



**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn
Thương Tín và các công ty con**

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



Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thông tin về Công ty

Giấy Chứng nhận
Đăng ký Kinh doanh số 4103002210 ngày 29 tháng 3 năm 2004

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, lần điều chỉnh gần đây nhất là giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303315400 ngày 29 tháng 7 năm 2013. Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh và các Giấy Chứng nhận Điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hội đồng Quản trị

Dặng Hồng Anh	Chủ tịch
Huỳnh Bích Ngọc	Phó chủ tịch
Huỳnh Phú Kiệt	Phó chủ tịch
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 Tiên 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 và các công ty con
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 hợp nhất 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 hợp nhất được trình bày từ trang 5 đến trang 70 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 hợp nhất này.

Hội đồng Quản trị



Dương Đình Anh
Chủ tịch

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 9268
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 và các công ty con

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 70.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ 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 và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mẫu B 01 – DN/HN

	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		4.014.917.283.604	4.139.897.696.255
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	38.366.513.488	112.943.925.211
Tiền	111		33.366.513.488	99.843.925.211
Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000.000	13.100.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	7	536.381.394.476	447.321.043.500
Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		571.381.394.476	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	8	736.376.719.216	562.717.375.299
Phải thu khách hàng	131		194.198.312.793	196.584.818.518
Trả trước cho người bán	132		111.241.962.969	54.236.078.287
Các khoản phải thu khác	135		467.288.240.012	348.637.601.471
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(36.351.796.558)	(36.741.122.977)
Hàng tồn kho	140	9	2.679.161.416.680	2.954.007.797.546
Hàng tồn kho	141		2.682.664.510.430	2.957.510.891.296
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(3.503.093.750)	(3.503.093.750)
Tài sản ngắn hạn khác	150		24.631.239.744	62.907.554.699
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.614.166.268	109.556.135
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		8.044.044.321	9.642.954.540
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	10	11.610.391.017	10.828.322.325
Tài sản ngắn hạn khác	158		3.362.638.138	42.326.721.699
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 240 + 250 + 260 + 269)	200		1.389.311.932.836	1.446.959.261.325
Tài sản cố định	220		9.874.359.798	18.825.980.609
Tài sản cố định hữu hình	221	11	3.236.327.839	5.689.222.564
<i>Nguyên giá</i>	222		27.220.020.198	29.412.525.562
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(23.983.692.359)	(23.723.302.998)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	227	12	1.180.687.669	-
<i>Nguyên giá</i>	228		1.288.022.909	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(107.335.240)	-
Tài sản cố định vô hình	227	13	3.234.054.935	1.171.273.076
<i>Nguyên giá</i>	228		6.419.051.280	3.931.621.280
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(3.184.996.345)	(2.760.348.204)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	14	2.223.289.355	11.965.484.969

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Bất động sản đầu tư	240	15	146.108.394.307	121.570.080.547
<i>Nguyên giá</i>	241		155.247.127.963	127.906.572.985
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(9.138.733.656)	(6.336.492.438)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	16	975.660.231.162	1.015.955.549.598
Đầu tư vào công ty liên kết	252		157.868.649.745	227.545.200.088
Đầu tư dài hạn khác	258		818.083.896.003	789.269.831.771
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(292.314.586)	(859.482.261)
Tài sản dài hạn khác	260		10.411.867.828	5.409.977.691
Chi phí trả trước dài hạn	261	17	6.975.680.199	5.328.179.120
Tài sản dài hạn khác	268		3.436.187.629	81.798.571
Lợi thế thương mại	269	18	247.257.079.741	285.197.672.880
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		5.404.229.216.440	5.586.856.957.580
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		3.087.475.978.111	3.317.191.812.113
Nợ ngắn hạn	310		1.554.052.314.115	1.755.701.027.929
Vay và nợ ngắn hạn	311	19	619.442.610.050	655.544.617.365
Phải trả người bán	312	20	84.220.157.840	139.211.020.004
Người mua trả tiền trước	313	21	506.166.640.059	721.643.165.658
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	22	104.788.118.453	48.222.187.820
Phải trả người lao động	315		7.247.180.376	3.994.126.591
Chi phí phải trả	316	23	135.231.280.019	114.460.125.615
Các khoản phải trả khác	319	24	83.678.038.799	57.955.721.136
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	25	13.278.288.519	14.670.063.740
Vay và nợ dài hạn	330		1.533.423.663.996	1.561.490.784.184
Nợ dài hạn khác	333		620.459.797	407.380.000
Vay và nợ dài hạn	334	26	1.506.157.994.277	1.541.147.993.874
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	27	25.602.552.342	18.923.504.610
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 hợp nhất này

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		2.284.127.639.708	2.260.530.137.014
Vốn chủ sở hữu	410	28	2.284.127.639.708	2.260.530.137.014
Vốn cổ phần	411	29	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 phát triển	417	30	34.995.901.298	31.595.510.084
Quỹ dự phòng tài chính	418	30	51.560.032.450	48.325.802.887
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	30	14.566.229.306	14.566.229.306
Lợi nhuận chưa phân phối	420		70.477.118.331	53.514.236.414
LỢI ÍCH CÓ ĐỒNG THIÊU SÓ	439	31	32.625.598.621	9.135.008.453
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400 + 439)	440		5.404.229.216.440	5.586.856.957.580

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 hợp nhất này

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mẫu B 02 – DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	2014 VND	2013 VND
Tổng doanh thu	01	32	711.474.706.510	1.097.085.009.905
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	32	23.014.358.140	3.618.095.957
Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10	32	688.460.348.370	1.093.466.913.948
Giá vốn hàng bán	11	33	553.474.204.425	892.041.042.885
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		134.986.143.945	201.425.871.063
Doanh thu hoạt động tài chính	21	34	101.037.272.260	267.454.798.088
Chi phí tài chính	22	35	131.561.530.061	186.578.612.633
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>116.882.756.388</i>	<i>175.385.131.534</i>
Chi phí bán hàng	24		43.382.541.036	78.772.462.954
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		111.912.338.304	110.356.037.704
(Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		(50.832.993.196)	93.173.555.860
Thu nhập khác	31	36	276.583.708.735	6.100.822.997
Chi phí khác	32	37	145.233.804.230	9.808.619.578
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		131.349.904.505	(3.707.796.581)
Chia lỗ trong các công ty liên kết	41	16	(24.107.716.849)	(17.214.715.362)
Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40 + 41)	50		56.409.194.460	72.251.043.917
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	38	20.697.935.053	39.831.512.098
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	38	6.679.047.732	25.139.011.690
Lợi nhuận sau thuế (60 = 50 - 51 - 52)	60		29.032.211.675	7.280.520.129

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 02 – DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	2014 VND	2013 VND
Lợi nhuận sau thuế (60 = 50 - 51 - 52)	60		29.032.211.675	7.280.520.129
Phân bổ cho:				
Cổ đông thiểu số	61		2.491.545.217	(679.028.505)
Chủ sở hữu của Công ty	62		26.540.666.458	7.959.548.634
Lãi trên cổ phiếu				
	Mã số	Thuyết minh	2014 VND	2013 VND (Đã điều chỉnh lại)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	39	168	50

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

Người lập:



Lê Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Hồng Anh
Chủ tịch

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	2014 VND	2013 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		56.409.194.460	72.251.043.917
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		48.305.236.198	45.452.012.163
Các khoản dự phòng	03		8.283.332.906	7.112.408.958
Lỗ từ thanh lý bất động sản đầu tư	05		605.606.556	4.298.836.885
Lỗ từ xóa sổ tài sản cố định	05		4.805.859	239.018.144
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	05		(36.693.505.995)	(192.364.784.632)
Chia lỗ trong công ty liên kết	05		24.107.716.849	17.214.715.362
Thu nhập lãi tiền gửi	05		(56.645.484.912)	(69.471.975.929)
Cổ tức	05		(7.692.676.000)	(4.237.398.500)
Chi phí lãi vay	06		116.882.756.388	175.385.131.534
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		153.566.982.309	55.879.007.902
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09		(124.693.911.368)	19.332.013.241
Biến động hàng tồn kho	10		419.884.865.682	610.658.617.480
Biến động các khoản phải trả và nợ khác	11		(211.077.755.505)	(407.105.027.922)
Biến động chi phí trả trước	12		(3.152.111.212)	22.546.584.917
			234.528.069.906	301.311.195.618
Tiền lãi vay đã trả	13		(107.942.413.483)	(213.528.530.603)
Thuế thu nhập đã nộp	14		(25.468.795.159)	(18.322.948.696)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	8.483.238.885
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(4.225.807.533)	(3.806.912.582)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20		96.891.053.731	74.136.042.622

