		
Chuyển khoản phải thu sang vốn góp	59.416.780.000	-
Tạm ứng từ bên liên quan	-	28.898.411.236
Thu nhập lãi cho vay	-	10.757.061.232
Cung cấp dịch vụ	508.924.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia		
Mua cổ phần của Công ty Cổ phần May Tiên Phát	302.743.350.000	-
Mua cổ phần của Công ty Cổ phần Tàu Cuốc	1.278.000.000	-
Thu nhập lãi cho vay	60.514.631.655	42.999.253.487
Bán cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt	-	20.900.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh		
Cho vay	109.817.000.000	-
Thu nhập lãi cho vay	5.568.807.833	-
<i>Thành viên Ban Tổng Giám đốc</i>		
Thù lao	8.699.493.999	9.173.026.238
<i>Thành viên Hội đồng Quản trị</i>		
Thù lao	7.200.000.000	7.800.000.000
Vay	-	302.042.120.758
Chuyển chi phí lãi vay phải trả sang khoản vay	7.722.879.242	-
Chi phí lãi cho vay	40.077.803.264	2.378.581.701
<i>Các bên liên quan khác</i>		
Vay	-	1.203.922.160.000
Chuyển chi phí lãi vay phải trả sang khoản vay	110.277.260.056	-
Chi phí lãi cho vay	125.134.527.923	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 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

33. Cam kết

Cam kết vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có các cam kết chi tiêu vốn sau đã được duyệt nhưng chưa được phản ánh trong bảng cân đối kế toán:

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Đã được duyệt nhưng chưa ký kết hợp đồng	-	62.722.785.989
Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng	611.461.601.243	304.496.474.011
	<hr/>	<hr/>
	611.461.601.243	367.219.260.000

34. 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:

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

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 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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 cần thanh toán 488.235 USD trong năm 2013, 105.826 USD trong năm 2016, và 3 đợt bằng nhau số tiền 8.250.019 USD hàng năm từ năm 2017 tới 2019, nếu như không có thêm bất cứ nghĩa vụ nào phát sinh thêm có liên quan tới quyền sử dụng đất được nói đến. Nếu không, những chi phí phát sinh thêm này sẽ được cân trừ với khoản phải trả cho Công ty.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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 6 hộ gia đình liên quan đến 7.170 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 khu đất một cách đáng tin cậy, do đó Công ty đã không ghi nhận chênh lệch như là khoản thu nhập trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Ngày 20 tháng 3 năm 2014

Người lập:



Huỳnh Thị Nga
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Đặng Hồng Anh
Chủ tịch