



**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 2015

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 18 tháng 11 năm 2015. 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

Phạm Nhật Vinh	Chủ tịch (từ ngày 26 tháng 4 năm 2015)
Đặng Hồng Anh	Chủ tịch (đến ngày 26 tháng 4 năm 2015)
Huỳnh Bích Ngọc	Phó Chủ tịch
Huỳnh Phú Kiệt	Phó Chủ tịch
Nguyễn Thế Vinh	Thành viên
Phạm Điền Trung	Thành viên (từ ngày 17 tháng 4 năm 2015)
Tôn Thị Nhật Giang	Thành viên (đến ngày 17 tháng 4 năm 2015)
Phạm Nhật Vinh	Thành viên (đến ngày 26 tháng 4 năm 2015)

Ban Tổng Giám đốc

Phạm Điền Trung	Tổng Giám đốc (từ ngày 14 tháng 3 năm 2016)
Phạm Nhật Vinh	Tổng Giám đốc (đến ngày 14 tháng 3 năm 2016)
Nguyễn Thị Đă	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 18 tháng 5 năm 2015)
Tạ Đình Chương	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 29 tháng 5 năm 2015)
Bùi Tiến Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Ngọc Thục	Phó Tổng Giám đốc
Hồ Hữu Nhân	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 1 tháng 6 năm 2015)
Nguyễn Sinh Mỹ	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 10 tháng 12 năm 2015)
Phan Tấn Quốc	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 18 tháng 5 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 của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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 72 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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.

~~Thay mặt Hội đồng Quản trị~~



~~Phạm Nhật Vinh~~
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2016

**KPMG Limited Branch**

10th Floor, Sun Wah Tower
115 Nguyen Hue Street
District 1, Ho Chi Minh City
The Socialist Republic of Vietnam

Telephone +84 (8) 3821 9266
Fax +84 (8) 3821 9267
Internet www.kpmg.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi các Cổ đông

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín 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 2015, 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 2016, được trình bày từ trang 5 đến trang 72.

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 hợp nhất 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 công ty 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 công ty. 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 2015, 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

Báo cáo kiểm toán số: 15-01-374/01




Lam Thi Ngoc Hao
Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 0866-2013-007-1
Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Thanh Nghi
Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 0304-2013-007-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2016

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 2015

Mẫu B 01 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		3.961.764.496.200	4.014.917.283.604
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	8	147.068.884.493	38.366.513.488
Tiền	111		27.761.410.401	33.366.513.488
Các khoản tương đương tiền	112		119.307.474.092	5.000.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	9(a)	53.129.213.049	40.678.750.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.003.599.183.993	1.235.442.001.830
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	10	131.096.421.443	194.198.312.793
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		220.488.460.478	111.241.962.969
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	11(a)	452.950.000.000	513.120.644.476
Phải thu ngắn hạn khác	136	12(a)	285.416.098.630	488.232.878.150
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	13	(86.351.796.558)	(71.351.796.558)
Hàng tồn kho	140	14	2.735.175.881.690	2.679.161.416.680
Hàng tồn kho	141		2.738.476.475.440	2.682.664.510.430
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(3.300.593.750)	(3.503.093.750)
Tài sản ngắn hạn khác	150		22.791.332.975	21.268.601.606
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.462.870.105	1.614.166.268
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		9.591.954.249	8.044.044.321
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	23(b)	11.736.508.621	11.610.391.017
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		1.044.987.539.907	1.389.311.932.836
Các khoản phải thu dài hạn	210		230.950.146.290	178.999.820.714
Phải thu về cho vay dài hạn	215	11(b)	11.212.097.032	189.163.736
Phải thu dài hạn khác	216	12(b)	219.738.049.258	178.810.656.978
Tài sản cố định	220		6.382.121.901	7.651.070.443
Tài sản cố định hữu hình	221	15	2.558.198.245	3.236.327.839
Nguyên giá	222		26.841.539.043	27.220.020.198
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(24.283.340.798)	(23.983.692.359)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	16	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)
Tài sản cố định vô hình	227	17	2.804.238.847	3.234.054.935
Nguyên giá	228		6.461.585.080	6.419.051.280
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.657.346.233)	(3.184.996.345)

