

Sacomreal

PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

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

MST : 030 331 5400

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ : QUÝ IV NĂM 2015

Nơi nhận :

- SGD CK
- UBCK
- Lưu

DN - BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 Năm 2015

Đơn vị tính: VNĐ

Tài sản	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		3,293,744,990,809	3,213,455,162,067
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	VI.1	122,761,009,012	32,605,302,356
1. Tiền	111		15,453,534,920	27,605,302,356
2. Các khoản tương đương tiền	112		107,307,474,092	5,000,000,000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	VI.2	53,129,213,049	40,678,750,000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) (122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		53,129,213,049	40,678,750,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1,105,831,453,793	1,058,775,548,924
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3	158,896,671,037	166,725,749,464
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		211,449,188,087	108,502,036,381
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	VI.4	545,576,145,000	488,242,644,476
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.4	276,129,039,669	366,524,708,603
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(86,219,590,000)	(71,219,590,000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	VI.7	2,000,523,074,013	2,070,102,551,340
1. Hàng tồn kho	141		2,003,823,667,763	2,073,605,645,090
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(3,300,593,750)	(3,503,093,750)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		11,500,240,942	11,293,009,447
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.13	1,228,813,307	1,542,959,241
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	174,652,231
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	VI.17	10,271,427,635	9,575,397,975
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	VI.14	-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		1,310,384,785,823	1,678,757,658,327
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		230,949,146,290	178,999,820,714
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		11,212,097,032	189,163,736
6. Phải thu dài hạn khác	216		219,737,049,258	178,810,656,978
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		5,219,353,611	6,370,977,695
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.9	1,562,761,621	2,090,135,091
- Nguyên giá	222		12,946,754,635	13,279,060,963
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(11,383,993,014)	(11,188,925,872)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	VI.11	1,019,684,809	1,180,687,669
- Nguyên giá	225		1,288,022,909	1,288,022,909
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(268,338,100)	(107,335,240)
3. Tài sản cố định vô hình	227	VI.10	2,636,907,181	3,100,154,935
- Nguyên giá	228		6,062,838,880	6,062,838,880
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(3,425,931,699)	(2,962,683,945)
III. Bất động sản đầu tư	230	VI.12	97,598,256,096	105,058,926,862
1. Nguyên giá	231		107,476,157,117	112,649,766,776

Tài sản	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
2. Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(9,877,901,021)	(7,590,839,914)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		911,109,434,745	1,378,523,353,653
1. Đầu tư vào công ty con	251		619,806,481,114	1,165,668,926,130
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		24,761,500,000	97,567,857,143
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		364,149,003,156	258,102,280,715
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(97,607,549,525)	(142,815,710,335)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		65,508,595,081	9,804,579,403
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.13	1,980,213,912	7,326,798,150
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268	VI.14	63,528,381,169	2,477,781,253
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		4,604,129,776,632	4,892,212,820,394
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1,514,217,130,039	2,358,444,530,807
I. Nợ ngắn hạn	310		1,182,615,460,374	994,572,072,519
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.16	147,915,358,910	105,957,608,208
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		665,997,803,477	402,625,543,833
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.17	10,596,378,611	6,420,271,672
4. Phải trả người lao động	314		991,728,615	4,891,859,740
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.18	80,969,184,309	125,909,947,752
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	VI.20	-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.19	132,984,898,994	43,511,262,453
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VI.15	128,428,144,316	291,382,289,689
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		14,731,963,142	13,873,289,172
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		331,601,669,665	1,363,872,458,288
1. Phải trả người bán dài hạn	331	VI.16	-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	VI.18	-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	VI.20	-	1,042,657,580
7. Phải trả dài hạn khác	337	VI.19	-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	VI.15	331,601,669,665	1,362,829,800,708
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		3,089,912,646,593	2,533,768,289,587
I. Vốn chủ sở hữu	410		3,089,912,646,593	2,533,768,289,587
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	VI.25	2,170,691,340,000	1,576,563,360,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2,170,691,340,000	1,576,563,360,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-

Tài sản	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		442,006,044,101	535,964,998,323
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(11,890,000)	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		91,016,324,402	85,478,951,214
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		17,334,915,900	14,566,229,306
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		368,875,912,190	321,194,750,744
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		307,351,317,774	265,821,018,866
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		61,524,594,416	55,373,731,878
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430 = 300 + 400)	440		4,604,129,776,632	4,892,212,820,394