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN/HN

	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 khác	21		(6.572.978.782)	(17.800.075.438)
Tiền thu từ bán tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22		5.274.287.437	22.949.451.475
Tiền chi cho các khoản tiền gửi có kỳ hạn	23		(40.678.750.000)	-
Tiền chi cho các đơn vị khác vay	23		(264.310.000.000)	(87.294.775.000)
Tiền thu hồi các khoản vay cấp cho các đơn vị khác	24		199.809.928.292	28.844.072.768
Tiền chi đầu tư thêm vào các công ty con	25	5	(9.930.942.521)	(27.598.784.912)
Tiền chi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	25		(41.959.263.195)	(8.646.640.319)
Tiền thu hồi từ thanh lý một phần khoản đầu tư vào một công ty con	26		53.040.000.000	-
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	26		55.127.451.369	174.441.056.400
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27		51.370.659.504	50.628.508.301
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30		1.170.392.104	135.522.813.275
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		770.205.940.118	901.817.912.846
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(942.844.797.676)	(1.069.435.249.842)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	40		(172.638.857.558)	(167.617.336.996)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		(74.577.411.723)	42.041.518.901
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		112.943.925.211	70.902.406.310
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	6	38.366.513.488	112.943.925.211

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN/HN

CÁC GIAO DỊCH PHI TIỀN TỆ

	2014 VND	2013 VND
Chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho	159.859.558.261	176.471.770.848
Chuyển lãi vay phải trả sang khoản vay	118.238.568.610	-
Chuyển từ hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư	31.331.951.701	19.489.795.112
Cần trừ các khoản vay với các khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư tài chính	15.107.134.631	526.761.158.335
Chuyển từ đầu tư dài hạn khác sang hàng tồn kho	5.532.155.500	5.396.326.000
Cần trừ các khoản vay với 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	-	262.459.521.600
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 tra trước cho người bán sang cho vay ngắn hạn	-	35.000.000.000
Cần trừ lãi phải thu với các khoản phải trả do mua các khoản đầu tư tài chính	-	25.146.660.900
Cần trừ lãi vay phải trả với các khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư tài chính	-	17.517.069.445
Mua các khoản đầu tư tài chính chưa thanh toán	-	15.201.067.500

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

Người lập:



Lê 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 hợp nhất này

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mẫu B 09 – DN/HN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính hợp nhất 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. Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 gồm Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) và các lợi ích của Tập đoàn trong các công ty liên kết. Các hoạt động chính của Tập đoàn là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, đất 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 dự 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 7 công ty con (31/12/2013: 7 công ty con):

Tên công ty con	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích do Công ty nắm giữ tại ngày	
		31/12/2014	31/12/2013
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Dịch vụ	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Tư Vấn Sài Gòn Thương Tín	Dịch vụ	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín	Sản xuất; thương mại; dịch vụ	52,00%	52,00%
Công ty May Tiến Phát (a)	Sản xuất; thương mại; dịch vụ	93,02%	99,34%
Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc	Dịch vụ	74,00%	74,00%
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây (b)	Sản xuất; thương mại; dịch vụ	80,18%	60,51%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đồng Sài Gòn	Sản xuất; thương mại	99,65%	99,97%

- (a) Trong năm, Công ty đã thanh lý 6,32% khoản đầu tư vào Công ty May Tiến Phát cho một bên liên quan. Kết quả là tỷ lệ phần trăm lợi ích và kiểm soát của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 tại Công ty May Tiến Phát giảm xuống còn lại lần lượt là 93,02% và 92,67%.
- (b) Trong năm, Công ty đã mua thêm 11.803 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây từ một cá nhân. Kết quả là phần trăm lợi ích và kiểm soát của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 tại Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây là 80,18%.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có 3 công ty liên kết (31/12/2013: 4 công ty liên kết):

Tên công ty liên kết	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn do Công ty nắm giữ tại ngày	
		31/12/2014	31/12/2013
Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh	Dịch vụ	25,00%	25,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia	Thương mại; dịch vụ	39,61%	35,58%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	Bất động sản	31,82%	35,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An (c)	Sản xuất; thương mại; dịch vụ	5,44%	29,51%

- (c) Trong năm, Công ty và Công ty May Tiến Phát đã bán lần lượt 10% và 14% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An (“Idico”) cho một bên liên quan. Kết quả là, tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Tập đoàn chỉ còn nắm giữ 5,44% lợi ích tại Idico và đã mất ảnh hưởng đáng kể đến các chính sách tài chính và hoạt động của Idico để đem lại lợi ích từ hoạt động kinh doanh. Do đó, khoản đầu tư tại Idico tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 được xem như một khoản đầu tư dài hạn khác trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Tập đoàn có 258 nhân viên (31/12/2013: 264 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

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

(c) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Tập đoàn áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này.

(a) Cơ sở hợp nhất

(i) Công ty con

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Tập đoàn. Sự kiểm soát tồn tại khi Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thụ được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó. Khi đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại. Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty con được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

(ii) Công ty liên kết

Công ty liên kết là những công ty mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không kiểm soát, đối với các chính sách tài chính và hoạt động của công ty. Công ty liên kết được ghi nhận kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần mà Tập đoàn được hưởng trong thu nhập và chi phí của đơn vị nhận đầu tư được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, sau khi điều chỉnh theo chính sách kế toán của Tập đoàn, từ ngày bắt đầu cho tới ngày kết thúc của sự ảnh hưởng đáng kể. Khi phần lỗ của đơn vị nhận đầu tư mà Tập đoàn phải chia sẻ vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong đơn vị nhận đầu tư đầu tư được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư (bao gồm các khoản đầu tư dài hạn, nếu có) sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ khi khoản lỗ sau đó trong phạm vi mà Tập đoàn có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho đơn vị nhận đầu tư.

(iii) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất

Các số dư trong nội bộ Tập đoàn và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với tài khoản vốn của công ty được đầu tư được trừ vào khoản đầu tư trong phạm vi lợi ích của Tập đoàn tại công ty được đầu tư.

(iv) Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Tập đoàn. Sự kiểm soát tồn tại khi Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thụ được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Việc đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(v) Cơ sở hạch toán kế toán đối với hợp nhất kinh doanh giữa các đơn vị đồng kiểm soát

Tập đoàn hạch toán kế toán đối với hợp nhất kinh doanh giữa các đơn vị đồng kiểm soát bằng cách sử dụng phương pháp mua để hạch toán kế toán. Tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của các công ty con được ghi nhận tại giá trị hợp lý. Bất kỳ khác biệt nào giữa giá mua và giá trị ghi sổ của tài sản thuần tại ngày mua được ghi nhận là lợi thế thương mại.

(b) 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.

(c) 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.

(d) Các khoản đầu tư

Các khoản đầu tư, ngoại trừ khoản đầu tư vào công ty liên kết được phân 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.

(e) Các khoản phải thu

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phân ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi.

(f) Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phân 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. Nguyên giá của hàng hóa bất động sản bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa hàng hóa bất động sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng. 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 và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(g) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu thường được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm tại thời điểm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được do việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn đã được đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

▪ nhà cửa	5 – 25 năm
▪ nhà máy và thiết bị	2 – 3 năm
▪ phương tiện vận chuyển	2 – 7 năm
▪ thiết bị quản lý	2 – 10 năm

(h) 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, Tập đoàn 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 từ 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(g).

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(i) Tài sản cố định vô hình

Giá mua của phần mềm vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 2 đến 8 năm.

Chi phí triển khai website của Tập đoàn 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.

(j) 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 hợp nhất trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được do việc sử dụng bất động sản đầu tư tăng trên mức hoạt động tiêu chuẩn đã được đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hoá như một khoản 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:

- quyền sử dụng đất 10 năm
- nhà cửa 6 – 47 năm

(k) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

(l) Chi phí trả trước dài hạn

Các chi phí trả trước dài hạn khác được phản ánh theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng từ 2 đến 5 năm.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(m) Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua lại công ty con. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Giá gốc của lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa chi phí mua và lợi ích của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của các tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng của đơn vị bị mua. Khoản chênh lệch âm (lợi thế thương mại âm) được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 10 năm. Khi kế toán các khoản đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại được bao gồm trong giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

(n) Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác được phản ánh theo nguyên giá.

(o) Dự phòng

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Tập đoàn 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 Tập đoàn.

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Tập đoàn 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.



Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(p) Phân loại các công cụ tài chính

Nhằm mục đích duy nhất là cung cấp các thông tin thuyết minh về tầm quan trọng của các công cụ tài chính đối với tình hình tài chính hợp nhất và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn và tính chất và mức độ rủi ro phát sinh từ các công cụ tài chính, Tập đoàn phân loại các công cụ tài chính như sau:

(i) Tài sản tài chính

Tài sản tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

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

- Tài sản tài chính được Ban Tổng Giám đốc phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh. Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh, nếu:
 - tài sản được mua chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
 - có bằng chứng về việc kinh doanh công cụ đó nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn; hoặc
 - công cụ tài chính 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, Tập đoàn xếp tài sản tài chính vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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 năm đáo hạn cố định mà Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- các khoản được Tập đoàn 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.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

Tài sản sẵn sàng để bán

Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là:

- các tài sản tài chính phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn; hoặc
- các khoản cho vay và các khoản phải thu.

Việc phân loại các tài sản tài chính của Tập đoàn được trình bày trong Thuyết minh 40.

(ii) Nợ phải trả tài chính

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

Nợ phải trả tài chính được phản ánh giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một khoản nợ phải trả tài chính thỏa mãn một trong các điều kiện sau:

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

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

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

Việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính của Tập đoàn được trình bày trong Thuyết minh 40.

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.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(q) Thuế

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

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

(r) 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.

(s) 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.

(t) Doanh thu và thu nhập khác

(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 hợp nhất 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.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(ii) Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất theo tỷ lệ 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.

(u) 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 hợp nhất 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 hợp nhất như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

(v) Chi phí vay

Chi phí vay được ghi nhận là một chi phí trong năm 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.

(w) Lãi trên cổ phiếu

Tập đoàn trình bày lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (“EPS”) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Tập đoàn chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông trung bình lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách điều chỉnh lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông và số lượng cổ phiếu phổ thông trung bình lưu hành có tính đến các ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông tiềm năng.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(x) Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Tập đoàn là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh, bao gồm 2 bộ phận: Kinh doanh quyền sử dụng đất và bất động sản; và bán vật liệu xây dựng.

(y) 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 Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan của Tập đoàn. 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 Tập đoàn, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Tập đoàn, 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.

(z) 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 doanh nghiệp Việt Nam, được trình bày ở các thuyết minh thích hợp của báo cáo tài chính hợp nhất này.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

4. Báo cáo bộ phận

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

	Kinh doanh quyền sử dụng đất và bất động sản VND	Bán vật liệu xây dựng VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	662.233.195.196	26.227.153.174	-	688.460.348.370
Doanh thu giữa các bộ phận	19.882.315.730	-	(19.882.315.730)	-
Tổng doanh thu của bộ phận	682.115.510.926	26.227.153.174	(19.882.315.730)	688.460.348.370
Giá vốn hàng bán	555.949.449.628	26.218.893.965	(28.694.139.168)	553.474.204.425
Kết quả kinh doanh của bộ phận	126.166.061.298	8.259.209	8.811.823.438	134.986.143.945
Chi phí không phân bổ	-	-	-	(185.819.137.141)
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh	-	-	-	(50.832.993.196)
Thu nhập khác	-	-	-	276.583.708.735
Chi phí khác	-	-	-	(145.233.804.230)
Chia lỗ của từ các công ty liên kết	-	-	-	(24.107.716.849)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	(27.376.982.785)
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	29.032.211.675

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

	Kinh doanh quyền sử dụng đất và bất động sản VND	Bán vật liệu xây dựng VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Tài sản				
Tài sản ngắn hạn	4.133.440.637.645	20.427.811.341	(138.951.165.382)	4.014.917.283.604
Tài sản dài hạn	2.297.077.185.172	-	(907.765.252.336)	1.389.311.932.836
	6.430.517.822.817	20.427.811.341	(1.046.716.417.718)	5.404.229.216.440
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	1.634.748.717.949	710.896.785	(81.407.300.619)	1.554.052.314.115
Nợ dài hạn	1.507.821.111.654	-	25.602.552.342	1.533.423.663.996
	3.142.569.829.603	710.896.785	(55.804.748.277)	3.087.475.978.111
Khấu hao và phân bổ	48.305.236.198	-	-	48.305.236.198
Các khoản dự phòng	17.049.909.520	-	(8.766.576.614)	8.283.332.906
Chi tiêu vốn	(6.572.978.782)	-	-	(6.572.978.782)

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Kinh doanh quyền sử dụng đất và bất động sản VND	Bán vật liệu xây dựng VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	1.057.337.485.843	36.129.428.105		- 1.093.466.913.948
Doanh thu giữa các bộ phận	18.024.341.443	78.843.806	(18.103.185.249)	-
Tổng doanh thu của bộ phận	1.075.361.827.286	36.208.271.911	(18.103.185.249)	1.093.466.913.948
Giá vốn hàng bán	891.375.651.907	35.792.714.867	(35.127.323.889)	(892.041.042.885)
Kết quả kinh doanh của bộ phận	183.986.175.379	415.557.044	17.024.138.640	201.425.871.063
Chi phí không phân bổ	-	-	-	(108.252.315.203)
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh	-	-	-	93.173.555.860
Thu nhập khác	-	-	-	6.100.822.997
Chi phí khác	-	-	-	(9.808.619.578)
Chia lỗ từ các công ty liên kết	-	-	-	(17.214.715.362)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	(64.970.523.788)
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	7.280.520.129

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

	Kinh doanh quyền sử dụng đất và bất động sản VND	Bán vật liệu xây dựng VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Tài sản				
Tài sản ngắn hạn	4.530.377.807.404	6.673.155.157	(397.153.266.306)	4.139.897.696.255
Tài sản dài hạn	2.219.493.226.576	-	(772.533.965.251)	1.446.959.261.325
	6.749.871.033.980	6.673.155.157	(1.169.687.231.557)	5.586.856.957.580
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	2.077.770.079.015	754.055.252	(322.823.106.338)	1.755.701.027.929
Nợ dài hạn	1.542.567.279.574	-	18.923.504.610	1.561.490.784.184
	3.620.337.358.589	754.055.252	(303.899.601.728)	3.317.191.812.113
Khấu hao và phân bổ	45.452.012.163	-	-	45.452.012.163
Các khoản dự phòng	60.261.534.864	-	(53.149.125.906)	7.112.408.958
Chi tiêu vốn	(17.800.075.438)	-	-	(17.800.075.438)

Tập đoàn hoạt động trên một bộ phận theo khu vực địa lý là Việt Nam.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

5. Các giao dịch với lợi ích cổ đông thiểu số

Mua thêm cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây

Trong năm, Công ty đã mua thêm 11.803 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây (“Bình Tây”) từ một cá nhân. Kết quả là, tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Bình Tây đã tăng từ 60,51% đến 80,18%. Tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của các công ty con được ghi nhận tại giá trị hợp lý. Khoản khác biệt giữa giá mua và giá trị hợp lý của tài sản thuần tại ngày mua được ghi nhận là lợi thế thương mại.

	VND
Tài sản thuần có thể xác định của Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây tại ngày mua	9.478.292.951
Phần tài sản thuần mua thêm (19,67%)	1.864.538.195
Lợi thế thương mại phát sinh thêm từ việc mua lại bởi Tập đoàn (Thuyết minh 18)	8.066.404.326
Tiền mặt thuần đã trả	9.930.942.521

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

Bán một phần Công ty May Tiến Phát

Trong năm, Công ty đã bán 6.32% cổ phần của Công ty May Tiến Phát cho một bên liên quan. Kết quả là, tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty May Tiến Phát đã giảm từ 99,34% xuống còn 93.02%. Tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của các công ty con được ghi nhận tại giá trị hợp lý. Khoản khác biệt nào giữa tiền nhận được và giá trị hợp lý của tài sản thuần và lợi thế thương mại được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

	VND
Tài sản thuần có thể xác định của Công ty May Tiến Phát tại ngày bán	372.109.621.130
Một phần tài sản thanh lý (6,32%)	23.496.064.648
Lợi thế thương mại đã chấm dứt ghi nhận (Thuyết minh 18)	16.344.913.422
	<u>39.840.978.070</u>
Lãi từ các khoản bán một phần	13.199.021.930
Tiền mặt thuần đã nhận	<u>53.040.000.000</u>

6. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Tiền mặt	303.998.999	461.376.537
Tiền gửi ngân hàng	33.062.514.489	99.382.548.674
Các khoản tương đương tiền	5.000.000.000	13.100.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	<u>38.366.513.488</u>	<u>112.943.925.211</u>

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

7. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2014		31/12/2013	
	Số lượng	VND	Số lượng	VND
Đầu tư ngắn hạn vào				
▪ Cổ phiếu				
- TKC – Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Tân Kỳ	-	-	252.010	3.407.804.553
▪ Cho vay ngắn hạn (*)		513.120.644.476		448.536.500.000
▪ Tiền gửi có kỳ hạn		40.678.750.000		-
▪ Khác		17.582.000.000		23.114.155.500
		<hr/>		<hr/>
		571.381.394.476		475.058.460.053
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(35.000.000.000)		(27.737.416.553)
		<hr/>		<hr/>
		536.381.394.476		447.321.043.500

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

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Cho vay ngắn hạn các công ty liên quan		
▪ 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	199.637.644.476	103.817.000.000
▪ Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh	310.000.000	-
	<hr/>	<hr/>
	463.120.644.476	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
	<hr/>	<hr/>
	513.120.644.476	448.536.500.000

Các khoản vay này không được đảm bảo và hưởng lãi suất dao động từ 11% đến 14,4% một năm (31/12/2013: từ 14% đến 16,5% một năm).

