



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

Báo cáo tài chính riêng cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

Đặng Hồng Anh	Chủ tịch
Huỳnh Bích Ngọc	Phó Chủ tịch
Huỳnh Phú Kiệt	Phó Chủ tịch
Nguyễn Thế Vinh	Thành viên
Tôn Thị Nhật Giang	Thành viên
Phạm Nhật Vinh	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Phạm Nhật Vinh	Tổng Giám đốc (từ ngày 19 tháng 1 năm 2015)
Trần Nguyên Huân	Phó Tổng Giám đốc
Tạ Đình Chương	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 29 tháng 5 năm 2014)
Bùi Tiến Thắng	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 4 tháng 9 năm 2014)
Nguyễn Ngọc Thục	Phó Tổng Giám đốc
Phan Tấn Quốc	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 4 tháng 3 năm 2014)
Nguyễn Ngọc Thắng	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 7 tháng 7 năm 2014 đến ngày 17 tháng 1 năm 2015)

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 doanh nghiệp 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 Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính riêng được trình bày từ trang 5 đến trang 54 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính chưa hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 doanh nghiệp 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 Hội đồng Quản trị và 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



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2015



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 2014, 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 Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 25 tháng 3 năm 2015, được trình bày từ trang 5 đến trang 54.

Trách nhiệm 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 trung thực và hợp lý báo cáo tài chính này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp 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 về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc 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 kiểm toán viên

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 Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty, 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 của kiểm toán viên

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 2014, 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 doanh nghiệp 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 số: 14-01-329



Chong Kwang Puay

Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số 0864-2013-007-1

Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Thanh Nghị

Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số 0304-2013-007-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2015

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		3.213.455.162.067	3.300.073.882.936
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	32.605.302.356	61.365.108.192
Tiền	111		27.605.302.356	56.365.108.192
Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000.000	5.000.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	511.503.394.476	447.321.043.500
Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		546.503.394.476	475.058.460.053
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	129		(35.000.000.000)	(27.737.416.553)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	6	586.530.095.377	416.227.355.221
Phải thu khách hàng	131		166.725.749.464	170.197.119.321
Trả trước cho người bán	132		108.502.036.381	43.846.130.615
Các khoản phải thu khác	135		347.521.899.532	238.834.570.285
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(36.219.590.000)	(36.650.465.000)
Hàng tồn kho	140	7	2.070.102.551.340	2.319.565.477.341
Hàng tồn kho	141		2.073.605.645.090	2.323.068.571.091
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(3.503.093.750)	(3.503.093.750)
Tài sản ngắn hạn khác	150		12.713.818.518	55.594.898.682
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.542.959.241	65.839.646
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		174.652.231	4.763.975.205
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	8	9.575.397.975	9.575.397.975
Tài sản ngắn hạn khác	158		1.420.809.071	41.189.685.856
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 240 + 250 + 260)	200		1.678.757.658.327	1.731.287.632.242
Tài sản cố định	220		6.370.977.695	7.202.080.986
Tài sản cố định hữu hình	221	9	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)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	10	1.180.687.669	-
Nguyên giá	225		1.288.022.909	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(107.335.240)	-
Tài sản cố định vô hình	227	11	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)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	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 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Bất động sản đầu tư	240	12	105.058.926.862	105.896.158.482
<i>Nguyên giá</i>	241		112.649.766.776	111.370.375.920
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(7.590.839.914)	(5.474.217.438)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	13	1.556.300.069.647	1.609.130.760.549
Đầu tư vào công ty con	251		1.165.668.926.130	1.093.068.033.609
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		97.567.857.143	97.380.857.143
Đầu tư dài hạn khác	258		435.878.996.709	557.519.398.477
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(142.815.710.335)	(138.837.528.680)
Tài sản dài hạn khác	260		11.027.684.123	9.058.632.225
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	7.326.798.150	5.800.155.826
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				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		2.358.444.530.807	2.550.336.231.843
Nợ ngắn hạn	310		994.572.072.519	1.282.709.912.087
Vay và nợ ngắn hạn	311	15	291.382.289.689	385.669.372.000
Phải trả người bán	312	16	105.957.608.208	202.106.563.001
Người mua trả tiền trước	313	17	402.625.543.833	462.930.025.517
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	18	6.420.271.672	21.084.159.471
Phải trả người lao động	315		4.891.859.740	2.452.320.622
Chi phí phải trả	316	19	125.909.947.752	100.479.624.278
Các khoản phải trả khác	319	20	43.511.262.453	93.404.717.849
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	21	13.873.289.172	14.583.129.349
Vay và nợ dài hạn	330		1.363.872.458.288	1.267.626.319.756
Vay và nợ dài hạn	334	22	1.362.829.800.708	1.266.614.414.056
Doanh thu chưa thực hiện	338		1.042.657.580	1.011.905.700

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 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 01 - DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		2.533.768.289.587	2.481.025.283.335
Vốn chủ sở hữu	410	23	2.533.768.289.587	2.481.025.283.335
Vốn cổ phần	411	24	1.576.563.360.000	1.501.488.910.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		535.964.998.323	611.039.448.323
Quỹ đầu tư và phát triển	417	25	34.787.326.763	31.498.919.731
Quỹ dự phòng tài chính	418	25	50.691.624.451	47.403.217.419
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	25	14.566.229.306	14.566.229.306
Lợi nhuận chưa phân phối	420		321.194.750.744	275.028.558.556
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		4.892.212.820.394	5.031.361.515.178

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2014	31/12/2013
Ngoại tệ – USD	101	190

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

Người lập:



Lữ Thị Thanh Trúc
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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mẫu B 02 – DN

	Mã số	Thuyết minh	2014 VND	2013 VND
Tổng doanh thu	01	26	327.892.776.647	706.707.045.798
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	26	23.014.358.140	3.618.095.957
Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10	26	304.878.418.507	703.088.949.841
Giá vốn hàng bán	11	27	310.481.354.775	631.434.494.672
(Lỗ)/lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		(5.602.936.268)	71.654.455.169
Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	111.047.885.356	357.149.117.595
Chi phí tài chính	22	28	109.174.070.172	220.268.171.998
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>89.949.947.169</i>	<i>133.850.504.328</i>
Chi phí bán hàng	24		8.529.688.696	50.244.354.124
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		59.575.280.301	61.012.131.963
(Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		(71.834.090.081)	97.278.914.679
Thu nhập khác	31	30	275.434.785.237	4.010.390.191
Chi phí khác	32	31	142.550.524.348	9.081.375.590
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		132.884.260.889	(5.070.985.399)
Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40)	50		61.050.170.808	92.207.929.280
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	5.676.438.930	26.439.788.640
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	32	-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		55.373.731.878	65.768.140.640

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

Người lập:



Lữ Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Dương 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 2014
(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN

	Mã số	Thuyết minh	2014 VND	2013 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		61.050.170.808	92.207.929.280
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		4.242.224.273	4.801.556.528
Các khoản dự phòng	03		12.787.133.655	70.056.001.718
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	05		609.560.358	2.528.380.325
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	05		(23.472.621.000)	(266.631.372.526)
Thu nhập lãi tiền gửi	05		(54.467.119.785)	(69.812.535.616)
Cổ tức	05		(33.108.144.571)	(5.007.921.000)
Chi phí lãi vay	06		89.949.947.169	133.850.504.328
Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		57.591.150.907	(38.007.456.963)
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09		(114.588.573.563)	(356.444.867.607)
Biến động hàng tồn kho	10		364.193.765.862	550.628.228.196
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(223.487.394.913)	(53.835.538.383)
Biến động chi phí trả trước	12		(3.003.761.919)	21.258.168.371
			80.705.186.374	123.598.533.614
Tiền lãi vay đã trả	13		(64.582.725.027)	(119.674.757.020)
Thuế thu nhập đã nộp	14		(12.583.523.491)	(15.733.028.694)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	15		(3.340.565.803)	(3.583.486.032)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20		198.372.053	(15.392.738.132)

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 2014
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN

	Mã số	Thuyết minh	2014 VND	2013 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	21		(1.868.373.006)	(19.000.000)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22		5.137.923.801	11.240.451.307
Tiền chi cho ký quỹ có thời hạn	23		(40.678.750.000)	-
Tiền chi cho các đơn vị khác vay	23		(235.582.000.000)	(87.294.775.000)
Tiền thu hồi các khoản cho vay từ đơn vị khác	24		195.959.928.292	28.844.072.768
Tiền chi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	25		(154.329.967.521)	(250.682.950.000)
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	26		212.894.451.369	104.965.460.669
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27		74.607.762.948	50.580.123.821
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		56.140.975.883	(142.366.616.435)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		745.386.195.280	929.343.718.028
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(830.485.349.052)	(745.365.893.693)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(85.099.153.772)	183.977.824.335
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		(28.759.805.836)	26.218.469.768
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		61.365.108.192	35.146.638.424
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	70	4	32.605.302.356	61.365.108.192

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 2014
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN

CÁC GIAO DỊCH PHI TIỀN TỆ

	2014 VND	2013 VND
Chi phí lãi vay được vốn hóa vào hàng tồn kho	115.651.684.876	97.377.774.967
Chuyển từ lãi vay phải trả sang khoản vay	103.734.592.744	-
Cần trừ các khoản vay với các khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư tài chính	15.107.134.631	586.761.158.335
Chuyển từ hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư	6.453.000.515	19.489.795.112
Chuyển từ đầu tư ngắn hạn khác sang hàng tồn kho	5.532.155.500	-
Cần trừ khoản vay với thu nhập từ cổ tức	1.600.000.000	-
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
Mua các khoản đầu tư tài chính chưa thanh toán	-	134.567.585.833
Bán các khoản đầu tư tài chính cho các đơn vị khác chưa thu tiền	-	70.862.400.000
Chuyển từ các khoản phải thu khác sang đầu tư dài hạn	-	59.416.780.000
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 vay 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
Chuyển từ đầu tư dài hạn khác sang hàng tồn kho	-	5.396.326.000

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

Người lập:



Lữ Thị Thanh Trúc
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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

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. Các 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; cung cấp dịch vụ tư vấn kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có 118 nhân viên (31/12/2013: 144 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 doanh nghiệp 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 đính kèm này là báo cáo tài chính riêng. Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, liên doanh được ghi nhận 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 và phát hành riêng.

(c) Kỳ kế toán năm

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

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày bằng Đồng Việt Nam (“VND”).

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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 qui định của ngày giao dịch.

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

(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. Sau khi khoản dự phòng này được lập, nếu giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập. 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(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 hữu hình thuê tài chính

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

Khấu hao của tài sản thuê tài chính được hạch toán theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản thuê tài chính. Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản thuê tài chính nhất quán với tài sản cố định hữu hình được nêu trong phần chính sách kế toán 3(f).

(h) Tài sản cố định vô hình

Giá mua của phần mềm vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(i) Bất động sản đầu tư

(i) Nguyên giá

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong 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 tăng nguyên giá của bất động sản đầu tư.

(ii) Khấu hao

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

- nhà cửa 6 – 47 năm

(j) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

(k) 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.

(l) 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.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(m) Dự phòng

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

Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. 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 2014 sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước thời điểm thôi việc.

(n) Phân loại các công cụ tài chính

Nhằm mục đích 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 phân ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

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

- Tài sản tài chính được Ban Tổng Giám đốc phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh. Tài sản tài chính được 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 phân 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 (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 phải thu.

Việc phân loại tài sản tài chính của Công ty được trình bày trong Thuyết minh 33.

(ii) Nợ phải trả tài chính

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

Nợ phải trả tài chính được phân 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:
 - khoản nợ đó được tạo ra chủ yếu cho mục đích mua lại trong thời gian ngắn;
 - có bằng chứng về việc kinh doanh công cụ đó nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn; hoặc
 - là công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).
- Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Công ty xếp nợ phải trả tài chính vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

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

Việc phân loại nợ phải trả tài chính của Công ty được trình bày trong Thuyết minh 33.

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

(o) Thuế

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

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong 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.

(p) 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.

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

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(r) Doanh thu

(i) Kinh doanh bất động sản

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

(ii) Doanh thu cho thuê

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

(iii) Doanh thu bán hàng

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

(iv) Dịch vụ khác

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

(s) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

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

(t) Chi phí vay

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(u) Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan của Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

(v) Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán

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

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Tiền mặt	70.761.986	149.284.379
Tiền gửi ngân hàng	27.534.540.370	56.215.823.813
Các khoản tương đương tiền	5.000.000.000	5.000.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ	32.605.302.356	61.365.108.192

5. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số lượng	31/12/2014 VND	Số lượng	31/12/2013 VND
Đầu tư ngắn hạn vào				
▪ Cổ phiếu				
- TKC – Công ty Cổ phần Kinh doanh và Xây dựng Bất động sản Tân Kỳ	-	-	252.010	3.407.804.553
▪ Cho vay ngắn hạn (*)		488.242.644.476		448.536.500.000
▪ Tiền gửi có kỳ hạn		40.678.750.000		-
▪ Khác		17.582.000.000		23.114.155.500
		546.503.394.476		475.058.460.053
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(35.000.000.000)		(27.737.416.553)
		511.503.394.476		447.321.043.500

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Cho các công ty liên quan vay		
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia	263.173.000.000	294.719.500.000
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	174.759.644.476	103.817.000.000
▪ Công ty Cổ phần Bất Động sản Dũng Anh	310.000.000	-
	438.242.644.476	398.536.500.000
Cho vay ngắn hạn khác		
▪ 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
	488.242.644.476	448.536.500.000

Các khoản cho các công ty liên quan vay không được đảm bảo, hưởng lãi suất năm dao động từ 11% đến 14,4% (2013: lãi suất năm từ 14% đến 16,5%).