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 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
Bất động sản đầu tư	230	18	113.742.145.981	146.108.394.307
<i>Nguyên giá</i>	231		125.194.567.118	155.247.127.963
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(11.452.421.137)	(9.138.733.656)
Tài sản dở dang dài hạn	240		-	2.223.289.355
Xây dựng cơ bản dở dang	242	19	-	2.223.289.355
Đầu tư tài chính dài hạn	250	9(b)	611.466.439.253	797.883.515.168
Đầu tư vào các công ty liên kết	252		184.046.101.459	157.868.649.745
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		427.420.337.794	640.307.180.009
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(292.314.586)
Tài sản dài hạn khác	260		82.446.686.482	256.445.842.849
Chi phí trả trước dài hạn	261	20	1.632.538.695	6.975.680.199
Tài sản dài hạn khác	268		66.459.696.050	2.213.082.909
Lợi thế thương mại	269	21	14.354.451.737	247.257.079.741
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		5.006.752.036.107	5.404.229.216.440

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 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		1.963.566.311.215	3.087.475.978.111
Nợ ngắn hạn	310		1.524.915.601.259	1.554.052.314.115
Phải trả người bán ngắn hạn	311	22	123.814.380.742	84.220.157.840
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.007.968.018.460	506.166.640.059
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	23(a)	31.795.687.310	104.788.118.453
Phải trả người lao động	314		5.329.954.823	7.247.180.376
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	24	87.915.295.919	135.231.280.019
Phải trả khác ngắn hạn	319	25	134.290.282.843	83.678.038.799
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26(a)	120.889.046.287	619.442.610.050
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	27	12.912.934.875	13.278.288.519
Nợ dài hạn	330		438.650.709.956	1.533.423.663.996
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	1.042.657.580
Phải trả dài hạn khác	337		1.027.325.000	620.459.797
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	26(b)	435.519.150.257	1.506.157.994.277
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	28	2.104.234.699	25.602.552.342
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		3.043.185.724.892	2.316.753.238.329
Vốn chủ sở hữu	410	29	3.043.185.724.892	2.316.753.238.329
Vốn cổ phần	411	30	2.170.691.340.000	1.576.563.360.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		442.006.044.101	535.964.998.323
Cổ phiếu quỹ	415		(11.890.000)	-
Quỹ đầu tư và phát triển	418	31	92.031.159.126	86.555.933.748
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	31	17.334.915.900	14.566.229.306
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		285.263.381.517	70.477.118.331
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước	421a		86.276.289.148	43.936.451.873
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		198.987.092.369	26.540.666.458
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		35.870.774.248	32.625.598.621
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		5.006.752.036.107	5.404.229.216.440

Ngày 25 tháng 3 năm 2016

Người lập:

Người duyệt:

Lữ Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng

Phạm Nhật Vinh
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 2015

Mẫu B 02 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2015 VND	2014 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	33	158.897.688.971	711.474.706.510
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	33	-	23.014.358.140
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	33	158.897.688.971	688.460.348.370
Giá vốn hàng bán	11	34	140.559.273.003	553.474.204.425
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		18.338.415.968	134.986.143.945
Doanh thu hoạt động tài chính	21	35	246.520.461.368	101.037.272.260
Chi phí tài chính	22	36	263.310.304.506	131.561.530.061
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>36.272.150.681</i>	<i>116.882.756.388</i>
Phân lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	24		25.582.043.694	(24.107.716.849)
Chi phí bán hàng	25		28.720.576.168	43.382.541.036
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	37	97.595.422.962	111.912.338.304
Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}	30		(99.185.382.606)	(74.940.710.045)
Thu nhập khác	31	38	448.186.512.443	275.607.965.576
Chi phí khác	32	39	153.624.666.966	144.258.061.071
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		294.561.845.477	131.349.904.505
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		195.376.462.871	56.409.194.460
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	40	20.725.700.753	20.697.935.053
(Lợi ích)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	40	(23.498.317.643)	6.679.047.732
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		198.149.079.761	29.032.211.675

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 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 02 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2015 VND	2014 VND
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		198.149.079.761	29.032.211.675
Phân bổ cho:				
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		198.987.092.369	26.540.666.458
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(838.012.608)	2.491.545.217
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	41	986	110

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

Người lập:

Người duyệt:

Lữ Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng

Phạm Nhật Vinh
Chủ tịch



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 2015
(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2015 VND	2014 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		195.376.462.871	56.409.194.460
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		19.126.505.239	48.305.236.198
Các khoản dự phòng	03		14.707.685.414	8.283.332.906
(Lãi)/lỗ từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	05		(1.416.151.717)	605.606.556
Lỗ từ xóa sổ tài sản cố định	05		-	4.805.859
Lỗ từ thanh lý công ty con (Thuyết minh 7(a))	05		211.567.792.816	-
Lãi từ thanh lý các công ty liên kết (Thuyết minh 9(b)(*))	05		(115.781.292.125)	-
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	05		(85.007.578.565)	(36.693.505.995)
Chia (lãi)/lỗ trong công ty liên kết	05		(25.582.043.694)	24.107.716.849
Thu nhập lãi tiền gửi	05		(45.462.086.578)	(56.645.484.912)
Cổ tức	05		(269.193.000)	(7.692.676.000)
Chi phí lãi vay	06		36.272.150.681	116.882.756.388
Lãi từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		203.532.251.342	153.566.982.309
Biến động các khoản phải thu	09		17.291.531.279	(124.693.911.368)
Biến động hàng tồn kho	10		23.551.493.229	419.884.865.682
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		568.664.850.423	(211.077.755.505)
Biến động chi phí trả trước	12		5.451.900.423	(3.152.111.212)
			818.492.026.696	234.528.069.906
Tiền lãi vay đã trả	13		(193.667.086.440)	(107.942.413.483)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(29.850.542.842)	(25.468.795.159)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(6.132.108.246)	(4.225.807.533)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20		588.842.289.168	96.891.053.731

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
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2015 VND	2014 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định	21		(443.068.182)	(6.572.978.782)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22		6.559.122.191	5.274.287.437
Tiền chi cho tiền gửi có kỳ hạn	23		(12.450.463.049)	(40.678.750.000)
Tiền chi cho vay	23		(1.092.091.128.000)	(264.310.000.000)
Tiền thu hồi các khoản cho vay	24		1.114.672.570.180	199.809.928.292
Tiền chi đầu tư thêm vào các công ty con (Thuyết minh 6)	25		(60.540.000.000)	(9.930.942.521)
Tiền chi đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh 9(b))	25		(50.118.000.000)	-
Tiền chi đầu tư vào các đơn vị khác	25		(63.072.171.039)	(41.959.263.195)
Tiền thu từ thanh lý khoản đầu tư vào công ty con (Thuyết minh 7(a))	26		278.581.237.814	-
Tiền thu từ thanh lý một phần các công ty con (Thuyết minh 7(b))	26		61.242.620.000	53.040.000.000
Tiền thu từ thanh lý các công ty liên kết (Thuyết minh 9(b)(*))	26		273.601.000.000	-
Tiền thu từ đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		110.382.714.554	55.127.451.369
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27		49.363.154.930	51.370.659.504
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		615.687.589.399	1.170.392.104
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		500.169.025.778	-
Vốn góp bởi cổ đông không kiểm soát	32		(474.103.221)	-
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		1.543.821.959.351	770.205.940.118
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(3.139.082.299.798)	(942.844.797.676)
Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		(262.089.672)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.095.827.507.562)	(172.638.857.558)

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
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2015 VND	2014 VND
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		108.702.371.005	(74.577.411.723)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		38.366.513.488	112.943.925.211
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	8	147.068.884.493	38.366.513.488

CÁC GIAO DỊCH ĐẦU TƯ VÀ TÀI CHÍNH PHI TIỀN TỆ

	2015 VND	2014 VND
Mua các khoản đầu tư tài chính trong các đơn vị khác chưa thanh toán	57.528.017.600	-
Chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho	80.395.994.930	159.859.558.261
Chuyển lãi vay phải trả sang khoản vay gốc	37.330.022.336	118.238.568.610
Thanh lý công ty con chưa thu tiền (Thuyết minh 7(a))	16.347.700.800	-
Thanh lý một phần công ty con chưa thu tiền (Thuyết minh 7(b))	4.499.716.000	-
Chuyển từ các khoản phải thu khác sang đầu tư tài chính dài hạn	19.400.000.000	-
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang sang hàng tồn kho	2.223.289.355	-
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	11.890.000	-
Cần trừ khoản vay với khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư vốn chủ sở hữu	-	15.107.134.631
Chuyển từ hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư	-	31.331.951.701
Chuyển từ đầu tư dài hạn khác sang hàng tồn kho	-	5.532.155.500
Cần trừ các khoản vay với cổ tức	-	1.600.000.000

Ngày 25 tháng 3 năm 2016

Người lập:

Người duyệt:

Lữ Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng

Phạm Nhật Vinh
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 2015

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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

(a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam.