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

	2014	2013
	VND	VND
Số dư đầu năm	475.058.460.053	649.470.704.109
Chi cho các khoản tiền gửi có kỳ hạn	40.678.750.000	-
Thanh toán các khoản vay cấp cho các đơn vị khác	264.310.000.000	87.294.775.000
Chuyển từ các khoản phải thu khác	-	35.000.000.000
Cần trừ các khoản cho vay với phải trả người bán	-	(262.459.521.600)
Thanh lý	(3.407.804.553)	(30.351.877.956)
Thu hồi các khoản vay cấp cho các đơn vị khác	(199.725.855.524)	-
Chuyển sang hàng tồn kho	(5.532.155.500)	(3.895.619.500)
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	571.381.394.476	475.058.460.053

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

	2014	2013
	VND	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)	-
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	35.000.000.000	27.737.416.553

8. 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	31/12/2013
	VND	VND
Phải thu từ các bên liên quan		
Thương mại	194.755.241	-
Phí thương mại	56.036.838.357	167.872.207.272
	<hr/>	<hr/>

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

Các khoản phải thu ngắn hạn khác bao gồm:

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (a)	156.150.138.566	156.591.638.899
Hoa hồng phải thu (b)	96.419.165.093	-
Phải thu từ một công ty liên kết (c)	110.550.819.070	108.937.550.070
Phải thu từ một công ty liên quan (d)	45.383.220.000	45.383.220.000
Tiền đặt cọc trả cho Công ty Cổ phần Tàu Cuốc (e)	19.400.000.000	17.400.000.000
Phải thu từ cô tức và lãi cho vay	28.086.717.538	16.719.216.130
Phải thu khác	11.298.179.745	3.605.976.372
	467.288.240.012	348.637.601.471

- (a) Khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phản ánh khoản tiền trả trước cho nhà thầu của 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.
- (b) Theo Quyết định số 5053/QĐ-STC-BVG do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh ban hành vào ngày 11 tháng 6 năm 2014, Công ty sẽ được hoàn lại khoản tiền tương đương 189,5 tỷ VND, đã được Tập đoàn dùng để đền bù và giải tỏa cho 11 héc ta đất của dự án Tân Thắng. Tập đoàn đã nhận được 93 tỷ VND vào ngày 31 tháng 10 năm 2014, số tiền còn lại sẽ được nhận vào năm 2015.
- (c) Phải thu từ một công ty liên kết thể hiện khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia liên quan đến việc chuyển nhượng khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt.
- (d) 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.
- (e) 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.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

9. Hàng tồn kho

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Nguyên vật liệu	7.010.000	5.502.000
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.641.919.689.491	2.925.705.262.636
Đất thổ cư để bán	18.159.900.383	15.129.720.678
Hàng hóa	22.577.910.556	16.670.405.982
	<hr/>	<hr/>
	2.682.664.510.430	2.957.510.891.296
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(3.503.093.750)	(3.503.093.750)
	<hr/>	<hr/>
	2.679.161.416.680	2.954.007.797.546

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Dự án Bắc Rạch Bà Bướm (a)	1.709.153.788.280	1.573.067.484.656
Dự án Phú Mỹ – Belleza	131.588.552.783	378.925.549.665
Dự án Green Field – Arista	519.913.622.536	377.065.249.631
Dự án Lương Định Của, Quận 2	104.050.000.000	104.050.000.000
Dự án Jamona Riverside	61.499.170.159	18.397.887.890
Dự án Phong Điền – Phước Dân	40.271.707.766	4.229.707.766
Dự án Thanh Đa	34.986.908.935	36.000.000.000
Khu dân cư Phú Hữu	21.738.053.323	21.738.053.323
Tòa nhà Lũy Bán Bích – Cầu Tre	12.012.101.479	-
Căn hộ Carillon	2.595.196.353	220.779.330.116
Khu đô thị mới Tân Thắng (Thuyết minh 8 (b))	-	140.756.310.780
Dự án Bình Khánh (b)	-	47.736.329.883
Khác	4.110.587.877	2.959.358.926
	<hr/>	<hr/>
	2.641.919.689.491	2.925.705.262.636

(a) Dự án Bắc Rạch Bà Bướm tại Phường Phú Thuận, Quận 7 thuộc 100% sở hữu của 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 toa.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang có giá trị ghi sổ là 2.022 tỷ VND (31/12/2013: 890 tỷ VND) được thế chấp với ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 26).

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

Bao gồm trong hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 có 13,3 tỷ VND (31/12/2013: 11,6 tỷ VND) là hàng hóa được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Biến động trong năm của dự phòng giảm giá hàng tồn kho là 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)
Số dư cuối năm	<u>3.503.093.750</u>	<u>3.503.093.750</u>

Trong năm, chi phí vay được vốn hóa vào hàng tồn kho tương đương 160 tỷ VND (31/12/2013: 177 tỷ VND).

10. 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 khi nhận được khoản đặt cọc của khách hàng từ bán bất động sản.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

11. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyên VND	Thiết bị quản lý VND	Tổng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	9.001.957.895	5.292.956.174	8.299.018.429	6.818.593.064	29.412.525.562
Tăng trong năm	-	20.211.250	-	337.694.545	357.905.795
Thanh lý	-	-	(2.453.107.159)	-	(2.453.107.159)
Xóa sổ	-	-	-	(97.304.000)	(97.304.000)
Số dư cuối năm	9.001.957.895	5.313.167.424	5.845.911.270	7.058.983.609	27.220.020.198
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	7.840.179.027	4.980.322.323	6.228.183.414	4.674.618.234	23.723.302.998
Khấu hao trong năm	113.125.001	286.276.043	746.789.298	686.806.493	1.832.996.835
Thanh lý	-	-	(1.477.364.000)	-	(1.477.364.000)
Xóa sổ	-	-	-	(95.243.474)	(95.243.474)
Số dư cuối năm	7.953.304.028	5.266.598.366	5.497.608.712	5.266.181.253	23.983.692.359
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	1.161.778.868	312.633.851	2.070.835.015	2.143.974.830	5.689.222.564
Số dư cuối năm	1.048.653.867	46.569.058	348.302.558	1.792.802.356	3.236.327.839

Bao gồm trong nguyên giá tài sản cố định hữu hình có các tài sản với nguyên giá 5.864 triệu VND đã được khấu hao hết đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 (31/12/2013: 3.916 triệu VND), nhưng vẫn còn được sử dụng.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

12. 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/>

Công ty thuê phương tiện vận chuyển theo một thỏa thuận thuê tài chính. Khi kết thúc thỏa thuận thuê, Công ty được quyền mua phương tiện vận chuyển theo giá ưu đãi. Phương tiện vận chuyển thuê được dùng để đảm bảo cho các nghĩa vụ di thuê (Thuyết minh 26(b)).

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

13. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm vi tính VND	Website Công ty VND	Tổng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	3.820.060.053	111.561.227	3.931.621.280
Chuyên từ xây dựng cơ bản dở dang	2.508.310.000	-	2.508.310.000
Xóa số	(20.880.000)	-	(20.880.000)
Số dư cuối năm	6.307.490.053	111.561.227	6.419.051.280
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.648.786.977	111.561.227	2.760.348.204
Khấu hao trong năm	442.782.808	-	442.782.808
Xóa số	(18.134.667)	-	(18.134.667)
Số dư cuối năm	3.073.435.118	111.561.227	3.184.996.345
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	1.171.273.076	-	1.171.273.076
Số dư cuối năm	3.234.054.935	-	3.234.054.935

Bao gồm trong nguyên giá tài sản cố định vô hình có các tài sản với nguyên giá 2.270 triệu VND đã được khấu hao hết đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 (31/12/2013: 2.250 triệu VND), nhưng vẫn còn được sử dụng.