TP. HCM, ngày 15 tháng 02 năm 2016

Người lập
Kế Toán Trưởng

Lữ Thị Thanh Trúc

Người duyệt
Chủ Tịch



Phạm Nhật Vinh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ

Chỉ tiêu	Mã chi tiêu	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	55,253,555,316	130,439,741,013	154,156,014,590	327,892,776,647
2. Các khoản giảm trừ (03=05+06+07)	02	VII.2	-	22,727,272,727	-	23,014,358,140
3. DT thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10		55,253,555,316	107,712,468,286	154,156,014,590	304,878,418,507
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	64,601,132,707	108,874,919,815	166,472,085,441	310,481,354,775
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và CC dịch vụ (20=10-11)	20		(9,347,577,391)	(1,162,451,529)	(12,316,070,851)	(5,602,936,268)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.4	62,157,971,614	14,234,829,794	180,350,670,006	111,047,885,356
7. Chi phí tài chính	22	VII.5	7,070,136,492	34,358,726,979	299,191,883,006	109,174,070,172
<i>Trong đó : Lãi vay</i>	23		6,667,033,643	15,898,791,016	27,938,171,434	89,949,947,169
8. Chi phí bán hàng	25	VII.8	1,524,000,063	1,432,252,955	11,569,356,182	8,529,688,696
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8	17,070,744,673	20,476,159,644	71,410,772,711	59,575,280,301
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD	30		27,145,512,995	(43,194,761,313)	(214,137,412,744)	(71,834,090,081)
11. Thu nhập khác	31	VII.6	8,398,445,668	78,405,069,690	446,098,924,285	275,434,785,237
12. Chi phí khác	32	VII.7	17,649,248,121	204,157,308	152,641,194,559	142,550,524,348
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(9,250,802,453)	78,200,912,382	293,457,729,726	132,884,260,889
15. Tổng lợi nhuận trước thuế (50=30+40)	50		17,894,710,542	35,006,151,069	79,320,316,982	61,050,170,808
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.10	4,948,072,049	5,913,671,793	17,795,722,566	5,676,438,930
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế (60 = 50 - 51 - 52)	60		12,946,638,493	29,092,479,276	61,524,594,416	55,373,731,878
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					

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

Người lập
Kế Toán Trưởng

(Chữ ký)

Lữ Thị Thanh Trúc

TP-HCM, ngày 15 tháng 02 năm 2016

030331540, Người duyệt

Chức vụ



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

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	MS	TM	Lũy kế đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động SXKD				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		1,071,239,106,227	526,130,146,091
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(229,315,825,752)	(202,225,928,240)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(45,829,248,417)	(33,191,187,808)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(88,452,848,645)	(59,623,598,351)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(16,355,085,226)	(12,549,773,491)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		664,679,626,061	380,263,539,910
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(383,599,931,871)	(429,432,187,778)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	20		972,365,792,377	169,371,010,333
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			-	-
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(678,266,116,702)	(235,582,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1,104,543,156,180	190,635,500,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(351,443,000,000)	(80,793,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	4,914,633,768
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		54,213,540,857	79,978,396,251
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		129,047,580,335	(40,846,469,981)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		500,297,780,000	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		703,978,727,247	673,201,002,864
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2,215,534,173,303)	(830,485,349,052)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1,011,257,666,056)	(157,284,346,188)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		90,155,706,656	(28,759,805,836)
Tiền tồn đầu kỳ	60		32,605,302,356	61,365,108,192
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền tồn cuối kỳ	70		122,761,009,012	32,605,302,356

Người lập
Kế Toán Trưởng


Lữ Thị Thanh Trúc

TP. HCM, ngày 15 tháng 02 năm 2016

Người duyệt



Phạm Nhật Vinh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2015 (kết thúc ngày 31/12/2015)

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

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

I. Đặc điểm hoạt động doanh nghiệp :

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002210 ngày 29/3/2004, và đăng ký thay đổi đến lần thứ 23 ngày 18/11/2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mới số 0303315400 .

Tổng vốn điều lệ của Công ty:

2.170.691.340.000 VND

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

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

3. Ngành nghề kinh doanh :

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

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

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

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

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

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

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

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2015 (kết thúc ngày 31/12/2015)

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

1. Tiền và tương đương tiền

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

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

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

3. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định :

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2015 (kết thúc ngày 31/12/2015)

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

được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

Khấu hao tài sản cố định :

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

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

6 . Chi phí trả trước

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

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

7 . Các khoản dự phòng phải trả

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

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

8 . Nguyên tắc ghi nhận vốn

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

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

9 . Ghi nhận thu nhập và chi phí

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

Doanh thu bán hàng

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2015 (kết thúc ngày 31/12/2015)

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

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

10. Thuế

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm bằng 25% trên thu nhập chịu thuế. Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong năm và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang, nếu có. Các khoản lỗ sau khi quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được chuyển sang các năm sau theo quy định của Luật thuế TNDN hiện hành.