(b) Hoạt động chính

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 dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới, đấu giá; cung cấp dịch vụ tư vấn kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty và các công ty con trong vòng 12 tháng.

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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(d) Cấu trúc Tập đoàn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tập đoàn có 6 công ty con (1/1/2015: 7 công ty con):

Tên công ty con	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích do Công ty năm giữ tại ngày	
		31/12/2015	1/1/2015
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 Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây (i)	Sản xuất; thương mại; dịch vụ	97,48%	80,18%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn (ii)	Sản xuất; thương mại	95,00%	99,65%
Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc (iii)	Dịch vụ	90,80%	98,65%
Công ty Cổ phần May Tiến Phát – chuyển thành công ty liên kết (xem Thuyết minh 7(a))	Sản xuất; thương mại; dịch vụ	-	93,02%

- (i) Trong năm, Công ty đã mua thêm 4.110.800 cổ phiếu được phát hành bởi Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây. Kết quả là tỷ lệ phần trăm lợi ích và kiểm soát của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 tại Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây đã tăng từ 80,18% lên 97,48%.
- (ii) Trong năm, Tập đoàn đã thanh lý 84,51% khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần May Tiến Phát mà công ty này đang sở hữu 5% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn. Kết quả là tỷ lệ phần trăm lợi ích và kiểm soát của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn giảm từ 99,65% xuống còn 95,00%.
- (iii) Trong năm, giao dịch liên quan đến việc mua 26% cổ phần của Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc từ Công ty Cổ phần Tàu Cuốc đã được hoàn tất vào ngày 24 tháng 12 năm 2015 như được đề cập trong Thuyết minh 12(a)(iii). Sau đó, Tập đoàn đã thanh lý 9,2% khoản đầu tư trong Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát, 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 2015 tại Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc lần lượt giảm từ 98,65% xuống còn 90,8% và tăng từ 74% lên 90,8%.

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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tập đoàn có 3 công ty liên kết (1/1/2015: 3 công ty liên kết):

Tên công ty liên kết	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích do Công ty năm giữ tại ngày	
		31/12/2015	1/1/2015
Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh	Dịch vụ	25,00%	25,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia (iv)	Thương mại, dịch vụ	-	39,61%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh (v)	Bất động sản	-	31,82%
Công ty Cổ phần May Tiến Phát (xem Thuyết minh 7(a))	Bất động sản	23,31%	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An (vi)	Bất động sản	24,00%	-

- (iv) Trong năm, Tập đoàn đã thanh lý toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia cho một cá nhân.
- (v) Trong năm, Tập đoàn đã thanh lý toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh cho Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia, một bên liên quan.
- (vi) Trong năm, Tập đoàn đã thanh lý 84,51% khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần May Tiến Phát mà công ty này đang sở hữu 5,62% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An. Sau đó, Tập đoàn đã mua lại 24% khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An từ một bên liên quan. Kết quả là tỷ lệ phần trăm vốn cổ phần của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An đã tăng từ 5,62% lên 24%.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tập đoàn có 376 nhân viên (1/1/2015: 309 nhân viên).

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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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 Công ty và các công ty con từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty và các công ty con là Đồng Việt Nam (“VND”), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính.