14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2014 VND	2013 VND
Số dư đầu năm	11.965.484.969	10.873.314.826
Tăng trong năm	4.927.050.078	17.781.075.438
Chuyển sang hàng tồn kho	(10.978.722.756)	(16.688.905.295)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(2.508.310.000)	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(1.182.212.936)	-
Số dư cuối năm	2.223.289.355	11.965.484.969

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

15. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa VND	Tổng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	-	127.906.572.985	127.906.572.985
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	-	1.182.212.936	1.182.212.936
Chuyển từ hàng tồn kho	5.280.598.277	26.051.353.424	31.331.951.701
Thanh lý	-	(5.173.609.659)	(5.173.609.659)
Số dư cuối năm	5.280.598.277	149.966.529.686	155.247.127.963
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	6.336.492.438	6.336.492.438
Phân bổ trong năm	71.636.024	3.000.064.019	3.071.700.043
Thanh lý	-	(269.458.825)	(269.458.825)
Số dư cuối năm	71.636.024	9.067.097.632	9.138.733.656
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	-	121.570.080.547	121.570.080.547
Số dư cuối năm	5.208.962.253	140.899.432.054	146.108.394.307

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 Tập đoàn.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 - DN/HN

16. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2014			31/12/2013		
	Số lượng	% vốn sở hữu	% quyền biểu quyết	Số lượng	% vốn sở hữu	% quyền biểu quyết
Đầu tư vốn dài hạn tại các liên kết						
▪ Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh (a)	2.389.150	91,81%	25,00%	2.370.540	91,66%	25,00%
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia	15.845.000	39,61%	39,61%	15.845.000	35,58%	35,58%
▪ Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Hùng Anh	7.000.000	31,82%	31,82%	7.000.000	35,00%	35,00%
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico - Long An (Thuyết minh 1(b))	-	-	-	2.532.681	29,51%	29,51%
				157.868.649.745		227.545.200.088

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

	31/12/2014			31/12/2013				
	Số lượng	% vốn sở hữu	quyền biểu quyết	VND	Số lượng	% vốn sở hữu	quyền biểu quyết	VND
Khoản đầu tư dài hạn khác								
▪ Công ty Cổ phần Phát triển và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	1.445.000	3,21%	3,21%	37.334.465.000	1.445.000	9,63%	9,63%	37.334.465.000
▪ Công ty Cổ phần Dầu tư Tín Việt	3.201.781	8,06%	8,06%	98.677.688.639	3.201.781	8,06%	8,06%	98.677.688.639
▪ Công ty Cổ phần Thành Ngọc	3.190.788	15,75%	15,75%	86.317.088.655	3.190.788	15,75%	15,75%	86.317.088.655
▪ Công ty Dầu 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 Sản Xuất Thương mại Thành Thành Công (b)	4.500.000	2,25%	2,25%	153.000.000.000	4.500.000	4,50%	4,50%	153.000.000.000
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghệ mới Đại Nam	100.000	3,33%	3,33%	1.000.000.000	100.000	3,33%	3,33%	1.000.000.000
▪ Công ty Cổ phần Tầu Cuộc	76.400	3,06%	3,06%	2.292.000.000	76.400	3,06%	3,06%	2.292.000.000
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thẳng	745.678	0,59%	0,59%	8.523.140.715	745.678	0,59%	0,59%	8.523.140.715
▪ Công ty TNHH SX-XD-DV Hoa Đồng (c)		65,00%	65,00%	200.000.000.000		65,00%	65,00%	200.000.000.000
▪ Công ty Cổ phần Bao bì Bìa Sài Gòn	192.000	8,00%	8,00%	4.379.520.000	192.000	8,00%	8,00%	4.379.520.000
▪ Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Tân Định (d)	-	-	-	-	17.000	17,00%	17,00%	17.000.000.000
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An (Thuyết minh 1(b))	480.681	5,62%	5,62%	6.416.137.000	-	-	-	-
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát (e)	2.600.000	6,24%	6,24%	39.000.000.000	-	-	-	-

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

	31/12/2014			31/12/2013				
	Số lượng	% vốn sở hữu	quyền biểu quyết	VND	Số lượng	% vốn sở hữu	quyền biểu quyết	VND
▪ Các khoản vay dài hạn				189.163.736				273.236.504
▪ Các khoản đầu tư dài hạn khác (f)				177.587.552.258				177.105.552.258
				818.083.896.003				789.269.831.771
				975.952.545.748				1.016.815.031.859
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn				(292.314.586)				(859.482.261)
				975.660.231.162				1.015.955.549.598

- (a) Trong năm, Công ty đã góp vốn vào Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh với số tiền tương đương 187 triệu VND.
- (b) Trong năm, Công ty Cổ phần San Xuất Thương mại Thành Công đã tăng vốn cổ phần từ 1.000 tỷ VND lên 2.000 tỷ VND, Tập đoàn đã không thực hiện quyền mua dẫn đến sự suy giảm lợi ích vốn chủ sở hữu của Tập đoàn trong đơn vị này từ 4,5% xuống 2,25%.
- (c) 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 còn lại, 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 hợp nhất của Công ty.
- (d) 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.
- (e) Trong năm, Công ty đã mua thêm 6,24% cổ phần của Công ty Cổ phần Dầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát từ một cá nhân.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

Ứng cho	Dự án	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
▪ Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành	Phát triển 4 khối nhà chung cư thuộc dự án chung cư D1-12 tại Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh	155.805.704.860	155.323.704.860
▪ Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4	Phát triển dự án Vĩnh Khánh tại Quận 4, thành phố Hồ Chí Minh	20.161.847.398	20.161.847.398
▪ Công ty Xây Dựng Công trình 547	Phát triển khu đô thị Cienco 5 tại tỉnh Vĩnh Phúc	1.620.000.000	1.620.000.000
		177.587.552.258	177.105.552.258

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, khoản đầu tư với giá trị ghi số là 921 tỷ VND (31/12/2013: 285 tỷ VND) được thế chấp với ngân hàng, một cổ đông và các công ty liên quan để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 26).

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

	2014	2013
	VND	VND
Số dư đầu năm	1.016.815.031.859	1.444.790.017.920
Tăng trong năm	41.959.263.195	133.964.165.504
Chuyển từ các khoản phải thu khác	-	59.416.780.000
Thanh lý	(45.441.622.460)	(591.401.421.864)
Thu hồi các khoản vay cấp cho các đơn vị khác	(84.072.768)	-
Chia (lỗ)/lợi nhuận trong các công ty liên kết (*)	(24.107.716.849)	(17.214.715.362)
Lợi thế thương mại từ việc đầu tư vào công ty liên kết phân bổ trong năm	(13.188.337.229)	(12.739.794.339)
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	975.952.545.748	1.016.815.031.859

(*) Chia (lỗ)/lợi nhuận trong các công ty liên kết bao gồm:

	2014	2013
	VND	VND
Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh	(22.539.352)	41.667.568
Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia	(17.976.772.489)	(11.385.318.017)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	(6.108.405.008)	(3.590.983.654)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thăng	-	(4.328.645.674)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An	-	2.048.564.415
	<hr/>	<hr/>
	(24.107.716.849)	(17.214.715.362)

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

	2014	2013
	VND	VND
Số dư đầu năm	859.482.261	2.970.811.638
Hoàn nhập	(567.167.675)	(2.111.329.377)
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	292.314.586	859.482.261

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

17. Chi phí trả trước dài hạn

	2014 VND
Số dư đầu năm	5.328.179.120
Tăng trong năm	18.445.129.376
Phân bổ trong năm	(16.797.628.297)
	<hr/>
Số dư cuối năm	6.975.680.199

18. Lợi thế thương mại

	2014 VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	335.339.227.246
Tăng trong năm thông qua mua thêm vốn công ty con (Thuyết minh 5)	8.066.404.326
Giảm do thanh lý các khoản đầu tư	(20.225.159.769)
	<hr/>
Số dư cuối năm	323.180.471.803
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	50.141.554.366
Khấu hao trong năm	29.662.084.043
Giảm do thanh lý các khoản đầu tư	(3.880.246.347)
	<hr/>
Số dư cuối năm	75.923.392.062
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	285.197.672.880
Số dư cuối năm	247.257.079.741

Lợi thế thương mại được ghi nhận tại thời điểm mua lại chủ yếu là từ các kỹ năng và kỹ thuật của đội ngũ nhân viên của các công ty, triển vọng của các dự án mà các công ty đang phát triển và hiệu quả của sự tương tác dự kiến sẽ có được từ việc hợp nhất các công ty vào hoạt động kinh doanh hiện tại của Tập đoàn.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

19. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Vay ngắn hạn	478.030.512.378	347.889.408.365
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 26)	141.412.097.672	307.655.209.000
	619.442.610.050	655.544.617.365

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay và nợ 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 Du lịch Thăng Lợi (i)	VND	14,0%	-	13.000.000.000
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công (i)	VND	13,0 – 15,0%	89.873.148.511	124.663.536.515
▪ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm (i)	VND	15,0%	173.915.871.850	176.725.871.850
▪ Vay từ các cá nhân (i)	VND	11,0%-12,0%	6.500.000.000	5.000.000.000
▪ Vay từ một 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 được đảm bảo				
▪ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông (ii)	VND	10,00%	8.620.000.000	-
			478.030.512.378	347.889.408.365

- (i) Các khoản vay này được dùng để tài trợ vốn lưu động.
- (ii) Khoản vay này được dùng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng 12.026.053 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Điện Gia Lai do Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thành Thành Công, một bên liên quan, nắm giữ và 5.915.131 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Điện Gia Lai do Công ty Cổ phần Kho vận Thiên Sơn, một cổ đông, nắm giữ theo thư đảm bảo ngày 18 tháng 6 năm 2014.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

20. 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	31/12/2013
	VND	VND
Phải trả các bên liên quan	14.375.326.831	15.201.067.500

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

21. 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, Carillon, Arista, 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.

22. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	17.455.147.282	21.443.938.696
Thuế thu nhập cá nhân	929.191.469	8.374.063.666
Thuế giá trị gia tăng	1.077.932.581	8.251.596.408
Các loại thuế khác	85.325.847.121	10.152.589.050
	104.788.118.453	48.222.187.820

23. Chi phí phải trả

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	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 cho các cổ đông	54.886.641.253	1.893.659.130
Chi phí lãi vay phải trả	7.705.412.278	10.771.393.419
Chi phí xây dựng thuộc dự án Carillon	2.240.029.676	5.371.399.850
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
Chi phí khác	1.961.269.464	38.005.068
	135.231.280.019	114.460.125.615

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

24. Các khoản phải trả khác

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Tiền lãi phải trả	30.395.060.969	15.576.055.192
Thu hộ cho các chủ đầu tư dự án theo hợp đồng phân phối bất động sản	28.638.015.530	23.257.971.718
Quỹ bảo trì (*)	13.594.571.096	-
Cổ tức phải trả	7.563.223.579	7.563.223.579
Ký quỹ ngắn hạn nhận được	318.000.000	3.746.771.150
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	266.595.862	226.816.345
Others	2.902.571.763	7.584.883.152
	<hr/>	<hr/>
	83.678.038.799	57.955.721.136

(*) Quỹ bảo trì được đóng bởi các hộ dân ở khu dân cư bằng 2% giá trị hợp đồng. Quỹ là số tiền thu hộ ban quản lý dự án khu dân cư và sẽ được bàn giao cho ban quản lý khi ban quản lý được thành lập.

Bao gồm trong các khoản phải trả, phải nộp khác có các khoản phải trả các bên liên quan khác như sau:

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Phải trả các nhà đầu tư	7.563.223.579	7.563.223.579

Khoản phải trả cho các nhà đầu tư 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 và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

25. 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 VND	2013 VND
Số dư đầu năm	14.670.063.740	15.557.266.052
Tăng trong năm	2.723.286.839	2.851.810.450
Tăng từ mua lại lợi ích cổ đông thiểu số của Tập đoàn	-	9.673.093
Sử dụng trong năm	(4.115.062.060)	(3.748.685.855)
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	13.278.288.519	14.670.063.740

26. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Vay dài hạn (a)	1.646.412.529.227	1.686.803.202.874
Trái phiếu dài hạn đã phát hành	-	162.000.000.000
Nợ thuê tài chính (b)	1.157.562.722	-
	<hr/>	<hr/>
Hoàn trả trong vòng 12 tháng (Thuyết minh 19)	1.647.570.091.949 (141.412.097.672)	1.848.803.202.874 (307.655.209.000)
	<hr/>	<hr/>
Hoàn trả sau 12 tháng	1.506.157.994.277	1.541.147.993.874

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay dài hạn trong năm 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	12,00%	2015	35.850.000.000	5.050.000.000
▪ Vay từ một cá nhân (i)	VND	12,00%	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	12,5% - 14%	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 Bưu điện Liên Việt (vi)	VND	16,0%-17,0%	2017	233.328.193.569	272.124.544.818
▪ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông (vii)	VND	12,0%	2018	212.000.000.000	-
▪ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Điện Biên Phủ	VND	14,0%-16,8%	2015	-	123.347.572.000
▪ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á	VND	13,5%	2016	-	25.000.000.000
▪ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu (viii)	VND	6,0%	2024	60.000.000.000	-
				1.646.412.529.227	1.686.803.202.874

- (i) Các khoản vay này không được đảm bảo và được dùng để tài trợ vốn lưu động.
- (ii) Các khoản vay này được sử dụng để cấp vốn cho dự án Belleza, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và được đảm bảo bằng đất của các cổ đông và căn hộ Everich của Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín, một công ty con, theo thư đảm bảo lần lượt vào ngày 19 tháng 6 năm 2013 và 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 mỗi đợt cho từng khoản vay là 2 ty VND, 833 triệu VND và 833 triệu VND.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

- (iii) Các khoản vay này được dùng để cấp vốn 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 16), 745.678 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng (“Tân Thắng”) (Thuyết minh 16), khoản phải thu dài hạn từ Tân Thắng (Thuyết minh 43) và các khoản đầu tư dài hạn khác được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần May Tiến Phát, một công ty con, theo thư đảm bảo 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 vốn sở hữu tại Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuộc, một công ty con. 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 của Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn và 20.996.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát. Khoản vay được hoàn trả toàn bộ vào ngày 28 tháng 12 năm 2007.
- (vi) Khoản vay này có hạn mức 250 tỷ VND, được dùng để cấp vốn cho dự án Green Field - Arista - Phường Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tất cả tài sản kèm theo được ghi nhận trong hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là 299 tỷ VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 (31/12/2013: 299 tỷ VND). Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 được hoàn trả theo 8 lần vào mỗi quý bắt đầu vào ngày 28 tháng 4 năm 2015 với số tiền là 30 tỷ VND, lần hoàn trả cuối vào ngày 19 tháng 1 năm 2017.
- (vii) Khoản vay này có hạn mức 489 tỷ VND được dùng để cấp vốn cho dự án Bắc Rạch Bà Bướm, phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tất cả tài sản kèm theo liên quan đến dự án này. Các tài sản này bao gồm trong hàng tồn kho và có giá trị ghi sổ là 1.711 tỷ VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 (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 mỗi đợt cho từng khoản vay là 15 tỷ VND.
- (viii) 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 hợp đồng thuê tài chính không thể 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 và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

27. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: Lợi nhuận chưa thực hiện	10.731.052.467	15.785.877.560
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả: Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con	(36.333.604.809)	(34.709.382.170)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần	<u>(25.602.552.342)</u>	<u>(18.923.504.610)</u>

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/IIIN

28. 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	45.596.285.633	14.566.229.306	125.636.207.809	2.255.640.394.399
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	7.959.548.634	7.959.548.634
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	-	-	2.906.782.202	2.832.627.377	-	(8.591.220.029)	(2.851.810.450)
Sử dụng các quỹ	-	-	-	(58.226.727)	-	-	(58.226.727)
Khác	-	-	(90.485.446)	(44.883.396)	-	-	(135.368.842)
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	1.501.488.910.000	611.039.448.323	31.595.510.084	48.325.802.887	14.566.229.306	53.514.236.414	2.260.530.137.014
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	26.540.666.458	26.540.666.458
Phát hành cổ phiếu thường (Thuyết minh 29)	75.074.450.000	(75.074.450.000)	-	-	-	-	-
Phân bổ vào các quỹ	-	-	3.473.529.457	3.380.968.245	-	(9.577.784.541)	(2.723.286.839)
Sử dụng các quỹ	-	-	-	(110.745.473)	-	-	(110.745.473)
Khác	-	-	(73.138.243)	(35.993.209)	-	-	(109.131.452)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	1.576.563.360.000	535.964.998.323	34.995.901.298	51.560.032.450	14.566.229.306	70.477.118.331	2.284.127.639.708

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

29. 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 bằng cổ phiếu tổng mệnh giá 75.074.450.000 VND từ thặng dư vốn cổ phần, dưới hình thức phát hành cổ phiếu mới tương đương 7.507.445 cổ 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 và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

30. 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.