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

	2014	2013
	VND	VND
Số dư đầu năm	475.058.460.053	671.210.704.109
Tiền chi cho ký quỹ có thời hạn	40.678.750.000	-
Tiền chi cho các khoản vay cấp cho các đơn vị khác	235.582.000.000	87.294.775.000
Chuyển từ các khoản phải thu khác	-	35.000.000.000
Cần trừ các khoản vay phải thu với khoản phải trả người bán	-	(284.199.521.600)
Chuyển sang hàng tồn kho	(5.532.155.500)	(3.895.619.500)
Thanh lý	(3.407.804.553)	(30.351.877.956)
Tiền thu từ các khoản vay cấp cho các đơn vị khác	(195.875.855.524)	-
	546.503.394.476	475.058.460.053

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

Biến động trong năm của dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn như sau:

	2014 VND	2013 VND
Số dư đầu năm	27.737.416.553	18.483.591.490
Tăng trong năm	9.712.750.000	10.722.853.000
Hoàn nhập	(472.923.000)	(1.469.027.937)
Sử dụng trong năm	(1.977.243.553)	-
Số dư cuối năm	35.000.000.000	27.737.416.553

6. Các khoản phải thu ngắn hạn

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

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Phải thu từ các bên liên quan		
Thương mại	2.131.383.409	2.003.923.430
Phi thương mại	55.662.400.000	76.709.095.559

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

Các khoản phải thu ngắn hạn khác bao gồm:

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (a)	156.150.138.566	156.591.638.899
Phải thu tiền bồi thường (b)	96.419.165.093	-
Phải thu từ một công ty liên quan (c)	45.383.220.000	45.383.220.000
Phải thu từ Công ty Cổ phần Tàu Cuốc (d)	19.400.000.000	17.400.000.000
Phải thu từ cổ tức và lãi cho vay	28.086.717.538	16.719.216.130
Phải thu từ các công ty con	374.438.357	374.438.357
Phải thu khác	1.708.219.978	2.366.056.899
	347.521.899.532	238.834.570.285

- (a) Khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh thể hiện khoản tạm ứng cho nhà thầu cho căn hộ theo thỏa thuận của hợp đồng hợp tác kinh doanh. Khoản tạm ứng này sẽ được thanh toán khi nhà thầu hoàn tất việc xây dựng căn hộ.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

- (b) Theo Quyết định số 5053/QĐ-STC-BVG do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 11 tháng 6 năm 2014, Công ty sẽ được hoàn lại một khoản tiền tương đương 189.5 tỷ VND, đã được Công ty dùng để đền bù cho 11 hecta đất của dự án Tân Thắng. Công ty đã nhận được 93 tỷ VND ngày 31 tháng 10 năm 2014, số tiền còn lại sẽ được nhận vào năm 2015.
- (c) 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. Số tiền còn lại sẽ được chuyển thành vốn cổ phần trong năm 2015.
- (d) 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 2015. Khoản này thể hiện 26% tiền đặt cọc đã trả cho Công ty Cổ phần Tàu Cuốc.

7. Hàng tồn kho

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.055.445.744.707	2.307.938.850.413
Đất thổ cư để bán	18.159.900.383	15.129.720.678
	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)
	2.070.102.551.340	2.319.565.477.341

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

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Bắc Rạch Bà Bướm (a)	1.711.443.528.566	1.575.357.224.942
Dự án Phú Mỹ – Belleza	131.985.446.241	380.251.173.812
Khu xử lý nước thải Tân Thắng – Quận Tân Phú (Thuyết minh 6 (b))	-	140.756.310.780
Dự án Lương Định Của, Quận 2	104.050.000.000	104.050.000.000
Dự án Long Phước	36.000.000.000	36.000.000.000
Dự án Thanh Đa	34.986.908.935	-
Dự án Bình Khánh (b)	-	47.736.329.883
Khu dân cư Phú Hữu, Quận 9	21.738.053.323	21.738.053.323
Cao ốc Lũy Bán Bích – Cầu Tre	12.012.101.479	-
Khác	3.229.706.163	2.049.757.673
	2.055.445.744.707	2.307.938.850.413

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

- (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 ký hợp đồng hợp tác đầu tư dự án này với Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Thuận Việt, một bên thứ ba.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là 1.711 tỷ VND (31/12/2013: 380 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21).

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

	2014 VND	2013 VND
Số dư đầu năm	3.503.093.750	6.231.398.271
Sử dụng dự phòng trong năm	-	(2.728.304.521)
	<hr/> 3.503.093.750	<hr/> 3.503.093.750 <hr/>

8. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

Thuế và các khoản phải thu Nhà nước phản ánh thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp dựa trên tiền đặt cọc của khách hàng cho việc kinh doanh bất động sản.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

9. Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Thiết bị quản lý VND	Tổng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	1.023.943.943	7.501.763.238	6.343.167.205	14.868.874.386
Tăng trong năm	-	-	337.694.545	337.694.545
Thanh lý	-	(1.927.507.968)	-	(1.927.507.968)
Số dư cuối năm	1.023.943.943	5.574.255.270	6.680.861.750	13.279.060.963
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	1.023.943.943	5.643.280.001	4.268.951.647	10.936.175.591
Khấu hao trong năm	-	680.203.761	656.721.163	1.336.924.924
Thanh lý	-	(1.084.174.643)	-	(1.084.174.643)
Số dư cuối năm	1.023.943.943	5.239.309.119	4.925.672.810	11.188.925.872
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	-	1.858.483.237	2.074.215.558	3.932.698.795
Số dư cuối năm	-	334.946.151	1.755.188.940	2.090.135.091

Bao gồm trong nguyên giá tài sản cố định hữu hình có các tài sản với nguyên giá 5.864 triệu VND đã khấu hao hết đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 (31/12/2013: 3.624 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

10. Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính

	Phương tiện vận chuyển VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	-
Tăng trong năm	1.288.022.909
	<hr/>
Số dư cuối năm	1.288.022.909
	<hr/>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	-
Khấu hao trong năm	107.335.240
	<hr/>
Số dư cuối năm	107.335.240
	<hr/>
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	-
Số dư cuối năm	1.180.687.669
	<hr/> <hr/>

Công ty thuê phương tiện vận chuyển theo hợp đồng thuê tài chính. Đến cuối giai đoạn thuê, Công ty được quyền mua phương tiện vận chuyển này với giá ưu đãi. Phương tiện vận chuyển thuê được dùng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán tiền thuê (Thuyết minh 22(b)).

