

Sacomreal

PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Địa chỉ : 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa Phường 08 Quận 03, TP.HCM

MST : 030 331 5400

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ : QUÝ IV NĂM 2014

Nơi nhận :

- SGD CK
- UBCK
- Lưu

DN - BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 Năm 2014

Đơn vị tính: VND

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		3,213,455,162,067	3,300,073,882,936
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	32,605,302,356	61,365,108,192
1. Tiền	111		27,605,302,356	56,365,108,192
2. Các khoản tương đương tiền	112		5,000,000,000	5,000,000,000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	511,503,394,476	447,321,043,500
1. Đầu tư ngắn hạn khác	121		546,503,394,476	475,058,460,053
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129		(35,000,000,000)	(27,737,416,553)
III. Các khoản phải thu	130	V.03	586,530,095,377	416,227,355,221
1. Phải thu của khách hàng	131		166,725,749,464	170,197,119,321
2. Trả trước cho người bán	132		108,502,036,381	43,846,130,615
3. Phải thu nội bộ	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		347,521,899,532	238,834,570,285
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		(36,219,590,000)	(36,650,465,000)
IV. Hàng tồn kho	140	V.04	2,070,102,551,340	2,319,565,477,341
1. Hàng tồn kho	141		2,073,605,645,090	2,323,068,571,091
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(3,503,093,750)	(3,503,093,750)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.05	12,713,818,518	55,594,898,682
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1,542,959,241	65,839,646
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		174,652,231	4,763,975,205
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		9,575,397,975	9,575,397,975
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		1,420,809,071	41,189,685,856
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		1,678,757,658,327	1,731,287,632,242
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
2. Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		6,370,977,695	7,202,080,986
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	2,090,135,091	3,932,698,795
- Nguyên giá	222		13,279,060,963	14,868,874,386
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(11,188,925,872)	(10,936,175,591)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.07	1,180,687,669	-
- Nguyên giá	225		1,288,022,909	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(107,335,240)	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.08	3,100,154,935	1,003,727,743
- Nguyên giá	228		6,062,838,880	3,554,528,880
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(2,962,683,945)	(2,550,801,137)
4. Chi phí xây dựng cơ bản	230		-	2,265,654,448
III. Bất động sản đầu tư	240		105,058,926,862	105,896,158,482
1. Nguyên giá	241		112,649,766,776	111,370,375,920
2. Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(7,590,839,914)	(5,474,217,438)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.09	1,556,300,069,647	1,609,130,760,549
1. Đầu tư vào công ty con	251		1,165,668,926,130	1,093,068,033,609
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		97,567,857,143	97,380,857,143
3. Đầu tư dài hạn khác	258		435,878,996,709	557,519,398,477
4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (*)	259		(142,815,710,335)	(138,837,528,680)
V. Tài sản dài hạn khác	260	V.10	11,027,684,123	9,058,632,225

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
2. Tài sản thuế thu nhập hoàn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		3,700,885,973	3,258,476,399
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		4,892,212,820,394	5,031,361,515,178
NGUỒN VỐN				
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 320 + 330)	300		2,358,444,530,807	2,550,336,231,843
I. Nợ ngắn hạn	310		994,572,072,519	1,282,709,912,087
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.11	291,382,289,689	385,669,372,000
2. Phải trả cho người bán	312	V.12	105,957,608,208	202,106,563,001
3. Người mua trả tiền trước	313	V.12	402,625,543,833	462,930,025,517
4. Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	314	V.13	6,420,271,672	21,084,159,471
5. Phải trả công nhân viên	315	V.14	4,891,859,740	2,452,320,622
6. Chi phí phải trả	316	V.15	125,909,947,752	100,479,624,278
7. Phải trả các đơn vị nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.16	43,511,262,453	93,404,717,849
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		13,873,289,172	14,583,129,349
II. Nợ dài hạn	330		1,363,872,458,288	1,267,626,319,756
1. Phải trả dài hạn khách hàng	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Nợ dài hạn khác	333	-	-	-
4. Vay dài hạn	334	V.17	1,362,829,800,708	1,266,614,414,056
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		1,042,657,580	1,011,905,700
9. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	339		-	-
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400	V.18	2,533,768,289,587	2,481,025,283,335
I. Nguồn vốn, quỹ	410		2,533,768,289,587	2,481,025,283,335
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1,576,563,360,000	1,501,488,910,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		535,964,998,323	611,039,448,323
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ (*)	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		34,787,326,763	31,498,919,731
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		50,691,624,451	47,403,217,419
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		14,566,229,306	14,566,229,306
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		321,194,750,744	275,028,558,556
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430 = 300 + 400)	440		4,892,212,820,394	5,031,361,515,178
CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG				
1. Tài sản thuê ngoài	001		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công	002		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược	003		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý	004		-	-
5. Ngoại tệ các loại	007		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án	008		-	-