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

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

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

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

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ dựa theo hợp đồng lao động. Công ty trích bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp dựa trên lương căn bản quy định trong hợp đồng lao động như sau: bảo hiểm xã hội được trích vào chi phí là 17% và 7 % từ lương nhân viên; bảo hiểm y tế phải nộp gồm 3% trích vào chi phí và 1,5% từ lương nhân viên; bảo hiểm thất nghiệp Công ty trích 1% vào phí và 1% từ lương nhân viên.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2015 (kết thúc ngày 31/12/2015)

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

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

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

13 . Đầu tư vào các công ty con

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

14 . Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

15 . Liên doanh

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

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

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

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

16 . Chi phí lãi vay

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

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

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

17 . Số liệu so sánh

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2015
 Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2015
 (Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

1.	Tiền	31/12/2015		31/12/2014			
	Tiền mặt		297.438.535		70.761.986		
	Tiền gửi ngân hàng (*)		15.156.096.385		27.534.540.370		
	Tương đương tiền (**)		107.307.474.092		5.000.000.000		
	Cộng		122.761.009.012		32.605.302.356		
	(*) Bao gồm		Ngoại tệ		Việt Nam đồng		
	Tiền gửi bằng VND				15.154.174.886		
	Tiền gửi bằng USD		101.41		1.921.499		
	Cộng		101.41		15.156.096.385		
2.	Các khoản đầu tư tài chính	31/12/2015		31/12/2014			
	a. Đầu tư chứng khoán (*)						
	b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (**)		53.129.213.049		40.678.750.000		
	c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (***)		911.109.434.745		1.378.523.353.653		
	Cộng		964.238.647.794		1.419.202.103.653		
	(**) Bao gồm	31/12/2015		31/12/2014			
		Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ		
	b1. Ngắn hạn	53.129.213.049	53.129.213.049	40.678.750.000	40.678.750.000		
	- Tiền gửi có kỳ hạn	53.129.213.049	53.129.213.049	-	-		
	- Trái phiếu	-	-	-	-		
	- Các khoản đầu tư khác	-	-	40.678.750.000	40.678.750.000		
	b2. Dài hạn	-	-	-	-		
	- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	-	-		
	- Trái phiếu	-	-	-	-		
	- Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-		
	Cộng	53.129.213.049	53.129.213.049	40.678.750.000	40.678.750.000		
	(***) Bao gồm	31/12/2015			31/12/2014		
		Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	c1. Đầu tư vào công ty con	619.806.481.114	(95.226.474.675)	524.580.006.439	1.165.668.926.130	(91.991.981.898)	1.073.676.944.232
	Công ty CP Bao Bi Kho bãi Bình Tây	63.433.715.031		63.433.715.031	22.325.715.031		22.325.715.031
	Công Ty CP May Tiến Phát	-		-	593.731.022.687		593.731.022.687
	Cty TNHH MTV Tư Vấn Sài Gòn Thương Tín	3.000.000.000	(1.746.527.589)	1.253.472.411	3.000.000.000	(622.267.257)	2.377.732.743
	Công ty CP Năng Lượng Thương Tín	18.104.940.000	(3.247.092.435)	14.857.847.565	18.104.940.000	(3.203.089.889)	14.901.850.111
	Cty TNHH MTV Kinh doanh DV Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	70.000.000.000		70.000.000.000	70.000.000.000	(8.975.567.210)	61.024.432.790
	Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuộc	246.103.974.000		246.103.974.000	247.154.000.000		247.154.000.000
	Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	219.163.852.083	(90.232.854.651)	128.930.997.432	211.353.248.412	(79.191.057.542)	132.162.190.870
	c2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	24.761.500.000	(2.381.074.850)	22.380.425.150	97.567.857.143	(50.823.728.437)	46.744.128.706
	Công ty đầu tư xây dựng Hùng Anh	-		-	73.676.357.143	(48.460.513.732)	25.215.843.411

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2015

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2015

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

Cty CP Địa Ốc Dũng Anh	24,761,500,000	(2,381,074,850)	22,380,425,150	23,891,500,000	(2,363,214,705)	21,528,285,295
c3. Đầu tư vào đơn vị khác	364,149,003,156	-	364,149,003,156	258,102,280,715	-	258,102,280,715
Công ty ĐT & Địa Ốc Sài Gòn Chợ Lớn	3,367,140,000		3,367,140,000	3,367,140,000		3,367,140,000
Công Ty CP May Tiến Phát	99,773,115,895		99,773,115,895			
Cty CP Đầu tư Thành Thành Công	4,920,000,000		4,920,000,000	4,920,000,000		4,920,000,000
Cty CP Đầu tư BĐS Sài Gòn Thương Tín Tân Thăng	-		-	8,523,140,715		8,523,140,715
Cty CP Đầu Tư Tín Việt	53,796,747,261		53,796,747,261	-		-
Công ty TNHH SX - XD Dịch vụ Hoa Đồng	200,000,000,000		200,000,000,000	200,000,000,000		200,000,000,000
Cty CP ĐTKTXD Toàn Thịnh Phát	-		-	39,000,000,000		39,000,000,000
Công ty cổ phần Tàu Cước	2,292,000,000		2,292,000,000	2,292,000,000		2,292,000,000
Cộng	1,008,716,984,270	(97,607,549,525)	911,109,434,745	1,521,339,063,988	(142,815,710,335)	1,378,523,353,653

3. Các khoản phải thu khách hàng	31/12/2015	31/12/2014
a. Phải thu khách hàng ngắn hạn (*)	158,896,671,037	166,725,749,464
b. Phải thu khách hàng dài hạn (**)	-	-
c. Phải thu khách hàng là các bên liên quan (***)	52,828,745,948	2,131,383,409