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

11. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm vi tính VND	Website Công ty VND	Tổng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	3.442.967.653	111.561.227	3.554.528.880
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	2.508.310.000	-	2.508.310.000
Số dư cuối năm	5.951.277.653	111.561.227	6.062.838.880
Số dư cuối năm			
Số dư đầu năm	2.439.239.910	111.561.227	2.550.801.137
Khấu hao trong năm	411.882.808	-	411.882.808
Số dư cuối năm	2.851.122.718	111.561.227	2.962.683.945
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	1.003.727.743	-	1.003.727.743
Số dư cuối năm	3.100.154.935	-	3.100.154.935

Bao gồm trong nguyên giá tài sản cố định vô hình có các tài sản với nguyên giá 2.141 triệu VND đã được khấu hao hết đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 (31/12/2013: 2.141 triệu VND), nhưng vẫn còn được sử dụng.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

12. Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	111.370.375.920
Chuyển từ hàng tồn kho	6.453.000.515
Thanh lý	(5.173.609.659)
	<hr/>
Số dư cuối năm	112.649.766.776
	<hr/>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	5.474.217.438
Khấu hao trong năm	2.386.081.301
Thanh lý	(269.458.825)
	<hr/>
Số dư cuối năm	7.590.839.914
	<hr/>
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	105.896.158.482
Số dư cuối năm	105.058.926.862
	<hr/>

Giá trị hợp lý bất động sản đầu tư không được xác định bởi vì không có giao dịch thị trường nào 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

13. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2014		31/12/2013	
	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%	-	100,00% 100,00%
▪ Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	-	100,00% 70.000.000.000	-	100,00% 70.000.000.000
▪ Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc (a)	-	74,00% 247.154.000.000	-	74,00% 144.030.000.000
▪ Công ty Cổ phần Năng Lượng Thương Tín	1.810.494	52,00% 18.104.940.000	1.810.494	52,00% 18.104.940.000
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	20.250.000	90,00% 211.353.248.412	20.250.000	90,00% 211.353.248.412
▪ Công ty Cổ phần Bảo bì - Kho bãi Bình Tây (b)	48.109	80,18% 22.325.715.031	36.306	60,51% 12.394.772.510
▪ Công ty May Tiến Phát (c)	32.436.000	92,67% 593.731.022.687	34.646.000	98,99% 634.185.072.687
		<u>1.165.668.926.130</u>		<u>1.093.068.033.609</u>

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

	31/12/2014			31/12/2013				
	Số lượng	% vốn sở hữu	% quyền biểu quyết	VND	Số lượng	% vốn sở hữu	% quyền biểu quyết	VND
Đầu tư vốn dài hạn tại các công ty liên kết								
▪ Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh (d)	2.389.150	25,00%	25,00%	23.891.500.000	2.370.540	25,00%	25,00%	23.704.500.000
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	7.000.000	35,00%	35,00%	73.676.357.143	7.000.000	35,00%	35,00%	73.676.357.143
				97.567.857.143				97.380.857.143
Đầu tư vốn dài hạn tại các công ty khác								
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn Cholimex	25.373	12,69%	12,69%	3.367.140.000	25.373	12,69%	12,69%	3.367.140.000
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An Idico (e)	-	-	-	-	855.000	10,00%	10,00%	10.583.329.000
▪ Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thành Thành Công (f)	160.000	0,08%	0,08%	4.920.000.000	4.500.000	4,50%	4,50%	138.375.000.000
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thành	745.678	0,59%	0,59%	8.523.140.715	745.678	0,59%	0,59%	8.523.140.715
▪ Công ty Cổ phần Tàu Cuốc	76.400	3,06%	3,06%	2.292.000.000	76.400	3,06%	3,06%	2.292.000.000
▪ Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tân Định (g)	-	-	-	-	17.000	17,00%	17,00%	17.000.000.000
▪ Công ty TNHH SX-XD-DV Hoa Đồng (h)	-	65,00%	65,00%	200.000.000.000	-	65,00%	65,00%	200.000.000.000
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát (i)	2.600.000	6,24%	6,24%	39.000.000.000	-	-	-	-

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

	31/12/2014		31/12/2013	
	Số lượng	% vốn sở hữu % quyền biểu quyết VND	Số lượng	% vốn sở hữu % quyền biểu quyết VND
▪ Cho vay dài hạn		189.163.736		273.236.504
▪ Các khoản đầu tư dài hạn khác (j)		177.587.552.258		177.105.552.258
		<u>435.878.996.709</u>		<u>557.519.398.477</u>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		1.699.115.779.982		1.747.968.289.229
		<u>(142.815.710.335)</u>		<u>(138.837.528.680)</u>
		<u>1.556.300.069.647</u>		<u>1.609.130.760.549</u>

(a) Trong năm, Công ty góp vốn vào Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cước tương đương 103 tỷ VND.

(b) 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 60,51% lên 80,18%.

(c) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng 6,32% khoản đầu tư vào Công ty May Tiến Phát cho một bên liên quan.

(d) Trong năm, Công ty đã góp vốn tương đương 187 triệu VND vào Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh.

(e) Trong năm, Công ty đã thanh lý toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An Idico cho một bên liên quan.

(f) Trong năm, Công ty đã thanh lý 4,34% khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thành Công (“Thành Thành Công”) cho một bên liên quan. Thành Thành Công cũng đã tăng vốn góp từ 1.000 tỷ VND lên 2.000 tỷ VND và do đó, khoản đầu tư vốn của Công ty tại đơn vị này đã giảm từ 4,5% xuống còn 0,08%.

(g) Trong năm, Công ty đã thanh lý toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tân Định cho một bên liên quan.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(h) 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 hợp đồng ủy quyền 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 2014, 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 đều không có 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.

(i) Trong kỳ, Công ty đã mua 6,24% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát từ một cá nhân.

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

Ứng cho

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
▪ Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành	155.805.704.860	155.323.704.860
▪ Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4	20.161.847.398	20.161.847.398
▪ Công ty Xây Dựng Công trình 547	1.620.000.000	1.620.000.000
	177.587.552.258	177.105.552.258

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, khoản đầu tư tài chính dài hạn với giá trị ghi sổ là 933 tỷ VND (31/12/2013: 948 tỷ VND) được thế chấp với ngân hàng, một cổ đông, các công ty con và các công ty liên quan để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 15 và Thuyết minh 22).