TP. HCM, ngày 12 tháng 02 năm 2015

Người lập



Người duyệt



DN - BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 04/2014

Mã chi tiêu	Chi tiêu	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.25	130,439,741,013	151,572,310,640	327,892,776,647	706,707,045,798
02	2. Các khoản giảm trừ (03=05+06+07)		22,727,272,727	0	23,014,358,140	3,618,095,957
10	3. DT thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)		107,712,468,286	151,572,310,640	304,878,418,507	703,088,949,841
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.27	108,874,919,815	132,253,181,434	310,481,354,775	631,434,494,672
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và CC dịch vụ (20=10-11)		(1,162,451,529)	19,319,129,206	(5,602,936,268)	71,654,455,169
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.26	14,234,829,794	53,977,085,794	111,047,885,356	357,149,117,595
22	7. Chi phí tài chính	VI.28	34,358,726,979	43,685,927,144	109,174,070,172	220,268,171,998
23	Trong đó : Lãi vay		15,898,791,016	28,004,713,305	89,949,947,169	133,850,504,328
24	8. Chi phí bán hàng		1,432,252,955	1,420,035,196	8,529,688,696	50,244,354,124
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		20,476,159,644	17,544,866,963	59,575,280,301	61,012,131,963
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD		(43,194,761,313)	10,645,385,697	(71,834,090,081)	97,278,914,679
31	11. Thu nhập khác		78,405,069,690	1,071,970,471	275,434,785,237	4,010,390,191
32	12. Chi phí khác		204,157,308	538,110,365	142,550,524,348	9,081,375,590
40	13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)		78,200,912,382	533,860,106	132,884,260,889	(5,070,985,399)
45	14. Phần lãi lỗ trong công ty liên kết, liên danh					
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế (50=30+40)		35,006,151,069	11,179,245,803	61,050,170,808	92,207,929,280
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	VI.30	5,913,671,793	5,717,939,128	5,676,438,930	26,439,788,640
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	VI.31	-	-	-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế (60 = 50 - 51)		29,092,479,276	5,461,306,675	55,373,731,878	65,768,140,640
9	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu					

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

TP. HCM, ngày 12 tháng 02 năm 2015

Người lập

(Chữ ký)

Người duyệt



Lữ Thị Thanh Trúc

DN - BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)

Đơn vị tính: VNĐ

Chi tiêu	MS	TM	Lũy kế đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động SXKD				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		526,130,146,091	362,617,721,052
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(202,225,928,240)	(167,410,411,833)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(33,191,187,808)	(37,756,914,890)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(59,623,598,351)	(108,131,556,531)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(12,549,773,491)	(15,770,042,599)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		380,263,539,910	321,034,142,736
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(429,432,187,778)	(279,859,729,079)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	20		169,371,010,333	74,723,208,856
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			-	
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21		-	(19,000,000)
2. Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22		-	62,500,000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(235,582,000,000)	(87,067,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		190,635,500,000	80,321,600,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(80,793,000,000)	(303,225,045,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		4,914,633,768	568,284,270,334
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		79,978,396,251	50,748,439,537
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(40,846,469,981)	309,105,764,871
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		673,201,002,864	880,478,913,000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(830,485,349,052)	(1,238,089,416,959)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(157,284,346,188)	(357,610,503,959)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(28,759,805,836)	26,218,469,768
Tiền tồn đầu kỳ	60		61,365,108,192	35,146,638,424
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền tồn cuối kỳ	70		32,605,302,356	61,365,108,192

TP. HCM, ngày 12 tháng 02 năm 2015

Người lập


Lữ Thị Thanh Trúc

Người duyệt


PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY
CƠ PHÂN ĐỊA ỐC
SÀI GÒN
THƯƠNG TÍN
M.S.D.N: 0303315400 - C.T.P.
QUẬN 3 - T.P.HỒ CHÍ MINH

Phan Loan Quốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2014 (kết thúc ngày 31/12/2014)

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

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

I. Đặc điểm hoạt động doanh nghiệp :

1 . Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002210 ngày 29/3/2004, và đăng ký thay đổi đến lần thứ 20 ngày 29/07/2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mới số 0303315400 .

Tổng vốn điều lệ của Công ty: **1.576.563.360.000 VND**

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

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

3 . Ngành nghề kinh doanh :

- Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Kinh doanh nhà. Đầu tư xây dựng-KD kết cấu hạ tầng khu CN, KDC. Cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng. Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính (trừ tư vấn tài chính, kế toán). Giáo dục nghề nghiệp. Giáo dục mầm non. Giáo dục tiểu học. Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở). Bán phụ tùng, các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác. Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông. Hoạt động vui chơi giải trí khác (không hoạt động tại trụ sở). Tư vấn môi giới đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất. Quản lý BĐS. Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Hoạt động tư vấn quản lý. Tư vấn đấu thầu, quản lý dự án đầu tư. 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. Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng khác. Đại lý du lịch. Giáo dục trung học cơ sở, trung học phổ thông. Xây dựng nhà các loại. Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ. Lắp đặt hệ thống điện. Lắp đặt hệ thống cấp nước, lò sưởi và điều hòa không khí. Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Hoàn thiện công trình xây dựng. Phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng. Xây dựng công trình công ích. Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. (Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có trách nhiệm thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và Pháp luật có liên quan).

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

1 . Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01, kết thúc ngày 31/12 hàng năm.

2 . Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam.

III . Cơ sở lập Báo cáo tài chính và năm tài chính :

1 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2 . Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam được Bộ Tài chính ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006. Các Báo cáo tài chính đính kèm được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam. Hình thức kế toán áp dụng : Nhật ký chung.