Phải thu khách hàng ngắn hạn chủ yếu gồm (*)	31/12/2015	31/12/2014
1. Phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng		
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thành Thành Công		55,662,400,000
Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Một Thành Viên Dịch Vụ Công Ích Quận 4	23,911,670,729	20,427,811,341
Công ty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	28,063,254,815	
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất Động Sản Đồng Sài Gòn	24,765,491,133	
2. Phải thu của khách hàng phần còn lại		
	82,156,254,360	90,635,538,123
Cộng	158,896,671,037	166,725,749,464

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

Phải thu khách hàng là các bên liên quan (***)	31/12/2015	31/12/2014
c1. Ngắn hạn	52,828,745,948	2,131,383,409
Công Ty Cổ Phần May Tiến Phát		431,326,400
Công ty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	28,063,254,815	277,226,550
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất Động Sản Đồng Sài Gòn	24,765,491,133	1,422,830,459
Cộng	52,828,745,948	2,131,383,409

4. Phải thu khác	31/12/2015		31/12/2014	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	873,884,430,445	(50,000,000,000)	854,767,353,079	(50,000,000,000)
- Phải thu về cổ phần hoá	-		-	
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	29,019,117,880		38,761,309,770	
- Tạm ứng	23,109,627,896		1,414,309,071	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2015
 Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2015
 (Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

- Kỳ cược, kỳ quỹ	50,500,000		6,500,000	
- Cho vay ngắn hạn (1)	545,576,145,000	(50,000,000,000)	488,242,644,476	(50,000,000,000)
- Phải thu ngắn hạn khác (2)	276,129,039,669		326,342,589,762	
b. Dài hạn	231,054,122,290	-	178,999,820,714	-
- Kỳ cược, kỳ quỹ	104,976,000		1,223,104,720	
- Cho vay dài hạn (3)	11,212,097,032		189,163,736	
- Các khoản chi hộ	-		-	
- Phải thu dài hạn khác (4)	219,737,049,258		177,587,552,258	
Cộng	1,104,938,552,735	(50,000,000,000)	1,033,767,173,793	(50,000,000,000)

Cho vay ngắn hạn (1)	31/12/2015		31/12/2014	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
1. Khoản cho vay chiếm từ 10% trở lên trên tổng cho vay ngắn hạn				
Cty CP Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	308,400,000,000		174,759,644,476	
Cty TNHH MTV Đầu Tư KD BĐS Hùng Anh Năm	68,100,000,000			
Cty TNHH TMDV KD Địa Ốc Việt R.E.M.A.X	50,000,000,000	(50,000,000,000)	50,000,000,000	(50,000,000,000)
Công ty CP Đầu tư phát triển BĐS Đông Sài Gòn	57,984,145,000			
Công ty CP Đầu Tư An Phước Gia			263,173,000,000	
2. Các khoản cho vay ngắn hạn khác	61,092,000,000		310,000,000	
Cộng	545,576,145,000	(50,000,000,000)	488,242,644,476	(50,000,000,000)

Phải thu ngắn hạn khác (2)	31/12/2015		31/12/2014	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
1. Khoản thu khác chiếm từ 10% trở lên trên tổng khoản phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Tàu Cước			19,400,000,000	
Ban Bồi thường GPMB Quận Tân Phú	78,903,145,732		96,419,165,093	
Công ty TNHH Sản Xuất Kinh Doanh Hai Thành	110,366,638,899		110,366,638,899	
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Vận Tài Việt Nam			32,000,000,000	
2. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	86,859,255,038		68,156,785,770	
Cộng	276,129,039,669	-	326,342,589,762	-

Cho vay dài hạn (3)	31/12/2015		31/12/2014	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
1. Khoản cho vay chiếm từ 10% trở lên trên tổng cho vay dài hạn				
- Đỗ Ngọc Thơ			189,163,736	
- Cty CP Đầu Tư Thành Thành Công	11,100,000,000			
2. Các khoản cho vay dài hạn khác	112,097,032		-	
Cộng	11,212,097,032	-	189,163,736	-

Phải thu dài hạn khác (4)	31/12/2015		31/12/2014	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2015
 Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2015
 (Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
1. Khoản thu khác chiếm từ 10% trở lên trên tổng khoản phải thu dài hạn khác				
- Công ty TNHH MTV dịch vụ Công ích Quận 4	20.161.847.398		20.161.847.398	
- Công ty TNHH Sản Xuất Kinh Doanh Hai Thành	133.787.154.860		155.805.704.860	
2. Các khoản phải thu dài hạn khác	65.788.047.000		1.620.000.000	
Cộng	219.737.049.258	-	177.587.552.258	-