Biến động các khoản đầu tư dài hạn trong năm như sau:

	2014	2013
	VND	VND
Số dư đầu năm	1.747.968.289.229	1.477.718.560.964
Tăng trong năm	154.329.967.521	728.196.185.000
Chuyển từ các khoản phải thu khác	-	59.416.780.000
Thanh lý	(203.098.404.000)	(517.363.236.735)
Tiền thu từ các khoản vay cấp cho các đơn vị khác	(84.072.768)	-
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	1.699.115.779.982	1.747.968.289.229

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

	2014	2013
	VND	VND
Số dư đầu năm	138.837.528.680	78.035.352.025
Tăng trong năm	26.396.504.833	63.569.250.169
Hoàn nhập	(22.418.323.178)	(2.767.073.514)
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	142.815.710.335	138.837.528.680

14. Chi phí trả trước dài hạn

	2014
	VND
Số dư đầu năm	5.800.155.826
Tăng trong năm	14.176.981.742
Phân bổ trong năm	(12.650.339.418)
	<hr/>
Số dư cuối năm	7.326.798.150

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

15. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Vay ngắn hạn	239.970.192.017	198.952.700.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 22)	51.412.097.672	186.716.672.000
	291.382.289.689	385.669.372.000

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Vay ngắn hạn không đảm bảo				
• Công ty Cổ phần Năng Lượng Thương Tín	VND	0,0%	13.374.700.000	13.422.700.000
• Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuộc	VND	0,0%	7.854.000.000	69.180.000.000
• Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Bất động sản Đông Sài Gòn (i)	VND	13,0%	-	21.250.000.000
• Công ty May Tiến Phát (i)	VND	13,0%-14,0%	-	48.600.000.000
• Công ty Cổ phần Du lịch Thăng Lợi (i)	VND	12,0%	-	13.000.000.000
• Vay từ các cá nhân (i)	VND	9,6%-10,6%	6.500.000.000	5.000.000.000
• Vay từ các cổ đông (i)	VND	14,0%	5.350.000.000	28.500.000.000
• Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thành Thành Công (i)	VND	13,0%	193.771.492.017	-
Vay ngắn hạn có đảm bảo				
• Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam (ii)	VND	10%	8.620.000.000	-
• Công ty Cổ phần Bao bì - Kho bãi Bình Tây (iii)	VND	11%	4.500.000.000	-
			239.970.192.017	198.952.700.000

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

- (i) Tất cả các khoản vay này được dùng để tài trợ vốn hoạt động.
- (ii) Khoản vay này được dùng để tài trợ vốn hoạt động và được đảm bảo bằng 12.026.053 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Nhiệt điện Gia Lai được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thành Thành Công, một bên liên quan, và 5.915.131 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Nhiệt điện Gia Lai được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Kho vận Thiên Sơn, một cổ đông, theo thư bảo lãnh ngày 18 tháng 6 năm 2014.
- (iii) Khoản vay này được dùng để tài trợ vốn hoạt động và được đảm bảo bằng 36.306 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bao bì - Kho bãi Bình Tây (Thuyết minh 13) với giá trị ghi sổ là 12,4 tỷ VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 (31/12/2013: không).

16. Phải trả người bán

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

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Phải trả các bên liên quan	43.819.495.625	121.298.059.876

Các khoản phải trả cho các bên liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi và phải hoàn trả khi được yêu cầu.

17. 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 điều kiện về ghi nhận doanh thu được thỏa mãn.

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.870.042.202	12.777.126.763
Thuế thu nhập cá nhân	550.229.470	8.307.032.708
	6.420.271.672	21.084.159.471

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

19. Chi phí phải trả

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Chi phí xây dựng thuộc dự án Phú Mỹ - Belleza	68.437.927.348	68.437.927.348
Chi phí lãi vay phải trả	57.472.020.404	4.093.956.130
Chi phí lãi trái phiếu phải trả	-	16.093.750.000
Chi phí hoạt động	-	9.457.718.073
Chi phí xây dựng thuộc dự án Bình Khánh	-	2.396.272.727
	125.909.947.752	100.479.624.278

20. Các khoản phải trả khác

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Thu hộ cho các chủ đầu tư dự án theo hợp đồng phân phối bất động sản	34.703.575.739	82.133.044.391
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	240.869.283	145.748.560
Các khoản phải trả khác	1.003.593.852	3.562.701.319
	43.511.262.453	93.404.717.849

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

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Phải trả cho các cổ đông	7.563.223.579	7.563.223.579
Phải trả cho các bên liên quan khác	7.812.830.369	58.875.072.673

Khoản phải trả các cổ đông và các bên liên quan khác 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

21. 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:

	2014	2013
	VND	VND
Số dư đầu năm	14.583.129.349	15.422.708.979
Trích lập trong năm	2.630.725.626	2.719.506.402
Sử dụng trong năm	(3.340.565.803)	(3.559.086.032)
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	13.873.289.172	14.583.129.349
	<hr/>	<hr/>

22. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Vay dài hạn (a)	1.413.084.335.658	1.291.331.086.056
Trái phiếu dài hạn đã phát hành	-	162.000.000.000
Nợ thuê tài chính (b)	1.157.562.722	-
	<hr/>	<hr/>
	1.414.241.898.380	1.453.331.086.056
Hoàn trả trong vòng 12 tháng (Thuyết minh 15)	(51.412.097.672)	(186.716.672.000)
	<hr/>	<hr/>
Hoàn trả sau 12 tháng	1.362.829.800.708	1.266.614.414.056
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(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	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
a. Vay dài hạn				
Vay dài hạn không được đảm bảo				
• Vay từ các cá nhân (i)	VND 12,0%	2015	35.850.000.000	5.050.000.000
• Vay từ một cá nhân (i)	VND 5%-12,0%	2015	2.900.000.000	500.000.000
Vay dài hạn được đảm bảo				
• Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín (ii)	VND 11% - 15%	2016	30.416.660.000	32.916.666.000
• Vay từ một bên liên quan (iii)	VND 13,5%	2017	764.162.387.433	783.072.170.194
• Vay từ các cá nhân (iv) các bên liên quan khác	VND 13,5%	2017	180.257.624.384	181.127.249.862
• Vay từ một cổ đông (v)	VND 13,5%	2017	127.497.663.841	263.665.000.000
• Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á	VND 13,5%	2016	-	25.000.000.000
• Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam (vi)	VND 12,0%	2018	212.000.000.000	-
• Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu (vii)	VND 6,0%	2024	60.000.000.000	-
			1.413.084.335.658	1.291.331.086.056

(i) Các khoản vay này được dùng để tài trợ vốn hoạt động.

(ii) Các khoản vay này được dùng để tài trợ cho dự án Belleza, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và được đảm bảo bằng các lô đất của một cổ đông sở hữu và căn hộ Everich được sở hữu bởi Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín, một công ty con, theo thư bảo lãnh lần lượt ngày 19 tháng 6 năm 2013 và ngày 10 tháng 6 năm 2013. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 bao gồm ba khoản vay, được hoàn trả lần lượt theo 7, 8 và 11 lần vào mỗi quý bắt đầu vào ngày 1 tháng 2 năm 2015, 1 tháng 1 năm 2015 và 8 tháng 3 năm 2015, với số tiền tương ứng cho từng khoản vay là 2 tỷ VND, 833 triệu VND và 833 triệu VND.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