IV . Các chính sách kế toán áp dụng

1 . Tiền và tương đương tiền

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2014 (kết thúc ngày 31/12/2014)

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

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

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

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ do Công ty sử dụng được hạch toán theo tỷ giá thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tài sản và công nợ mang tính chất tiền tệ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá quy định vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch đánh giá lại cuối kỳ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

3 . Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

5 . Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định :

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2014 (kết thúc ngày 31/12/2014)

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

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

Khấu hao tài sản cố định :

Khấu hao tài sản cố định hữu hình, vô hình, thuê tài chính được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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

6 . Chi phí trả trước

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

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

7 . Các khoản dự phòng phải trả

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

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

8 . Nguyên tắc ghi nhận vốn

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

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

9 . Ghi nhận thu nhập và chi phí

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2014 (kết thúc ngày 31/12/2014)

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

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

10 . Thuế

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm bằng 22% trên thu nhập chịu thuế. Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong năm và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang, nếu có. Các khoản lỗ sau khi quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được chuyển sang các năm sau theo quy định của Luật thuế TNDN hiện hành.

Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo các quy định về thuế hiện hành. Khoản thuế phải nộp thể hiện trên sổ sách kế toán là số liệu do Công ty ước tính. Số thuế phải nộp cụ thể sẽ được ghi nhận theo kiểm tra quyết toán thuế của cơ quan thuế.

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

Thuế thu nhập hoãn lại Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập bảng cân đối kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

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

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ dựa theo hợp đồng lao động. Công ty trích bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp dựa trên lương căn bản quy định trong hợp đồng lao động như sau: bảo hiểm xã hội được trích vào chi phí là 18% và 8% từ lương nhân viên; bảo hiểm y tế phải nộp gồm 3% trích vào chi phí và 1,5% từ lương nhân viên; bảo hiểm thất nghiệp Công ty trích 1% vào phí và 1% từ lương nhân viên.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2014 (kết thúc ngày 31/12/2014)

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

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

13 . Đầu tư vào các công ty con

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

14 . Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

15 . Liên doanh

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

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

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

Phần vốn góp của Công ty trong các hoạt động kinh doanh được đồng kiểm soát được ghi nhận trong các báo cáo tài chính bằng cách hạch toán : giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu và công nợ có liên quan ; các khoản chi phí phát sinh cũng như phần thu nhập mà Công ty được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.

16 . Chi phí lãi vay

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

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

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

17 . Số liệu so sánh

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 04 cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2014

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

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

1. Tiền	31/12/2014	31/12/2013
Tiền mặt	70,761,986	149,284,379
Tiền gửi ngân hàng (*)	27,534,540,370	56,215,823,813
Tương đương tiền (**)	5,000,000,000	5,000,000,000
Cộng	32,605,302,356	61,365,108,192
(*) Bao gồm	Ngoại tệ	Việt Nam đồng
Tiền gửi bằng VND		27,532,620,761
Tiền gửi bằng USD	101.32	1,919,609
Cộng	101.32	27,534,540,370

(**) Bao gồm khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng thanh khoản trong vòng dưới 3 tháng tới là 5,000,000,000 đồng

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	31/12/2014	31/12/2013
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn (*)	-	3,407,804,553
Đầu tư ngắn hạn khác (**)	546,503,394,476	471,650,655,500
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (***)	(35,000,000,000)	(27,737,416,553)
Cộng	511,503,394,476	447,321,043,500

(*) Bao gồm:	Số lượng cổ phiếu	Giá mua/CP	Trị giá đầu tư (*)	Dự phòng giảm giá 31/12/2014 (***)
Cộng chứng khoán ngắn hạn			-	-

(**) Đầu tư ngắn hạn khác	Giá trị đầu tư	Dự phòng đầu tư 31/12/2014 (***)
Cho vay, gửi tiết kiệm ngân hàng và các công ty con	528,921,394,476	(35,000,000,000)
Các khoản góp vốn đầu tư nền đất, góp vốn xây dựng	17,582,000,000	
Cộng	546,503,394,476	(35,000,000,000)

(***) Khoản dự phòng 25.287.250.000 đồng cho khoản cho vay Công ty TNHH TMDV KD Địa Ốc Việt REMAX, tổng giá trị cho vay: 50 tỷ đồng.

3. Các khoản phải thu ngắn hạn	31/12/2014	31/12/2013
Phải thu khách hàng (*)	166,725,749,464	170,197,119,321
Trả trước người bán (**)	108,502,036,381	43,846,130,615
Phải thu khác (***)	347,521,899,532	238,834,570,285
Dự phòng phải thu khó đòi	(36,219,590,000)	(36,650,465,000)
Cộng	586,530,095,377	416,227,355,221

(*) Chủ yếu bao gồm các khoản thu liên quan đến phí môi giới BĐS, chuyển quyền sử dụng đất (5% giá trị căn hộ đợt giao sổ các dự án...

(**) Chủ yếu bao gồm các khoản trả trước đến các khoản đầu tư dự án BĐS .

(***) Phải thu khác bao gồm: (bảng kê)	31/12/2014
Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam (ứng vốn đầu tư dự án 181 Cao Thắng)	32,000,000,000
Phải thu tiền công ty tạm chia 50% số tiền thu khách hàng cho Công ty Hai Thành , sẽ căn trừ với tiền công ty đã thu khách hàng khi quyết toán dự án Phú lợi 1..	110,366,638,899
Khoản lãi cho vay, lãi gửi tiết kiệm, lãi ứng vốn đến các công ty, ngân hàng	38,761,309,770

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 04 cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2014