7. Hàng tồn kho	31/12/2015		31/12/2014	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	2.944.664		8.439.130	
- Chi phí sản xuất kinh doanh DD	1.989.560.125.717		2.055.437.305.577	
- Hàng hóa	14.260.597.382	(3.300.593.750)	18.159.900.383	(3.503.093.750)
Cộng	2.003.823.667.763	(3.300.593.750)	2.073.605.645.090	(3.503.093.750)

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá							
Số dư đầu năm		1.023.943.943	5.574.255.270		6.680.861.750		13.279.060.963
- Mua trong năm	249.090.909	-	-		89.700.000		338.790.909
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-		-		-
- Tăng khác	-	-	-		-		-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-		-		-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	671.097.237		-		671.097.237
- Giảm khác	-	-	-		-		-
Số dư cuối năm	249.090.909	1.023.943.943	4.903.158.033	-	6.770.561.750	-	12.946.754.635
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm		1.023.943.943	5.239.309.119		4.925.672.810		11.188.925.872
- Khấu hao trong năm	20.757.576	-	182.353.335		510.460.652		713.571.563
- Tăng khác	-	-	-		-		-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-		-		-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	518.504.421		-		518.504.421
- Giảm khác	-	-	-		-		-
Số dư cuối năm	20.757.576	1.023.943.943	4.903.158.033	-	5.436.133.462	-	11.383.993.014
Giá trị còn lại							
- Tại ngày 31/12/2014	-	-	334.946.151		1.755.188.940		2.090.135.091
- Tại ngày 31/12/2015	228.333.333	-	-		1.334.428.288		1.562.761.621

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm					6.062.838.880	6.062.838.880

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2015
 Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2015
 (Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

- Mua trong năm							
- Tạo ra từ nội bộ DN							
- Tặng do hợp nhất kinh doanh							
- Tặng khác							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối năm						6,062,838,880	6,062,838,880
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm						2,962,683,945	2,962,683,945
- Khấu hao trong năm						463,247,754	463,247,754
- Tặng khác							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối năm						3,425,931,699	3,425,931,699
Giá trị còn lại							
- Tại ngày 31/12/2014						3,100,154,935	3,100,154,935
- Tại ngày 31/12/2015						2,636,907,181	2,636,907,181

11. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ hữu hình khác	TSCĐ vô hình	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm			1,288,022,909			1,288,022,909
- Thuê tài chính trong năm						
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính						
- Tặng khác						
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm			1,288,022,909			1,288,022,909
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm			107,335,240			107,335,240
- Khấu hao trong năm			161,002,860			161,002,860
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính						
- Tặng khác						
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm			268,338,100			268,338,100
Giá trị còn lại						
- Tại ngày 31/12/2014			1,180,687,669			1,180,687,669
- Tại ngày 31/12/2015			1,019,684,809			1,019,684,809

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2015

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2015

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

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ (31/12/2015)
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
a1. Nguyên giá	112,649,766,776	-	5,173,609,659	107,476,157,117
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	112,649,766,776	-	5,173,609,659	107,476,157,117
- Cơ sở hạ tầng				
a2. Giá trị hao mòn lũy kế	7,590,839,914	2,470,293,108	183,232,001	9,877,901,021
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	7,590,839,914	2,470,293,108	183,232,001	9,877,901,021
- Cơ sở hạ tầng				
a3. Giá trị còn lại	105,058,926,862	183,232,001	7,643,902,767	97,598,256,096
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	105,058,926,862	183,232,001	7,643,902,767	97,598,256,096
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

13. Chi phí trả trước	31/12/2015	31/12/2014
a. Ngắn hạn	1,228,813,307	1,542,959,241
a1. Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ	608,996,272	829,939,770
a2. Công cụ, dụng cụ xuất đúng	344,772,485	139,357,912
a3. Chi phí đi vay	-	-
a4. Các khoản khác	275,044,550	573,661,559
b. Dài hạn	1,980,213,912	7,326,798,150
b1. Chi phí thành lập doanh nghiệp	-	-
b2. Công cụ, dụng cụ xuất đúng	231,662,933	-
b3. Chi phí mua bảo hiểm	54,982,661	66,490,664
b4. Các khoản khác	1,693,568,318	7,260,307,486
Cộng	3,209,027,219	8,869,757,391

Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ (a1)	31/12/2015	31/12/2014
Phí thuê văn phòng 97 NVT- Q04/2015	608,996,272	829,939,770
Cộng	608,996,272	829,939,770

Các khoản trả trước ngắn hạn khác (a4)	31/12/2015	31/12/2014
1. Các khoản trả trước chiếm từ 10% tổng khoản trả trước		

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2015
 Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2015
 (Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Phi quản lý tòa nhà 97 NVT-Q01/2015		184,431,060
Phi quản lý tòa nhà 97 NVT-Q04/2015	135,332,505	
Chi phí di dời thiết bị văn phòng server, cung cấp và lắp đặt mạng (Công ty)	60,774,670	364,648,000
2. Các khoản khác	78,937,375	24,582,499
Cộng	275,044,550	573,661,559