- (iii) 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 13), 745.678 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng (“Tân Thắng”) (Thuyết minh 13), khoản phải thu dài hạn từ Tân Thắng (Thuyết minh 36) và các khoản đầu tư dài hạn khác được nắm giữ bởi Công ty May Tiến Phát, một công ty con, theo thư bảo lãnh ngày 28 tháng 12 năm 2013. Khoản vay được hoàn trả toàn bộ vào ngày 28 tháng 12 năm 2007.
- (iv) Các khoản vay này được dùng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng đầu tư vốn chủ sở hữu vào Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc (Thuyết minh 12). Khoản vay được hoàn trả toàn bộ vào ngày 28 tháng 12 năm 2007.
- (v) 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 và 20.996.000 cổ phiếu Công ty May Tiến Phát (Thuyết minh 12). Khoản vay được hoàn trả toàn bộ vào ngày 28 tháng 12 năm 2007.
- (vi) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 489 tỷ VND và được dùng để tài trợ cho dự án Bắc Rạch Bà Bướm, phường Phú Thuận, 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 liên quan đến dự án này. Các tài sản này bao gồm trong hàng tồn kho với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 1.711 tỷ VND (31/12/2013: không). Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 bao gồm hai khoản vay, được hoàn trả lần lượt theo 10 và 4 lần vào mỗi quý bắt đầu vào ngày 20 tháng 3 năm 2015 với số tiền tương ứng cho từng khoản vay là 15 tỷ VND.
- (vii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 60 tỷ VND và được dùng để thu mua khoản vay của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp II và được đảm bảo bằng Tòa nhà Generalimex thuộc sở hữu của đơn vị này. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 được hoàn trả theo 32 lần vào mỗi tháng bắt đầu vào ngày 28 tháng 2 năm 2017 với số tiền là 1,875 tỷ VND.

b. Nợ thuê tài chính

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

	31/12/2014 VND		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Tiền lãi thuê	Nợ gốc
Trong vòng 1 năm	405.199.011	143.109.339	262.089.672
Trong vòng 2 đến 5 năm	1.107.896.132	212.423.082	895.473.050
	1.513.095.143	355.532.421	1.157.562.722

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

23. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần 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 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	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 1 tháng 1 năm 2014	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
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	55.373.731.878	55.373.731.878
Phát hành cổ phiếu thưởng (Thuyết minh 24)	75.074.450.000	(75.074.450.000)	-	-	-	-	-
Phân bổ vào các quỹ	-	-	3.288.407.032	3.288.407.032	-	(9.207.539.690)	(2.630.725.626)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	1.576.563.360.000	535.964.998.323	34.787.326.763	50.691.624.451	14.566.229.306	321.194.750.744	2.533.768.289.587

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

24. Vốn cổ phần

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

	31/12/2014		31/12/2013	
	Số cổ phần	VND	Số cổ phần	VND
Vốn cổ phần được duyệt	157.656.336	1.576.563.360.000	150.148.891	1.501.488.910.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	157.656.336	1.576.563.360.000	150.148.891	1.501.488.910.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	157.656.336	1.576.563.360.000	150.148.891	1.501.488.910.000

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:

	2014		2013	
	Số cổ phần	VND	Số cổ phần	VND
Cổ phiếu phổ thông	150.148.891	1.501.488.910.000	142.999.861	1.429.998.610.000
Phát hành cổ phiếu thưởng (*)	7.507.445	75.074.450.000	7.149.030	71.490.300.000
Số dư cuối năm	157.656.336	1.576.563.360.000	150.148.891	1.501.488.910.000

(*) Đại hội đồng cổ đông của Công ty ngày 28 tháng 4 năm 2014 đã phê duyệt cho việc trả cổ tức với giá trị 75.074.450.000 VND từ thặng dư vốn cổ phần dưới hình thức phát hành cổ phiếu mới tương đương 7.507.445 phiếu theo tỷ lệ 1 cổ phiếu mới cho mỗi 20 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

25. Các quỹ thuộc nguồn vốn chủ sở hữu

(i) Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận 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.

26. 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:

	2014	2013
	VND	VND
Tổng doanh thu		
▪ Chuyển quyền sử dụng đất, bất động sản	289.257.516.202	657.455.874.154
▪ Bán vật liệu xây dựng	26.227.153.174	36.208.271.911
▪ Cho thuê văn phòng	10.619.856.796	9.655.943.090
▪ Dịch vụ khác	1.788.250.475	3.386.956.643
	<hr/>	<hr/>
Doanh thu gộp	327.892.776.647	706.707.045.798
	<hr/>	<hr/>
Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Hàng bán bị trả lại	(23.014.358.140)	(3.618.095.957)
	<hr/>	<hr/>
Doanh thu thuần	304.878.418.507	703.088.949.841
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

27. Giá vốn hàng bán

	2014 VND	2013 VND
Tổng giá vốn hàng bán gồm:		
▪ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	275.098.074.349	588.152.893.146
▪ Bán vật liệu xây dựng	26.218.893.965	35.756.171.366
▪ Cho thuê văn phòng	8.643.674.919	4.726.833.261
▪ Chi phí khác	520.711.542	2.798.596.899
	<hr/> 310.481.354.775	<hr/> 631.434.494.672 <hr/>

28. Doanh thu hoạt động tài chính

	2014 VND	2013 VND
Thu nhập lãi tiền gửi	1.848.425.975	1.714.131.281
Thu nhập lãi cho vay	52.618.693.810	68.098.404.335
Cổ tức và lợi nhuận được chia	33.108.144.571	5.007.921.000
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư	23.472.621.000	282.328.660.979
	<hr/> 111.047.885.356	<hr/> 357.149.117.595 <hr/>

29. Chi phí tài chính

	2014 VND	2013 VND
Chi phí lãi vay	89.949.947.169	133.850.504.328
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	36.109.254.833	74.292.103.169
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	(22.891.246.178)	(4.236.101.451)
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	-	15.697.288.453
Chi phí tài chính khác	6.006.114.348	664.377.499
	<hr/> 109.174.070.172	<hr/> 220.268.171.998 <hr/>

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

30. Thu nhập khác

	2014 VND	2013 VND
Thu nhập từ tiền đền bù đất và bồi thường liên quan đến dự án Tân Thắng (Thuyết minh 6)	189.542.400.093	-
Thu nhập từ hợp tác đầu tư dự án Bình Khánh (Thuyết minh 7)	75.000.000.000	-
Tiền bồi thường nhận được từ các đơn vị khác	9.063.554.066	3.688.890.009
Thu từ thanh lý tài sản cố định	1.715.189.430	-
Thu nhập khác	113.641.648	321.500.182
	275.434.785.237	4.010.390.191

31. Chi phí khác

	2014 VND	2013 VND
Chi phí cho dự án Tân Thắng	140.756.310.780	-
Trả tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng	950.880.243	8.830.550.201
Giá trị còn lại của tài sản cố định đã thanh lý	843.333.325	-
Chi phí khác	-	250.825.389
	142.550.524.348	9.081.375.590

32. Chi phí thuế thu nhập

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

	2014 VND	2013 VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	6.023.319.511	24.798.446.199
Dự phòng (thừa)/thiếu trong năm trước	(346.880.581)	1.641.342.441
	5.676.438.930	26.439.788.640

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2014 VND	2013 VND
Lợi nhuận trước thuế	61.050.170.808	92.207.929.280
Thuế theo thuế suất của Công ty	13.431.037.578	23.051.982.320
Ghi nhận chênh lệch tạm thời chưa được ghi nhận trước đây	(1.871.906.844)	-
Chi phí không được khấu trừ	1.747.980.583	2.998.444.129
Thu nhập không tính thuế	(7.283.791.806)	(1.251.980.250)
Dự phòng (thừa)/thiếu trong năm trước	(346.880.581)	1.641.342.441
	5.676.438.930	26.439.788.640

(c) Thuế suất áp dụng

Công ty có nghĩa vụ đóng thuế thu nhập cho Nhà nước 22% trên lợi nhuận chịu thuế.