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

Phải thu Công ty Cổ phần Tàu Cuốc (ứng tiền mua cổ phần Công ty TNHH Thương tín Tàu Cuốc , thực hiện dự án tàu Cuốc)	19,400,000,000
Phải thu Cty TNHH MTV DV Công Ích Quận 4 (5% còn lại quyết toán dự án Tôn Thất Thuyết)	8,387,173,667
Ứng vốn cho Công ty Tân Thắng (Dự án Tân Thắng) theo tỷ lệ vốn góp tăng vốn điều lệ phần còn lại năm 2014.	14,820,568,768
Các khoản phải thu khác (chuyển vốn nội bộ, thuế)	21,954,366,955
BHXH Quận 3	16,350,380
Khu xử lý nước thải Tân Thắng	96,419,165,093
Cộng	347,521,899,532

4. Hàng tồn kho	31/12/2014	31/12/2013
Nguyên vật liệu	8,439,130	104,035,454
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2,055,437,305,577	2,307,834,814,959
Hàng hóa bất động sản (**)	18,159,900,383	15,129,720,678
Cộng hàng tồn kho	2,073,605,645,090	2,323,068,571,091
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(3,503,093,750)	(3,503,093,750)
Cộng giá trị thuần hàng tồn kho	2,070,102,551,340	2,319,565,477,341

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

DỰ ÁN	31/12/2014
Dự án Tân Thắng (Celadon City)	1,086,894,000
Cao ốc Lũy Bán Bích -Cầu Tre	12,012,101,479
KDC Phú Thuận - Quận 7 (Jamona City)	1,711,443,528,566
Dự án Belleza	128,099,384,088
KDC Phú Hữu - Quận 9	21,738,053,323
Dự án Long Phước -Quận 9	36,000,000,000
Dự án Lương Định Của - Quận 2	104,050,000,000
Các dự án khác	40,514,181,041
Vật liệu xây dựng	493,163,080
Cộng	2,055,437,305,577

(**) Hàng hóa Bất động sản bao gồm :	31/12/2014
Dự án Mỹ Phước III	7,428,921,943
Dự án Phú Lợi	3,615,213,730
Giá trị nền đất Khu Dân Cư Bình Hưng	5,241,218,750
Dự án Biconsì	304,364,676
Vật liệu xây dựng	1,570,181,284
Cộng	18,159,900,383

5. Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2014	31/12/2013
Chi phí trả trước ngắn hạn (*)	1,542,959,241	65,839,646
Thuế GTGT được khấu trừ	174,652,231	4,763,975,205
Thuế và các khoản phải thu nhà nước (tạm nộp thuế TNDN chuyển nhượng BĐS dự án Belleza , Hòa Bình)	9,575,397,975	9,575,397,975
Tài sản ngắn hạn khác (**)	1,420,809,071	41,189,685,856

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 04 cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2014

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

Cộng	12,713,818,518	55,594,898,682
------	----------------	----------------

(*) Bao gồm:	31/12/2014	31/12/2013
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	1,542,959,241	65,839,646
Cộng	1,542,959,241	65,839,646

(**) Tài sản ngắn hạn khác bao gồm:

Các khoản tạm ứng thực hiện dự án.	1,414,309,071
Đặt cọc khác	6,500,000
Cộng	1,420,809,071

6. Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: đồng

	Nhà cửa, VKT	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
Nguyên giá						
Đầu năm	-	1,023,943,943	7,501,763,238	6,343,167,205	-	14,868,874,386
Tăng	-	-	-	337,694,545	-	337,694,545
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm	-	-	1,927,507,968	-	-	1,927,507,968
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Cuối kỳ	-	1,023,943,943	5,574,255,270	6,680,861,750	-	13,279,060,963

Hao mòn lũy kế

Đầu năm	-	1,023,943,943	5,643,280,001	4,268,951,647	-	10,936,175,591
Tăng	-	-	680,203,761	656,721,163	-	1,336,924,924
Giảm	-	-	1,084,174,643	-	-	1,084,174,643
Cuối kỳ	-	1,023,943,943	5,239,309,119	4,925,672,810	-	11,188,925,872

Giá trị còn lại

Đầu năm	-	-	1,858,483,237	2,074,215,558	-	3,932,698,795
---------	---	---	---------------	---------------	---	---------------

Cuối kỳ	-	-	334,946,151	1,755,188,940	-	2,090,135,091
---------	---	---	-------------	---------------	---	---------------

7. Tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: đồng

	Nhà cửa, VKT	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
Nguyên giá						
Đầu năm	-	-	-	-	-	-
Tăng	-	-	1,288,022,909	-	-	1,288,022,909
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Cuối kỳ	-	-	1,288,022,909	-	-	1,288,022,909

Hao mòn lũy kế

Đầu năm	-	-	-	-	-	-
---------	---	---	---	---	---	---

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 04 cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2014

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

Tăng	-	-	107,335,240	-	-	107,335,240
Giảm	-	-	-	-	-	-
Cuối kỳ	-	-	107,335,240	-	-	107,335,240

Giá trị còn lại

Đầu năm	-	-	-	-	-	-
---------	---	---	---	---	---	---

Cuối kỳ	-	-	1,180,687,669	-	-	1,180,687,669
---------	---	---	---------------	---	---	---------------

8. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình	Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	-	3,554,528,880	-	3,554,528,880
Tăng	-	-	2,508,310,000	-
Giảm	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	3,554,528,880	2,508,310,000	6,062,838,880

Hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm	-	2,550,801,137	-	2,550,801,137
Tăng	-	240,861,676	171,021,132	411,882,808
Giảm	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	2,791,662,813	171,021,132	2,962,683,945

Giá trị còn lại

Số dư đầu năm	-	1,003,727,743	-	1,003,727,743
Số dư cuối kỳ	-	762,866,067	2,337,288,868	3,100,154,935