Các khoản trả trước dài hạn khác (b4)	31/12/2015	31/12/2014
1. Các khoản trả trước chiếm từ 10% tổng khoản trả trước		
Chi phí Dự án Belleza	155,039,680	5,211,178,637
Dự án 68 PDC (Generalimex)	576,157,318	
Phi môi giới và dịch vụ sàn thương mại dự án Belleza	958,671,320	
2. Các khoản khác	3,500,000	2,049,128,849
Cộng	1,693,568,318	7,260,307,486

14. Tài sản khác	31/12/2015	31/12/2014
a. Ngắn hạn (*)	-	-
b. Dài hạn (**)	63,528,381,169	2,477,781,253
Cộng	63,528,381,169.00	2,477,781,253

(**) Bao gồm	31/12/2015	31/12/2014
Phi môi giới DA Belleza		2,477,781,253
Cộng	-	2,477,781,253

15. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2015		Trong kỳ		31/12/2014	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	128,428,144,316	128,428,144,316	1,637,580,048,585	1,800,534,193,958	291,382,289,689	291,382,289,689
b. Vay dài hạn (*)	331,601,669,665	331,601,669,665	787,044,003,167	1,818,272,134,210	1,362,829,800,708	1,362,829,800,708
Cộng	460,029,813,981	460,029,813,981	2,424,624,051,752	3,618,806,328,168	1,654,212,090,397	1,654,212,090,397

(*) Chi tiết theo từng kỳ hạn	31/12/2015		Trong kỳ		31/12/2014	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b1. Trên 1 năm đến 5 năm	331,601,669,665	331,601,669,665	787,044,003,167	1,818,272,134,210	1,362,829,800,708	1,362,829,800,708
Vay cá nhân	66,970,000,000	66,970,000,000	587,045,716,878	1,670,010,044,536	1,149,934,327,658	1,149,934,327,658
NH TMCP Phương Đông - SGD	263,998,286,289	263,998,286,289	199,998,286,289	148,000,000,000	212,000,000,000	212,000,000,000
Công ty TNHH MTV Cho Thuê Tài Chính Ngân Hàng Á Châu	633,383,376	633,383,376		262,089,674	895,473,050	895,473,050
Cộng chi tiết theo từng kỳ hạn	331,601,669,665	331,601,669,665	787,044,003,167	1,818,272,134,210	1,362,829,800,708	1,362,829,800,708

16. Phải trả người bán	31/12/2015		31/12/2014	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	148,415,358,910	148,415,358,910	105,957,608,208	105,957,608,208
d. Phải trả người bán là các bên liên quan	39,242,340,849	39,242,340,849	43,819,495,625	43,819,495,625

Kh khoản phải trả người bán ngắn hạn (a)	31/12/2015	31/12/2014

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2015
 Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2015
 (Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
1. Khoản phải trả chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả				
Công ty TNHH MTV KD DV Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	39,242,340,849	39,242,340,849	13,737,131,364	13,737,131,364
Công ty CP Đầu tư phát triển BĐS Đông Sài Gòn		0	30,082,364,261	30,082,364,261
Ngân Hàng TM CP Sài Gòn Thương Tín	31,900,000,000	31,900,000,000	31,900,000,000	31,900,000,000
Công Ty CP May Tiến Phát	57,528,017,600	57,528,017,600		-
2. Các khoản phải trả ngắn hạn khác	19,245,000,461	19,745,000,461	30,238,112,583	30,238,112,583
Cộng	147,915,358,910	148,415,358,910	105,957,608,208	105,957,608,208

Khoản phải trả người bán là các bên liên quan (d)	31/12/2015		31/12/2014	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH MTV KD DV Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	39,242,340,849	39,242,340,849	13,737,131,364	13,737,131,364
Công ty CP Đầu tư phát triển BĐS Đông Sài Gòn		0	30,082,364,261	30,082,364,261
Cộng	39,242,340,849	39,242,340,849	43,819,495,625	43,819,495,625

17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	31/12/2014	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2015
a. Thuế phải nộp				
- Thuế GTGT	0	677,784,591		677,784,591
- Thuế TNCN	550,229,470	12,703,729,400	11,511,649,052	1,742,309,818
- Thuế TNDN	5,870,042,202	17,965,297,566	15,659,055,566	8,176,284,202
Cộng	6,420,271,672	31,346,811,557	27,170,704,618	10,596,378,611
b. Thuế phải thu				
- Thuế GTGT	174,652,231	20,498,644,499	20,323,992,268	-
- Thuế TNDN	9,575,397,975		696,029,660	10,271,427,635
Cộng	9,750,050,206	20,498,644,499	21,020,021,928	10,271,427,635

18. Chi phí phải trả	31/12/2015	31/12/2014
a. Ngắn hạn		
80,969,184,309	125,909,947,752	
- Các khoản trích trước khác (*)	80,969,184,309	125,909,947,752
Cộng	80,969,184,309	125,909,947,752