31. Lợi ích cổ đông thiểu số

Biến động của lợi ích cổ đông thiểu số trong năm như sau:

	2014 VND	2013 VND
Số dư đầu năm	9.135.008.453	92.637.376.907
Tăng do thanh lý từ Tập đoàn nhưng vẫn nắm giữ quyền kiểm soát	23.363.983.123	-
Giảm do mua thêm cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây từ cổ đông thiểu số của Tập đoàn (Thuyết minh 5)	(1.864.538.195)	(879.323.605)
Giảm do mua thêm cổ phiếu của Công ty May Tiến Phát, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn từ cổ đông thiểu số của Tập đoàn	-	(84.049.177.677)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	2.491.545.217	(679.028.505)
Vốn góp bởi cổ đông thiểu số của Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuộc	-	4.000.000.000
Giảm do giải thể kinh doanh	-	(1.294.414.416)
Các quỹ khác	(500.399.977)	(600.424.251)
Số dư cuối năm	32.625.598.621	9.135.008.453

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

32. Tổng doanh thu

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp không bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Doanh thu thuần bao gồm:

	2014 VND	2013 VND
Tổng doanh thu		
▪ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	646.841.752.609	1.033.260.366.799
▪ Bán vật liệu xây dựng	26.227.153.174	36.129.428.105
▪ Cho thuê văn phòng	19.907.893.480	18.428.996.758
▪ Dịch vụ môi giới	3.545.130.544	4.885.978.350
▪ Dịch vụ khác	14.952.776.703	4.380.239.893
Doanh thu gộp	711.474.706.510	1.097.085.009.905
Các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Hàng bán bị trả lại	(23.014.358.140)	(3.618.095.957)
Doanh thu thuần	688.460.348.370	1.093.466.913.948

33. Giá vốn hàng bán

	2014 VND	2013 VND
Tổng giá vốn hàng bán gồm:		
▪ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	500.439.157.939	843.059.636.861
▪ Bán vật liệu xây dựng	26.218.893.965	35.761.021.351
▪ Cho thuê văn phòng	15.920.450.485	8.177.449.336
▪ Dịch vụ môi giới	1.594.209.828	1.809.452.364
▪ Dịch vụ khác	9.301.492.208	3.233.482.973
	553.474.204.425	892.041.042.885

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

34. Doanh thu hoạt động tài chính

	2014	2013
	VND	VND
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư	36.693.505.995	193.745.423.659
Thu nhập lãi cho vay	54.507.407.696	66.955.725.285
Thu nhập lãi tiền gửi	2.138.077.216	2.516.250.644
Cổ tức và lợi nhuận được chia	7.692.676.000	4.237.398.500
Doanh thu hoạt động tài chính khác	5.605.353	-
	101.037.272.260	267.454.798.088

35. Chi phí tài chính

	2014	2013
	VND	VND
Chi phí lãi vay	116.882.756.388	175.385.131.534
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	6.308.101.477	10.722.853.000
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	(1.040.090.675)	(3.580.357.314)
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	-	1.380.639.027
Chi phí tài chính khác	9.410.762.871	2.670.346.386
	131.561.530.061	186.578.612.633

36. Thu nhập khác

	2014	2013
	VND	VND
Thu nhập từ tiền đền bù giải tỏa đất và các khoản đền bù liên quan đến dự án Tân Thắng (Thuyết minh 8 (b))	189.542.400.093	-
Thu nhập từ hợp tác đầu tư dự án Bình Khánh (Thuyết minh 9 (b))	75.000.000.000	-
Tiền đền bù nhận được từ các bên khác	9.063.554.066	4.170.559.091
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	1.851.553.066	-
Thu nhập khác	1.126.201.510	1.930.263.906
	276.583.708.735	6.100.822.997

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

37. Chi phí khác

	2014	2013
	VND	VND
Nguyên giá của dự án Tân Thắng	140.756.310.780	-
Đền bù vi phạm hợp đồng	950.880.243	8.830.550.201
Giá trị còn lại của tài sản cố định đã thanh lý	975.743.159	-
Chi phí khác	2.550.870.048	978.069.377
	<hr/>	
	145.233.804.230	9.808.619.578
	<hr/>	

38. Chi phí thuế thu nhập

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

	2014	2013
	VND	VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	21.044.815.634	38.190.169.657
Dự phòng (thừa)/thiếu trong những năm trước	(346.880.581)	1.641.342.441
	<hr/>	
	20.697.935.053	39.831.512.098
	<hr/>	
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	6.679.047.732	25.139.011.690
	<hr/>	
Chi phí thuế thu nhập	27.376.982.785	64.970.523.788
	<hr/>	

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2014 VND	2013 VND
Lợi nhuận trước thuế	56.409.194.460	72.251.043.917
Thuế theo thuế suất của Công ty	12.410.022.781	18.062.760.979
Chi phí không được khấu trừ thuế	10.229.533.335	20.105.408.753
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận	6.851.149.665	22.874.422.604
Ảnh hưởng của việc chia lỗ từ các công ty liên kết	5.303.697.707	4.303.678.841
Thu nhập miễn tính thuế	(1.692.388.720)	(1.059.349.625)
Lỗ tính thuế được sử dụng	(3.449.611.532)	-
Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác	(56.633.026)	(957.740.205)
Ghi nhận các chênh lệch tạm thời chưa được ghi nhận trước đây	(1.871.906.844)	-
Dự phòng (thừa)/thiếu trong năm trước	(346.880.581)	1.641.342.441
	27.376.982.785	64.970.523.788

(c) Thuế suất áp dụng

Công ty và các công ty con 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 giảm từ 25% xuống 22% cho năm 2014 và 2015, và giảm tiếp xuống 20% từ năm 2016.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

39. Lãi trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 được dựa trên số lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền trong năm, được tính như sau:

(i) Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông

	2014	2013
	VND	VND
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông	26.540.666.458	7.959.548.634

(ii) Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền

	2014	2013
	VND	VND
		(Đã điều chỉnh lại)
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành đầu năm	150.148.891	142.999.861
Anh hưởng của số cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu thưởng phát hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2014 (Thuyết minh 29)	7.507.445	7.507.445
Anh hưởng của số cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu thưởng phát hành vào ngày 26 tháng 4 năm 2013	-	7.149.030
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông trong năm	157.656.336	157.656.336

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Tập đoàn không có các công cụ tài chính ảnh hưởng đến các cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

40. Các công cụ tài chính

(a) Quản lý rủi ro tài chính

Tổng quan

Các loại rủi ro mà Tập đoàn 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 Tập đoàn có thể gặp phải và mô tả các mục tiêu, chính sách và các quy trình Tập đoàn 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 Tập đoàn nếu một khách hàng hoặc bên đối tác của công cụ tài chính không đáp ứng được các nghĩa vụ theo hợp đồng, và phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng, các nhà cung cấp, các bên đối tác khác và các khoản cho vay phải thu.

(i) Ảnh hưởng của rủi ro tín dụng

Tổng giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính và giá trị của các hợp đồng bảo lãnh tài chính đã phát hành thể hiện mức rủi ro tín dụng tối đa. Mức độ rủi ro tín dụng tối đa tại ngày báo cáo như sau:

	Thuyết minh	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền	(ii)	38.062.514.489	112.482.548.674
Tiền gửi có kỳ hạn	(ii)	40.678.750.000	-
Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	(iii)	625.134.756.247	508.481.297.012
Các khoản cho vay ngắn hạn phải thu	(iv)	513.120.644.476	448.536.500.000
Các khoản cho vay dài hạn phải thu	(iv)	189.163.736	273.236.504
		1.217.185.828.948	1.069.773.582.190

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

Tiền, các khoản tương đương tiền và tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng của Tập đoàn 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 Tập đoàn.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

Rủi ro tín dụng của Tập đoàn chịu ảnh hưởng chủ yếu bởi đặc điểm của từng khách hàng. Đối phó với những rủi ro này, Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn 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 Tập đoàn đưa ra các điều khoản và điều kiện giao hàng và thanh toán chuẩn cho khách hàng đó. Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, hàng hóa bất động sản chỉ được bàn giao khi khách hàng thanh toán từ 90% đến 95% giá trị hợp đồng, phần còn lại được yêu cầu thanh toán trước khi bàn giao giấy tờ chứng nhận sở hữu.