8A. Bất động sản đầu tư

	31/12/2013	Tăng	Giảm	31/12/2014
Nguyên giá	111,370,375,920	6,453,000,515	5,173,609,659	112,649,766,776
Hao mòn lũy kế	5,474,217,438	2,386,081,301	269,458,825	7,590,839,914
Giá trị còn lại	105,896,158,482	4,066,919,214	4,904,150,834	105,058,926,862

9. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2014	31/12/2013
Đầu tư công ty con	(9.1) 1,165,668,926,130	1,093,068,033,609
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	(9.2) 97,567,857,143	97,380,857,143
Đầu tư dài hạn khác	(9.3) 435,878,996,709	557,519,398,477
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	(9.4) (142,815,710,335)	(138,837,528,680)
Cộng	1,556,300,069,647	1,609,130,760,549

(9.1) Chi tiết các khoản đầu tư thành lập các công ty con

Tên các công ty con	Vốn điều lệ đăng ký	Tỷ lệ sở hữu	Vốn phải góp	Vốn đã đầu tư đến 31/12/2014
Công ty CP Năng lượng Thương Tín	100,000,000,000	52%	52,000,000,000	18,104,940,000
Công ty CP Bao bì Kho bãi Bình Tây	6,000,000,000	80.00%	4,800,000,000	22,325,715,031
Công ty TNHH MTV KDDV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	70,000,000,000	100%	70,000,000,000	70,000,000,000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 04 cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2014

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

Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc	296,154,000,000	74%	219,153,960,000	247,154,000,000
Công ty Cổ Phần May Tiến Phát	350,000,000,000	92.67%	324,345,000,000	593,731,022,687
Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế Sài Gòn Thương Tín	3,000,000,000	100%	3,000,000,000	3,000,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn (*)	225,000,000,000	90%	202,500,000,000	211,353,248,412
Cộng	1,050,154,000,000		875,798,960,000	1,165,668,926,130

(*) Đổi tên từ Công ty Cổ phần Sài Gòn Thương Tín Thủ Đức

(9.4.1) Dự phòng giảm giá trị đầu tư tại các Công ty con, liên kết

(142,815,710,335)

(9.2) Chi tiết các khoản đầu tư thành lập các công ty liên doanh, liên kết

Tên các công ty liên doanh, liên kết	Vốn điều lệ đăng ký	Tỷ lệ sở hữu	Vốn phải góp	Vốn đã đầu tư đến 31/12/2014
Công ty CP Địa ốc Dũng Anh	320,000,000,000	25%	80,000,000,000	23,891,500,000
Công ty Đầu tư xây dựng Hùng Anh	200,000,000,000	35%	70,000,000,000	73,676,357,143
Cộng	520,000,000,000		150,000,000,000	97,567,857,143

(9.3.1) Tên các khoản đầu tư mua CP	Số lượng	Mệnh giá	Đơn giá BQ	Trị giá đầu tư	(9.4.2) Dự phòng
Công ty Địa ốc và Đầu tư Chợ Lớn	25,373	100,000	132,706	3,367,140,000	(a)
Cty CP ĐTKTXD Toàn Thịnh Phát	2,600,000	15,000	15,000	39,000,000,000	(a)
Công ty CP ĐT BĐS SGT T Tân Thắng	745,678	10,000	11,430	8,523,140,715	(a)
Công ty CP SXTM Thành Thành Công	4,500,000	10,000	1,093	4,920,000,000	(a)
Công ty Cổ Phần Tàu Cuốc	76,400	10,000	30,000	2,292,000,000	(a)
Cộng				58,102,280,715	

(a) Do không có cơ sở để xác định một cách chắc chắn giá trị hợp lý (giá thị trường), theo đó Công ty chưa thể trích lập dự phòng giảm giá vào cuối kỳ báo cáo đối với các khoản đầu tư này.

(9.3.2) Tên các khoản đầu tư hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ hợp tác	Vốn hợp tác đã góp (31/12/2014)
Công ty Xây dựng Công trình 547	Góp vốn để xây dựng CSHT dự án ĐTXD Khu đô thị Cienco 5 tại Vĩnh Phúc.	09 l6	1,620,000,000
Công ty TNHH SXKD Hai Thành	Hợp tác cùng đầu tư kinh doanh dự án 06 đơn nguyên chung cư D1-12 tầng tại Quận 08.	50%	155,805,704,860
Công ty TNHH SX - XD Hoa Đồng	Dự án Hoa Đồng		200,000,000,000
Công ty DV Công ích Quận 4	Theo bảng ghi nhớ hợp tác, hai Bên cùng đầu tư XD - KD dự án Khu nhà ở Vĩnh Khánh tại Quận 4, TP.HCM.	50%	20,161,847,398
Cộng			377,587,552,258

(9.3.3) Cho vay dài hạn (*)	
Cho vay đến Đỗ Ngọc Thơ theo HĐ 01/HĐV - TV ; lãi suất 1,2% ; thời hạn vay 20 năm	189,163,736
Tổng cộng đầu tư dài hạn khác	435,878,996,709
Tổng cộng trị giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1,556,300,069,647

10. Tài sản dài hạn khác	31/12/2014	31/12/2013
--------------------------	------------	------------

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 04 cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2014

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

Tài sản dài hạn khác	(**)	3,700,885,973	3,258,476,399
Cộng		11,027,684,123	9,058,632,225