Ngày 19 tháng 6 năm 2013, Quốc Hội đã thông qua Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp. Theo đó, mức thuế suất thuế thu nhập cao nhất được giảm từ 25% xuống 22% cho năm 2014 và 2015, và giảm tiếp xuống 20% từ năm 2016.

33. Các công cụ tài chính

(a) Quản lý rủi ro tài chính

Tổng quan

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

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

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

(b) Rủi ro tín dụng

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(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	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền	(ii)	32.534.540.370	61.215.823.813
Tiền gửi có kỳ hạn	(ii)	40.678.750.000	-
Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	(iii)	478.028.058.996	372.381.224.606
Các khoản cho vay ngắn hạn phải thu	(iv)	488.242.644.476	448.536.500.000
Các khoản cho vay dài hạn phải thu	(iv)	189.163.736	273.236.504
		1.039.673.157.578	882.406.784.923

(ii) Tiền gửi ngân hàng, các khoản tương đương tiền và tiền gửi có kỳ hạn

Tiền và các khoản tương đương tiền và tiền gửi có kỳ hạn 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 bán giao khi khách hàng thanh toán từ 90% đến 95% giá trị hợp đồng, phần còn lại được yêu cầu thanh toán trước khi bán 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 hàng cần 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 2014. Bảng phân tích tuổi nợ của các khoản phải thu không được lập dự phòng như sau:

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Trong hạn	475.867.501.862	370.220.667.472
Quá hạn từ 31 – 180 ngày	-	2.160.557.134
Quá hạn trên 180 ngày	2.160.557.134	-
	478.028.058.996	372.381.224.606

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

	2014 VND	2013 VND
Số dư đầu năm	36.650.465.000	36.650.465.000
Hoàn nhập	(430.875.000)	-
Số dư cuối năm	36.219.590.000	36.650.465.000

(iv) Khoản cho vay phải thu

Khoản cho vay phải thu là khoản phải thu từ các bên liên quan. Số dư phản ánh mức rủi ro tín dụng tối đa của Công ty tại ngày báo cáo. Ban Tổng Giám đốc đánh giá thấp rủi ro tín dụng liên quan đến khoản cho vay phải thu.

(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.

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 2014

	Giá trị ghi sổ VND	Dòng tiền chưa chiết khấu VND	Trong vòng 1 năm VND	1 – 2 năm VND	2 – 5 năm VND
Vay ngắn hạn	239.970.192.017	255.137.176.610	255.137.176.610	-	-
Phải trả người bán	105.957.608.208	105.957.608.208	105.957.608.208	-	-
Phải trả người lao động	4.891.859.740	4.891.859.740	4.891.859.740	-	-
Chi phí phải trả	125.909.947.752	125.909.947.752	125.909.947.752	-	-
Các khoản phải trả khác	43.511.262.453	43.511.262.453	43.511.262.453	-	-
Vay dài hạn	1.413.084.335.658	1.746.298.873.234	82.706.190.065	166.250.382.313	1.497.342.300.856
Nợ thuế tài chính	1.157.562.722	1.513.095.143	405.199.011	368.833.171	739.062.961
	1.934.482.768.550	2.283.219.823.140	618.519.243.839	166.619.215.484	1.498.081.363.817

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Giá trị ghi sổ VND	Dòng tiền chưa chiết khấu 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	202.106.563.001	202.106.563.001	202.106.563.001	-	-
Phải trả người lao động	2.452.320.622	2.452.320.622	2.452.320.622	-	-
Chi phí phải trả	100.479.624.278	100.479.624.278	100.479.624.278	-	-
Các khoản phải trả khác	93.404.717.849	93.404.717.849	93.404.717.849	-	-
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
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

(d) Rủi ro thị trường

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

(i) Rủi ro hối đoái

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(ii) Rủi ro lãi suất

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

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Các công cụ tài chính có lãi suất cố định		
Tài sản tài chính	45.988.750.000	5.273.236.504
Nợ phải trả tài chính	(1.336.675.430.397)	(1.614.367.120.056)
	(1.290.686.680.397)	(1.609.093.883.552)
Các công cụ tài chính chịu lãi suất thả nổi		
Tài sản tài chính	515.777.184.846	504.752.323.813
Nợ phải trả tài chính	(317.536.660.000)	(37.916.666.000)
	198.240.524.846	466.835.657.813

Công ty không có chính sách gì để giảm nhẹ tính bất ổn tiềm tàng của lãi suất. Mỗi thay đổi 100 điểm cơ bản sẽ làm tăng hoặc giảm 1,5 tỷ VND lợi nhuận thuần của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (2013: 4,7 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. Các khoản đầu tư chứng khoán vốn của Công ty chứng khoán chưa niêm yết và các cổ phiếu chưa có sẵn trên thị trường. Các yếu tố rủi ro ảnh hưởng đến kết quả của các khoản đầu tư này bao gồm kết quả hoạt động tài chính và tình hình tài chính của các công ty nhận đầu tư và điều kiện thị trường. Ban Tổng Giám đốc quản lý rủi ro giá thị trường bằng cách lựa chọn ngành nghề và các đơn vị để đầu tư và theo dõi 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 lẻ và 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(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:

	31/12/2014		31/12/2013	
	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	32.534.540.370	32.534.540.370	61.365.108.192	61.365.108.192
- Tiền gửi có kỳ hạn	40.678.750.000	40.678.750.000	-	-
- Phải thu khách hàng và phải thu khác	478.028.058.996	478.028.058.996	409.031.689.606	409.031.689.606
- Các khoản cho vay phải thu	488.431.808.212	(*)	448.809.736.504	(*)
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
- Các khoản đầu tư dài hạn khác	258.102.280.715	(*)	380.140.609.715	(*)
Được phân loại là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ:				
- Phải trả người bán	(105.957.608.208)	(105.957.608.208)	(202.106.563.001)	(202.106.563.001)
- Phải trả người lao động	(4.891.859.740)	(4.891.859.740)	(2.452.320.622)	(2.452.320.622)
- Chi phí phải trả	(125.909.947.752)	(125.909.947.752)	(100.479.624.278)	(100.479.624.278)
- Các khoản phải trả khác	(43.511.262.453)	(43.511.262.453)	(93.404.717.849)	(93.404.717.849)
- Vay ngắn hạn	(239.970.192.017)	(*)	(198.952.700.000)	(198.952.700.000)
- Vay dài hạn	(1.413.084.335.658)	(*)	(1.291.331.086.056)	(*)
- Trái phiếu dài hạn	-	-	(162.000.000.000)	(*)
- Nợ thuê tài chính	(1.157.562.722)	(*)	-	-

(ii) Cơ sở xác định giá trị hợp lý

Tiền và các khoản tương đương tiền, tiền gửi có kỳ hạn, phải thu khách hàng và phải thu khác, phải trả người bán và phải trả khác

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

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 2014.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(*) *Tài sản tài chính khác, các khoản đầu tư dài hạn khác, vay ngắn hạn, 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 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 doanh nghiệp 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.

34. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

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

	Giá trị giao dịch	
	2014 VND	2013 VND
Các công ty con		
Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuộc		
Góp vốn	103.124.000.000	137.850.000.000
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	17.949.820.519	9.952.012.868
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín		
Tạm ứng cho các bên liên quan	-	116.807.555
Công ty Cổ phần Dầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn		
Mua cổ phần của Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	246.390.480.000
Thu nhập lãi cho vay	-	1.159.466.667
Vay	-	49.000.000.000
Lãi vay phải trả	569.374.722	54.552.333
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	4.629.845.229	-
Công ty Cổ phần Bao bì - Kho bãi Bình Tây		
Góp vốn	-	1.598.100.000
Vay	4.500.000.000	-
Lãi vay phải trả	281.125.000	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát		
Vay	11.000.000.000	53.600.000.000
Chi phí lãi vay	3.626.840.112	89.988.889
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	842.114.909	5.232.751.197
Cổ tức nhận được	24.870.878.571	-

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

	Giá trị giao dịch	
	2014 VND	2013 VND
<i>Các công ty liên kết</i>		
Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh		
Góp vốn	187.000.000	772.000.000
Cho vay	310.000.000	-
Thu nhập lãi cho vay	14.619.556	-
Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia		
Mua cổ phần của Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	302.743.350.000
Mua cổ phần của Công ty Cổ phần Tàu Cuộc	-	1.278.000.000
Thu nhập lãi cho vay	36.013.122.806	60.514.631.655
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh		
Cho vay	235.272.000.000	109.817.000.000
Thu nhập lãi cho vay	16.558.163.066	5.568.807.833
<i>Công ty liên quan khác</i>		
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thành Thành Công		
Bán cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thăng	-	304.000.000.000
Vay	264.100.000.000	339.000.000.000
Chuyển chi phí lãi vay phải trả sang khoản vay	11.365.920.475	-
Chi phí lãi vay	12.728.390.074	5.544.191.667
Thành viên Ban Tổng Giám đốc		
Thù lao	6.548.490.537	8.699.493.999
Thành viên Hội đồng Quản trị		
Thù lao	7.802.100.000	7.200.000.000
Chuyển chi phí lãi vay phải trả sang khoản vay	17.132.663.841	7.722.879.242
Chi phí lãi vay	23.735.477.441	40.077.803.264
Các bên liên quan khác		
Chuyển chi phí lãi vay phải trả sang khoản vay	75.220.591.761	110.277.260.056
Chi phí lãi vay	23.869.135.379	125.134.527.923

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

35. Cam kết

Cam kết vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có các cam kết chi tiêu vốn sau đã được duyệt nhưng chưa được phản ánh trong bảng cân đối kế toán

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng	240.111.375.000	162.636.382.000

36. Nghiệp vụ trọng yếu

Công ty đã ký thỏa thuận liên doanh vào ngày 10 tháng 3 năm 2010 với Gamuda Land (HCMC) Sdn Bhd và một cổ đông cá nhân. Mục tiêu của thỏa thuận liên doanh này là thiết lập các điều khoản và điều kiện thanh toán chi phí quyền sử dụng đất (“LUR”) mà Công ty góp vốn và chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tàu Thắng (“Liên Doanh”). Thỏa thuận liên doanh này sau đó đã được điều chỉnh vào ngày 30 tháng 9 năm 2011. Theo thỏa thuận liên doanh đã được điều chỉnh, Công ty bảo lãnh tổng khoản thanh toán tối đa và nghĩa vụ tài chính đối với đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

- 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 bay tiền đất nào theo các quy định của pháp luật;
 - đất cho kinh doanh, dịch vụ: giao hoặc cho thuê trong thời hạn 50 năm có thu phí tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trả một lần cho 50 năm kể từ ngày của quyết định giao đất số 5857/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
 - đất cho các công trình công cộng bao gồm giáo dục, văn hóa và thể thao: tùy theo chính sách xã hội hóa, nhận xét và đề xuất của Ủy ban Nhân dân Quận Tân Phú và sau khi Liên Doanh báo cáo về đầu tư xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ trình cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giao đất và thu tiền sử dụng hoặc tiền thuê đất và thu tiền thuê đất thanh toán một lần cho 50 năm cho Liên Doanh để đầu tư theo quy định của pháp luật;
 - đất cho giao thông, cây xanh và nước: giao đất không thu phí tiền sử dụng đất, sau khi bên Liên Doanh hoàn tất việc xây dựng theo quy hoạch tổng thể được duyệt và dự án đầu tư xây dựng, bên Liên Doanh sẽ giao lại cho cơ quan thẩm quyền có liên quan và Ủy ban Nhân dân Quận Tân Phú quản lý theo quy định của pháp luật; và

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(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 cần trừ với khoản phải trả cho Công ty.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, mặc dù đất đã được giải phóng mặt bằng, chi phí sử dụng đất liên quan đã được nộp đầy đủ cho Nhà nước và quyền sử dụng đất cho toàn bộ khu đất có diện tích 825.216,5 m² đã được cấp cho Liên doanh, vẫn còn 5 hộ gia đình liên quan đến 6.375 m² đất chưa đồng ý với số tiền hỗ trợ đề nghị bởi Công ty. Tại ngày kết thúc năm kế toán, các hộ dân này và Công ty vẫn chưa đi đến được một thỏa thuận về số tiền thanh toán cuối cùng. Do có sự không chắc chắn trọng yếu về số tiền hỗ trợ sẽ được thỏa thuận giữa Công ty và các hộ dân, Công ty không thể xác định được khoản chênh lệch cuối cùng giữa 64.800.000 Đô La Mỹ và tổng khoản phải trả cho 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 2014.

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

Người lập:



Lữ Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng

Người duyệt:



CÔNG TY
CỔ PHẦN ĐỊA ỐC
SÀI GÒN
THƯƠNG TÍN
QUẬN 3 - T.P. HỒ CHÍ MINH

Hồng Anh
Chủ tịch