Dựa trên các tỷ lệ nợ xấu trước đây, Tập đoàn tin rằng, ngoài số tiền trình bày ở trên bảng cân đối kế toán, không có khoản dự phòng phải thu nợ khó đòi nào cần được lập cho các khoản phải thu thương mại và phải thu khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2014. Bảng phân tích tuổi nợ của các khoản phải thu thương mại và phải thu khác không được lập dự phòng như sau:

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Trong hạn	622.974.199.113	506.280.852.614
Quá hạn từ 0 – 30 ngày	-	2.170.357.670
Quá hạn từ 31 – 180 ngày	2.160.557.134	30.086.728
	625.134.756.247	508.481.297.012

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

	2014 VND	2013 VND
Số dư đầu năm	36.741.122.977	36.771.209.705
Tăng dự phòng trong năm	41.548.581	-
Hoàn nhập	(430.875.000)	(30.086.728)
	36.351.796.558	36.741.122.977

(iv) Khoản cho vay phải thu

Tập đoàn chủ yếu cho các bên liên quan vay. Số dư trình bày mức độ rủi ro tín dụng tối đa của Tập đoàn tại ngày báo cáo. Ban Giám đốc đánh giá rằng rủi ro tín dụng liên quan đến các khoản cho vay phải thu là thấp.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(c) Rủi ro thanh khoản

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

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 trước tính có thời gian đáo hạn theo hợp đồng như sau:

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

	Giá trị ghi số VND	Dòng tiền không chiết khấu VND	Trong vòng 1 năm VND	1 – 2 năm VND	2 – 5 năm VND
Vay ngắn hạn	478.030.512.378	519.448.349.896	519.448.349.896	-	-
Phải trả người bán	84.220.157.840	84.220.157.840	84.220.157.840	-	-
Phải trả người lao động	7.247.180.376	7.247.180.376	7.247.180.376	-	-
Chi phí phải trả	135.231.280.019	135.231.280.019	135.231.280.019	-	-
Các khoản phải trả khác	83.678.038.799	83.678.038.799	83.678.038.799	-	-
Vay dài hạn	1.646.412.529.227	2.007.303.348.868	192.573.843.318	293.933.933.659	1.520.795.571.891
Nợ thuế tài chính	1.157.562.722	1.513.095.143	405.199.011	368.833.171	739.062.961
	2.435.977.261.361	2.838.641.450.941	1.022.804.049.259	294.302.766.830	1.521.534.634.852

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Giá trị ghi sổ VND	Dòng tiền không chiết khấu VND	Trong vòng 1 năm VND	1 – 2 năm VND	2 – 5 năm VND
Vay ngắn hạn	347.889.408.365	372.154.703.206	372.154.703.206	-	-
Phải trả người bán	139.211.020.004	139.211.020.004	139.211.020.004	-	-
Phải trả người lao động	3.994.126.591	3.994.126.591	3.994.126.591	-	-
Chi phí phải trả	114.460.125.615	114.460.125.615	114.460.125.615	-	-
Các khoản phải trả khác	57.955.721.136	57.955.721.136	57.955.721.136	-	-
Vay dài hạn	1.686.803.202.874	2.428.405.696.317	178.697.643.691	339.913.084.395	1.909.794.968.231
Trái phiếu dài hạn	162.000.000.000	162.000.000.000	162.000.000.000	-	-
	2.512.313.604.585	3.278.181.392.869	1.028.473.340.243	339.913.084.395	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 ty giá hối đoái, lãi suất và giá cổ phiếu sẽ ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Tập đoàn hoặc giá trị của các công cụ tài chính mà Tập đoàn 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 tỷ giá hối đoái

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(ii) Rủi ro lãi suất

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

	Giá trị ghi số	
	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Các công cụ tài chính có lãi suất cố định		
Tài sản tài chính	45.867.913.736	13.373.236.504
Nợ phải trả tài chính	(1.574.735.750.758)	(1.763.303.828.421)
	(1.528.867.837.022)	(1.749.930.591.917)
Các công cụ tài chính chịu lãi suất thả nổi		
Tài sản tài chính	546.183.158.965	547.919.048.674
Nợ phải trả tài chính	(550.864.853.569)	(433.388.782.818)
	(4.681.694.604)	114.530.265.856

Tập đoàn 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 36 triệu VND lợi nhuận thuần của Tập đoàn (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 1,5 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 Tập đoàn nắm giữ. Hầu hết các khoản đầu tư chứng khoán vốn của Tập đoàn là chứng khoán chưa niêm yết với giá 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 kinh doanh 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 trị 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 theo các chỉ số thị trường. Các khoản đầu tư trọng yếu nằm trong danh mục được quản lý riêng lẻ và các quyết định mua bán phải được phê duyệt của Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(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	38.062.514.489	38.062.514.489	112.943.925.211	112.943.925.211
- Tiền gửi có kỳ hạn	40.678.750.000	40.678.750.000		
- Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	625.134.756.247	625.134.756.247	508.481.297.012	508.481.297.012
- Các khoản cho vay phải thu	513.309.808.212	(*)	448.809.736.504	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	355.670.137.858	(*)	611.891.043.009	(*)
Được phân loại là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ:				
- Phải trả người bán	(84.220.157.840)	(84.220.157.840)	(139.211.020.004)	(315.620.993.346)
- Phải trả người lao động	(7.247.180.376)	(7.247.180.376)	(3.994.126.591)	
- Chi phí phải trả	(135.231.280.019)	(135.231.280.019)	(114.460.125.615)	
- Các khoản phải trả khác	(83.678.038.799)	(83.678.038.799)	(57.955.721.136)	
- Vay ngắn hạn	(478.030.512.378)	(*)	(347.889.408.365)	(347.889.408.365)
- Vay dài hạn	(1.646.412.529.227)	(*)	(1.686.803.202.874)	(*)
- Trái phiếu dài hạn	-	-	(162.000.000.000)	(*)
- Nợ thuế tài chính	(1.157.562.722)	(*)		

(ii) Cơ sở xác định giá trị hợp lý

Tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng và phải thu khác và 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.

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.

() Các tài sản tài chính khác, 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 riêng bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán 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.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

41. 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 hợp nhất này, Tập đoàn cũng có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

	Giá trị giao dịch	
	2014 VND	2013 VND
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh		
Vốn góp	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 các khoản đầu tư vốn chủ sở hữu	-	304.021.350.000
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
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng		
Chuyển các khoản phải thu vào vốn	-	59.416.780.000
Cung cấp dịch vụ	1.844.788.827	508.924.000
Công ty liên quan khác		
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thành Thành Công		
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng	-	304.000.000.000
Vay	278.619.392.533	339.000.000.000
Chuyển chi phí lãi vay phải trả sang khoản vay	11.365.920.475	-
Chi phí lãi vay	14.553.726.983	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		
Chi phí lãi vay	23.735.477.441	40.077.803.264
Chuyển chi phí lãi vay phải trả sang khoản vay	17.132.663.841	7.722.879.242
Thù lao	7.802.100.000	7.200.000.000
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 và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

42. Cam kết

(a) Cam kết vốn

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

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Đã được duyệt nhưng chưa ký kết hợp đồng	8.644.252.300	3.753.265.133
Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng	631.427.596.800	716.932.327.810
	<hr/> 640.071.849.100	<hr/> 720.685.592.943

(b) Hợp đồng thuê

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

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Trong vòng một năm	4.011.734.988	4.558.473.300
Trong vòng hai đến năm năm	-	1.228.855.928
	<hr/> 4.011.734.988	<hr/> 5.787.329.228

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

43. 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 cô đồng 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 chuyên nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân 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 bao lãnh tổng khoản thanh toán tối đa và nghĩa vụ tài chính đối với đất và chuyên nhượng quyền sử dụng đất như sau:

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

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.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

Trong tháng 1 năm 2012, Liên Doanh đã trả 7.548.409 USD (tương đương 158 tỷ VND) liên quan tới chi phí bồi thường đất mà Công ty đã thanh toán hộ cho Liên Doanh. Trong tháng 12 năm 2012, Liên Doanh đã trả thêm 107.550 USD (tương đương 2.24 tỷ VND). Đối với số tiền còn lại, theo thỏa thuận ngày 25 tháng 12 năm 2012, Liên Doanh cần thanh toán 488.235 USD trong năm 2013, 105.826 USD trong năm 2016, và 3 đợt bằng nhau số tiền 8.250.019 USD hàng năm từ năm 2017 tới 2019, nếu như không có thêm bất cứ nghĩa vụ nào phát sinh thêm có liên quan tới quyền sử dụng đất được nói đến. Nếu không, những chi phí phát sinh thêm này sẽ được cân trừ với khoản phải trả cho Công ty.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 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 năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

Người lập:



Lê Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Đặng Hồng Anh
Chủ tịch