(*) Chi phí trả trước bao gồm :		31/12/2014	
Chi phí sửa chữa văn phòng, xe		116,446,849	
Chi phí bán hàng liên quan đến Dự án		6,259,044,746	
Phí ủy thác hợp đồng mua bán nợ 2111/2014/HĐUT/SCR-Viet AMC		438,181,818	
Di dời trụ sở và thi công cải tạo nội thất văn phòng Sacomreal		513,124,737	
Cộng		7,326,798,150	

(**) Tài sản dài hạn khác bao gồm :			
Ký quỹ hệ thống điện thoại		15,000,000	
Phí môi giới DA Belleza		2,477,781,253	
Ký quỹ thuê tài chính		1,208,104,720	
Cộng		3,700,885,973	

11. Vay và nợ ngắn hạn		31/12/2014	31/12/2013
Vay và nợ ngắn hạn	(*)	291,382,289,689	385,669,372,000

(*) Bao gồm:

11.1 Vay từ các ngân hàng và công ty	31/12/2013	Tăng	Giảm	31/12/2014
BIDV - CN HCM	-	56,201,002,864	56,201,002,864	-
Công ty CP Năng Lượng Thương Tín	13,422,700,000	-	48,000,000	13,374,700,000
Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuộc	69,180,000,000	-	61,326,000,000	7,854,000,000
Công ty CP Du Lịch Thăng Lợi	13,000,000,000	-	13,000,000,000	-
Công ty CP Đầu tư phát triển BĐS Đông Sài Gòn	21,250,000,000	-	21,250,000,000	-
Công ty Thành Thành Công	-	275,465,920,475	81,694,428,458	193,771,492,017
Công ty CP Bao Bì Kho Bãi Bình Tây	-	4,500,000,000	-	4,500,000,000
NH TMCP Phương Đông - SGD	-	73,674,744,052	65,054,744,052	8,620,000,000
Công ty CP May Tiến Phát	48,600,000,000	11,000,000,000	59,600,000,000	-
Cộng	165,452,700,000	420,841,667,391	358,174,175,374	228,120,192,017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 04 cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2014

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

Vay từ Công ty CP Năng Lượng Thương Tín theo hợp đồng vay số 24TC/HĐTD-NL-2009 ngày 01/07/2010 và phụ lục đính kèm. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, ngày đáo hạn của khoản vay này không xác định, lãi suất 0% sau 2 năm kể từ ngày ký hợp đồng vay và sau đó điều chỉnh theo từng năm. Đây là khoản vay tín chấp. Lãi suất hiện nay 0%

Vay Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuộc theo HĐ 01/2013/HĐVV/TCU-SCR ký ngày 27/06/2013, Mục đích vay bổ sung vốn lưu động, lãi suất vay 0% /năm, thanh toán vào cuối kỳ, đáo hạn ngày 31/12/2014. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư tiền vay 7,854,000,000 đồng

Vay công ty bao bì Bình Tây theo HĐ 10/2014/HĐVV ngày 04/06/2014, lãi suất 10%/năm thời hạn vay 01 năm. Số dư tiền vay 4,500,000,000 đồng

Vay NH Phương Đông theo hợp đồng 0337/2014/HĐTDHM. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động, lãi suất vay 6,5% /năm. Số dư nợ tới thời điểm báo cáo 8,620,000,000 đồng. Thời hạn vay 6 tháng

Vay từ Công ty CP SX TM Thành Thành Công theo HĐ 214/2014/HĐCV ký ngày 15/05/2014 thời hạn 06 tháng theo từng lần nhận nợ, lãi suất vay 8%/năm. Số dư 193,771,492,017 đồng

	31/12/2013	Tăng	Giảm	31/12/2014
11.3 Vay cá nhân	33,500,000,000	1,850,000,000	23,500,000,000	11,850,000,000

Vay từ các cá nhân với số dư nợ gốc vay đến ngày báo cáo là 11.850.000.000 đồng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay từ 03 - 12 tháng. Lãi suất vay từ 10-13%/ năm.

11.4 Nợ dài hạn đến hạn trả	31/12/2014	31/12/2013
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (Ngân hàng TMCP Nhà Hà Nội - Habubank trước đây sát nhập)		125,000,000,000
Ngân hàng TMCP Đại Dương - Oceanbank		37,000,000,000
Ngân hàng Việt Nam Thương Tín	15,000,008,000	11,666,672,000
Ngân hàng TMCP Nam Á - CN HCM		8,000,000,000
Ngân hàng TMCP Á Châu	262,089,672	
Vay cá nhân	36,150,000,000	5,050,000,000
Tổng Nợ dài hạn đến hạn trả	51,412,097,672	186,716,672,000
Tổng cộng Vay và nợ ngắn hạn	291,382,289,689	385,669,372,000

12. Phải trả người bán và người mua trả trước	31/12/2014	31/12/2013
Phải trả người bán (*)	105,957,608,208	202,106,563,001
Người mua trả trước (**)	402,625,543,833	462,930,025,517
Cộng	508,583,152,041	665,036,588,518

(*) Chủ yếu bao gồm CK phải trả liên quan đến việc thực hiện DA (nhận chuyển nhượng quyền SDD, đền bù, giải phóng mặt bằng), thuê văn phòng, ...