Các khoản trích trước khác (*)	31/12/2015	31/12/2014
Lãi vay phải trả cá nhân	7,736,411,353	55,039,707,910
Công ty CP Đầu tư An Phước Gia		
Lãi vay phải trả công ty CP Đầu Tư Thành Thành Công		1,240,648,057
Lãi vay phải trả NH TMCP Á Châu - CN Lê Văn Sỹ	3,990,000,000	340,000,000
Công ty CP Bao Bi Kho Bãi Bình Tây	38,750,000	
Công ty Công ích Quận 4	68,437,927,348	68,437,927,348
Chi phí kiểm toán 6 tháng năm 2015 phải trả Chi Nhánh Công ty TNHH KPMG	210,000,000	
Lãi vay phải trả NH Việt Nam Thương Tín - CN TP.HCM		250,619,159

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2015
 Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2015
 (Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Lãi vay phải trả NH Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN HCM	2,767,871	
Lãi vay phải trả NH TMCP Phương Đông - SGD	553,327,737	601,045,278
Cộng	80,969,184,309	125,909,947,752

19. Phải trả khác	31/12/2015	31/12/2014
a. Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	144,710,266	135,617,718
- Bảo hiểm xã hội	89,355,679	88,759,674
- Bảo hiểm y tế	-	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	22,791,893	16,491,893
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	7,563,223,579	7,563,223,579
- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (*)	125,164,817,577	35,707,169,591
Cộng	132,984,898,994	43,511,262,453

25. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Nội dung	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST thuế chưa phân phối	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	khác ...	Cộng
Số dư đầu năm trước	1,501,488,910,000	611,039,448,323	78,902,137,150	275,028,558,556	14,566,229,306	-	2,481,025,283,335
- Tăng vốn trong năm trước							-
- Lãi trong năm trước				55,373,731,878			55,373,731,878
- Tăng khác	75,074,450,000		6,576,814,064				81,651,264,064
- Giảm vốn trong năm trước							-
- Lỗ trong năm trước							-
- Giảm khác		75,074,450,000		9,207,539,690			84,281,989,690
Số dư đầu năm nay	1,576,563,360,000	535,964,998,323	85,478,951,214	321,194,750,744	14,566,229,306	-	2,533,768,269,587
- Tăng vốn trong năm nay	594,128,670,000	-	-	-	-	-	594,128,670,000
- Lãi trong năm nay	-	-	-	61,524,594,416	-	-	61,524,594,416
- Tăng khác	-	690,000	5,537,373,188	-	2,768,686,594	-	8,306,749,782
- Giảm vốn trong năm nay	690,000	-	-	-	-	-	690,000
- Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	93,959,644,222	-	13,843,432,970	-	11,890,000	107,814,967,192
Số dư cuối năm nay	2,170,691,340,000	442,006,044,101	91,016,324,402	368,875,912,190	17,334,915,900	(11,890,000)	3,089,912,646,593

c. Giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	1,576,563,360,000	1,501,488,910,000
+ Vốn góp tăng trong năm	594,128,670,000	75,074,450,000
+ Vốn góp giảm trong năm	690,000	0
+ Vốn góp cuối năm	2,170,691,340,000	1,576,563,360,000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2015

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2015

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

d. Cổ phiếu	31/12/2015	31/12/2014
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	217,070,323	157,656,336
+ Cổ phiếu phổ thông	217,070,323	157,656,336
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	1,189	-
+ Cổ phiếu phổ thông	1,189	
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	217,069,134	157,656,336
+ Cổ phiếu phổ thông	217,069,134	157,656,336
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000đ

e. Các quỹ của doanh nghiệp

- Quỹ đầu tư phát triển	91,016,324,402
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp:	
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	17,334,915,900

VII. Thông tin bổ sung Báo cáo kết quả hoạt động

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 04/2015	Quý 04/2014
a. Doanh thu		
DT bán hàng hóa, thành phẩm - Bất động sản	46,840,245,358	19,462,853,277
DT bán hàng hóa khác	-	25,874,470,213
Doanh thu DV : Pháp lý, tư vấn, môi giới BĐS	3,459,039,808	1,551,837,446
Doanh thu DV : Cho thuê văn phòng	1,558,270,813	2,634,001,870
Doanh thu DV : Khác	2,725,295,973	58,189,305,480
Doanh thu bán hàng nội bộ - bán hàng hoá	670,703,364	-
Cộng doanh thu	55,253,555,316	107,712,468,286
b. Doanh thu đối với các bên liên quan (chi tiết theo từng đối tượng)		
Doanh thu DV : Pháp lý, tư vấn, môi giới BĐS	16,083,876,861	1,878,384,512
- Công ty CP Phát triển BĐS Sài Gòn	16,083,876,861	1,878,384,512
Doanh thu DV : Cho thuê văn phòng	427,255,584	-
- Công ty TNHH MTV KDDV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	427,255,584	
Cộng doanh thu	16,511,132,445	1,878,384,512
3. Giá vốn hàng bán	Quý 04/2015	Quý 04/2014
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm - Bất động sản	57,362,217,408	32,482,334,807
Giá vốn hàng hóa khác	-	25,874,470,240
Dịch vụ môi giới	3,155,579,017	995,995,772