(**) Chủ yếu bao gồm các khoản khách hàng trả trước tiền chuyển nhượng bất động sản, dự án

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/2014	31/12/2013
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính phải nộp	5,870,042,202	12,777,126,763
Thuế GTGT	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	550,229,470	8,307,032,708
Cộng	6,420,271,672	21,084,159,471

14. Phải trả công nhân viên	31/12/2014	31/12/2013
Phải trả cho người lao động	4,891,859,740	2,452,320,622

15. Chi phí phải trả	31/12/2014	31/12/2013
Lãi vay còn phải trả	57,472,020,405	4,093,956,130

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 04 cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2014

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

khối lượng công trình Dự án Belleza, Bình Khánh	68,437,927,347	70,834,200,075
Chi phí thuê văn Phòng		9,457,718,073
Cộng	125,909,947,752	100,479,624,278

16. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	31/12/2014	31/12/2013
(*)	43,511,262,453	93,404,717,849

(*) Bao gồm:

Bảo hiểm xã hội, BHYT, KPCĐ, TCTN	240,869,283
Tiền lãi, cổ tức	7,563,223,579
Thu hộ cá nhân, tổ chức (chủ yếu phí bảo trì căn hộ 2%)	34,921,592,625
Phải trả khác	785,576,966
Cộng	43,511,262,453

17. Vay dài hạn	31/12/2014	31/12/2013
Vay dài hạn (*)	1,413,084,335,658	1,291,331,086,056
Nợ dài hạn	1,157,562,722	-
Trái phiếu phát hành	-	162,000,000,000
Cộng	1,414,241,898,380	1,453,331,086,056
Vay dài hạn đến hạn trả: hoàn trả trong vòng 12 tháng (TM 11.4)	51,412,097,672	186,716,672,000
Vay dài hạn (Chỉ tiêu 334-CĐKT) Hoàn trả sau 12 tháng (18.1)	1,362,829,800,708	1,266,614,414,056

(*) . Vay dài hạn

Ngân hàng	31/12/2013	Tăng	Giảm	31/12/2014
NH TMCP Phương Đông - SGD	-	212,000,000,000	-	212,000,000,000
Công ty TNHH MTV Cho Thuê Tài Chính Ngân Hàng Á Châu	-	1,310,448,365	152,885,643	1,157,562,722
NH Việt Nam Thương Tín - CN TP.HCM	32,916,666,000	26,666,676,000	29,166,682,000	30,416,660,000
Ngân hàng TMCP Á Châu		60,000,000,000		60,000,000,000
Ngân hàng TMCP Nam Á - CN HCM	25,000,000,000	6,000,000,000	31,000,000,000	-
Vay cá nhân	1,233,414,420,056	183,033,255,602	305,780,000,000	1,110,667,675,658
				-
Cộng	1,291,331,086,056	489,010,379,967	366,099,567,643	1,414,241,898,380

Vay NH Việt Nam Thương Tín theo HĐ CHCM.HDDN.14.34. Mục đích vay thanh toán chi phí DA Belleza, lãi suất vay 9,5%/năm; ngày đáo hạn 08/09/2017, dư nợ đến 31/12/2014 là 9,166,666,000 đồng

Vay NH Việt Nam Thương Tín theo HĐ CHCM.HDDN.13.17, Mục đích vay bổ sung vốn lưu động, lãi suất vay 9,5% /năm; ngày đáo hạn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 04 cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2014

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

Vay NH Việt Nam Thương Tín theo HĐ CHCM.HDDN.13.10, Mục đích vay bổ sung vốn lưu động, lãi suất vay 9,5% /năm; ngày đáo hạn 28/11/2016 dư nợ đến 31/12/2014 là 14,583,330,000 đồng

Vay Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuộc theo HĐ 01/2013/HĐVV/TCU-SCR ký ngày 27/06/2013, Mục đích vay bổ sung vốn lưu động, lãi suất vay 0% /năm; thanh toán vào cuối kỳ, ngày đáo hạn ngày 24/12/2016, Số dư 31/12/2014: 7,854,000,000 đồng

Vay Ngân hàng TMCP Nam Á theo HĐ 0258/2013/901, Mục đích vay bổ sung vốn lưu động, lãi suất vay 13,5% /năm; ngày đáo hạn ngày 24/12/2016, Số dư 31/12/2014: 0 đồng

Vay cá nhân theo HĐ 15/2013/HĐVV; HĐ 14/2013/HĐVV; HĐ 13/2013/HĐVV ký ngày 28/12/2013. Mục đích vay bổ sung vốn DA Phú Thuận và bổ sung vốn kinh doanh; lãi suất 8%. Thời hạn vay 26 tháng, Vay theo HĐ 12/2013/HĐVV ký ngày 28/12/2013. Mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh; lãi suất 8%. Thời hạn vay 26 tháng

Vay Ngân hàng TMCP Phương Đông theo HĐ 0338/2014/HĐTDHM, DA Phú Thuận, lãi suất vay 10,3% /năm; thời hạn vay 48 tháng, ngày đáo hạn ngày 28/11/2024, Số dư 31/12/2014: 212 tỷ đồng

Vay Ngân hàng TMCP Á Châu theo HĐ LV.S.DN.397,271014, lãi suất vay 10% /năm; ngày đáo hạn ngày 20/06/2018, Số dư 31/12/2014: 60 tỷ đồng

(17.2) . Nợ từ Trái phiếu phát hành	31/12/2014	31/12/2013
Phát hành 650.000 trái phiếu, mệnh giá 1.000.000 đồng/trái phiếu với mức lãi suất từ 9,8%/năm đến 10%/năm và 250 trái phiếu (1 tỷ đồng/1 trái phiếu), kỳ hạn 30 tháng ; lãi suất thả nổi thay đổi 03 tháng 1 lần . Trái phiếu này phát hành nhằm tài trợ Dự án Tân Thắng.(dự nợ còn 162 tỷ chuyển từ nợ dài hạn đến hạn trả tài thuyết minh 11.4)	-	162,000,000,000
Cộng trái phiếu phát hành	-	162,000,000,000

18. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Số dư đầu năm	Tăng	Giảm	Số dư cuối kỳ
Vốn đầu tư chủ sở hữu	1,501,488,910,000	75,074,450,000		1,576,563,360,000
Thặng dư vốn cổ phần	611,039,448,323		75,074,450,000	535,964,998,323
Quỹ đầu tư phát triển	31,498,919,731	3,288,407,032		34,787,326,763
Quỹ dự phòng tài chính	47,403,217,419	3,288,407,032		50,691,624,451
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	14,566,229,306			14,566,229,306
Lợi nhuận chưa phân phối	275,028,558,556	109,643,344,049	63,477,151,861	321,194,750,744
Cộng	2,481,025,283,335	191,294,608,113	138,551,601,861	2,533,768,289,587

VI. Thông tin bổ sung Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

19. Doanh thu hàng bán	Quý 04/2014	Quý 04/2013
DT bán hàng hóa, thành phẩm - Bất động sản	42,190,126,004	122,143,183,429
DT bán hàng hóa khác	25,874,470,213	23,109,076,259
Doanh thu DV : Pháp lý, tư vấn, môi giới BĐS	1,551,837,446	2,478,855,806
Doanh thu DV : Cho thuê văn phòng	2,634,001,870	2,427,257,792
Doanh thu DV : Khác	58,189,305,480	1,082,166,618
Doanh thu bán hàng nội bộ - bán hàng hoá	-	331,770,736
Cộng doanh thu	130,439,741,013	151,572,310,640
Các khoản giảm trừ	22,727,272,727	-
Doanh thu thuần	107,712,468,286	151,572,310,640

20. Giá vốn hàng bán	Quý 04/2014	Quý 04/2013
Giá vốn hàng bán		

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 04 cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2014

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

Giá vốn hàng hóa khác	25,874,470,240	24,163,101,790
Dịch vụ môi giới	995,995,772	2,085,964,250
Dịch vụ cho thuê mặt bằng	596,008,815	416,627,565
Dịch vụ khác	48,926,110,181	1,795,011,743
Giá vốn bán hàng nội bộ	-	-
Cộng giá vốn	108,874,919,815	132,253,181,434
Lợi nhuận gộp	(1,162,451,529)	19,319,129,206

21. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 04/2014	Quý 04/2013
Lãi tiền gửi, cho vay	11,857,964,794	12,286,658,207
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2,376,865,000	1,600,000,000
Thu nhập về hoạt động đầu tư mua, bán chứng khoán	-	40,090,427,587
Cộng	14,234,829,794	53,977,085,794

22. Chi phí tài chính	Quý 04/2014	Quý 04/2013
Lãi tiền vay	15,898,791,016	28,004,713,305
Chi phí đầu tư tài chính	-	309,120
Chi phí giao dịch bán chứng khoán	-	-
Lỗ chuyển nhượng chứng khoán	-	-
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán, đầu tư tài chính	18,303,455,535	15,559,116,170
Chi phí hoạt động tài chính khác	156,480,428	121,788,549
Cộng	34,358,726,979	43,685,927,144

23. Chi phí bán hàng	Quý 04/2014	Quý 04/2013
Chi phí công cụ dụng cụ	-	590,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,268,936,006	1,345,146,755
Chi phí khác bằng tiền	163,316,949	74,289,441
Cộng	1,432,252,955	1,420,035,196

24. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 04/2014	Quý 04/2013
Chi phí nhân viên quản lý	12,836,664,048	10,349,228,952
Chi phí dụng cụ văn phòng	108,349,156	160,448,931
Chi phí khấu hao TSCĐ	444,082,248	541,702,678
Thuế, phí và lệ phí	10,669,182	1,678,000
Chi phí dự phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3,343,484,826	4,712,455,122
Chi phí khác bằng tiền	3,732,910,184	1,779,353,280
Cộng	20,476,159,644	17,544,866,963

25. Thu nhập khác	Quý 04/2014	Quý 04/2013
Thu lãi chậm nộp và lãi phạt	3,386,643,911	1,041,964,353
Thu nhập khác	75,018,425,779	30,006,118
Cộng	78,405,069,690	1,071,970,471

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 04 cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2014

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

26. Chi phí khác	Quý 04/2014	Quý 04/2013
Bị phạt do vi phạm hợp đồng	204,157,308	356,463,103
Bị phạt thuế , truy thu thuế		60,233,615
Chi phí khác	-	121,413,647
Cộng	204,157,308	538,110,365

(*) Bao gồm:

27. Thu nhập doanh nghiệp trong kỳ	Quý 04/2014	Quý 04/2013
Tổng thu nhập kế toán trước thuế	35,006,151,069	11,179,245,803
Chi phí thuế TNDN hiện hành .	5,913,671,793	5,717,939,128
Lợi nhuận sau thuế TNDN	29,092,479,276	5,461,306,675

VII. Thông tin khác

1 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Công ty không có bất kỳ sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc thời kỳ tài chính cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong báo cáo Tài chính

Người lập



Lữ Thị Thanh Trào

TP. HCM, ngày 12 tháng 02 năm 2015

Người duyệt:



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Phan Tấn Quốc