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2015

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2015

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

Dịch vụ cho thuê mặt bằng	733,763,858	596,008,815
Dịch vụ khác	3,349,572,424	48,926,110,181
Giá vốn bán hàng nội bộ	-	-
Cộng	64,601,132,707	108,874,919,815

4. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 04/2015	Quý 04/2014
Lãi tiền gửi, cho vay	11,903,692,614	11,857,964,794
Cổ tức, lợi nhuận được chia	204,253,000	2,376,865,000
Thu nhập về hoạt động đầu tư mua, bán chứng khoán	50,050,026,000	-
Thu nhập về các hoạt động đầu tư khác	-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-
Cộng	62,157,971,614	14,234,829,794

5. Chi phí tài chính	Quý 04/2015	Quý 04/2014
Lãi tiền vay	6,867,033,643	15,898,791,016
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	-	-
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(106,305,329.00)	18,303,455,535
Chi phí tài chính khác	309,408,178	156,480,428
Các khoản ghi giảm chi phí tài chính	-	-
Cộng	7,070,136,492	34,358,726,979

6. Thu nhập khác	Quý 04/2015	Quý 04/2014
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-
Lãi do đánh giá lại tài sản	-	-
Tiền phạt thu được	1,109,438,344	3,386,643,911
Thuế được giảm	-	-
Thu nhập khác	7,289,007,324	75,018,425,779
Cộng	8,398,445,668	78,405,069,690

7. Chi phí khác	Quý 04/2015	Quý 04/2014
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-
Lỗ do đánh giá lại tài sản	-	-
Các khoản bị phạt	133,228,759	204,157,308
Chi phí khác	17,516,019,362	-
Cộng	17,649,248,121	204,157,308

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2015
 Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2015
 (Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 04/2015	Quý 04/2014
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	-	-
Chi phí công cụ dụng cụ	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,029,538,427	1,268,936,006
Chi phí bảo hành	18,018,000	10,873,344
Chi phí khác bằng tiền	476,443,636	152,443,605
Cộng	1,524,000,063	1,432,252,955
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	11,992,264,142	12,836,664,048
Chi phí dụng cụ văn phòng	124,350,220	108,349,156
Chi phí khấu hao TSCĐ	291,274,266	444,082,248
Thuế, phí và lệ phí	8,023,000	10,669,182
Chi phí dự phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3,201,454,509	3,343,484,826
Chi phí khác bằng tiền	1,453,378,536	3,732,910,184
Cộng	17,070,744,673	20,476,159,644

10. Chi phí thuế TNDN hiện hành	Quý 04/2015	Quý 04/2014
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	4,948,072,049	5,913,671,793
Điều chỉnh thuế TNDN của các năm trước vào chi phí TNDN hiện hành	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	4,948,072,049	5,913,671,793

IX. Thông tin khác

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

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

2 Trình bày lại một số chỉ tiêu trên bảng cân đối kế toán theo chế độ kế toán Việt Nam được Bộ Tài chính ban hành theo Quyết định số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014

Số liệu đã trình bày theo quyết định 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006			Số liệu trình bày lại theo quyết định số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014		
Nội dung	Mã số	Số đầu năm	Nội dung	Mã số	Số đầu năm
Đầu tư ngắn hạn khác	121	546,503,394,476	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	40,678,750,000
			Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	488,242,644,476
			Phải thu ngắn hạn khác	136	17,582,000,000
Cộng		546,503,394,476	Cộng		546,503,394,476
Các khoản phải thu khác	135	347,521,899,532	Phải thu ngắn hạn khác	136	348,942,708,603
Tài sản ngắn hạn khác	158	1,420,809,071			
Cộng		348,942,708,603	Cộng		348,942,708,603
Tài sản dài hạn khác	268	3,700,885,973	Phải thu dài hạn khác	216	1,223,104,720
			Tài sản dài hạn khác	268	2,477,781,253
Cộng		3,700,885,973	Cộng		3,700,885,973
Đầu tư dài hạn khác	258	435,878,996,709	Phải thu dài hạn khác	216	177,587,552,258
			Phải thu về cho vay dài hạn	215	189,163,736
			Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	258,102,280,715
Cộng		435,878,996,709	Cộng		435,878,996,709

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2015

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2015

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

Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129	(35,000,000,000)	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(71,219,590,000)
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139	(36,219,590,000)			
Cộng		(71,219,590,000)	Cộng		(71,219,590,000)
Doanh thu chưa thực hiện	338	1,042,657,580	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	1,042,657,580
Cộng		1,042,657,580	Cộng		1,042,657,580
Quý đầu tư phát triển	417	34,787,326,763	Quý đầu tư phát triển	418	85,478,951,214
Quý dự phòng tài chính	418	50,691,624,451			
Cộng		85,478,951,214	Cộng		85,478,951,214

Người lập
Kế Toán Trưởng



Lữ Thị Thanh Trúc