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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

3. Áp dụng Hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp mới ban hành

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam (“Thông tư 200”). Thông tư 200 thay thế hướng dẫn trước đây về Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Quyết định số 15/2006-QĐ/BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009. Thông tư 200 có hiệu lực sau 45 ngày kể từ ngày ký và áp dụng cho kỳ kế toán năm bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Cùng ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất (“Thông tư 202”). Thông tư 202 thay thế các hướng dẫn trước đây trong Phần XIII Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính. Thông tư 202 cũng có hiệu lực sau 45 ngày kể từ ngày ký và áp dụng cho kỳ kế toán năm bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Tập đoàn đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư 200 và Thông tư 202 từ ngày 1 tháng 1 năm 2015. Các thay đổi đáng kể trong chính sách kế toán của Tập đoàn và các ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn, nếu có, được trình bày trong các thuyết minh báo cáo tài chính sau đây:

- Cơ sở hợp nhất (Thuyết minh 4(a)) - lãi hoặc lỗ từ việc mua lại hoặc thanh lý một phần không ảnh hưởng đến việc có được hay mất đi quyền kiểm soát được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận chưa phân phối trong vốn chủ sở hữu. Lợi ích cổ đông không kiểm soát được phân loại lại là một phần của vốn chủ sở hữu;
- Ghi nhận chênh lệch tỷ giá hối đoái (Thuyết minh 4(b)) – xác định việc sử dụng từng tỷ giá cụ thể của ngân hàng thương mại;
- Lãi trên cổ phiếu (Thuyết minh 4(v)) - lãi hoặc lỗ phân bổ cho các cổ đông phổ thông của Công ty được xác định sau khi trừ đi các khoản được trích lập vào quỹ khen thưởng và phúc lợi;
- Lợi thế thương mại (Thuyết minh 4(m)) - lợi thế thương mại đã được ghi nhận trong khoản đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì không còn được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Các thông tin cũng thể hiện những thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong bảng cân đối kế toán hợp nhất và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của năm hiện tại. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh 43 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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

4. 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. 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) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được hạch toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số thu hoặc chi từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

(iii) Mất quyền kiểm soát

Khi mất quyền kiểm soát tại một công ty con, Tập đoàn dừng ghi nhận tài sản và nợ phải trả của công ty con cũng như lợi ích cổ đông không kiểm soát và các cấu phần vốn chủ sở hữu khác. Lãi hoặc lỗ phát sinh từ sự kiện này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi thoái vốn phần lợi ích còn lại trong công ty con trước đó được ghi nhận theo giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ, sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua nếu Tập đoàn vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư, hoặc trình bày theo giá gốc của khoản đầu tư còn lại nếu không còn ảnh hưởng đáng kể.

(iv) Công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát (hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu)

Công ty liên kết là những công ty mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không kiểm soát, các chính sách tài chính và hoạt động của công ty. Các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát là những cơ sở kinh doanh mà Tập đoàn có quyền đồng kiểm soát được thiết lập bằng thỏa thuận hợp đồng và đòi hỏi sự nhất trí của các bên liên doanh đối với các quyết định chiến lược về tài chính và hoạt động. Công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu (gọi chung là các đơn vị nhận đầu tư đầu tư được hạch 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 các đơn vị nhận đầu tư được hạch 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 chấm dứt sự ảnh hưởng đáng kể hoặc quyền đồng kiểm soát đối với các đơn vị này. 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 được hạch 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 các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Tập đoàn có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho đơn vị nhận đầu tư.

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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(v) 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 các đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ vào khoản đầu tư trong phạm vi lợi ích của Tập đoàn tại đơn vị nhận đầu tư.

(vi) 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 thu 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.

(b) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá thực tế áp dụng cho các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua bán ngoại tệ giữa Tập đoàn và ngân hàng thương mại.
- Tỷ giá giao dịch thực tế khi góp vốn hoặc nhận vốn góp là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản để nhận vốn góp tại ngày góp vốn.
- Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn nhận tiền từ khách hàng hoặc đối tác.
- Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn dự kiến thanh toán khoản phải trả đó.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí thanh toán ngay bằng ngoại tệ, tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua của ngân hàng nơi Tập đoàn thực hiện thanh toán.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính được xác định như sau:

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là tài sản (tiền mặt và phải thu): dùng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tiền gửi ngân hàng và các khoản ký quỹ ngân hàng bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua ngoại tệ của chính ngân hàng nơi Tập đoàn gửi tiền hoặc mở tài khoản ngoại tệ.

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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là nợ phải trả (phải trả và các khoản vay): dùng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

(c) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng 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 là các mục đích khác.

(d) Các khoản đầu tư

(i) Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các loại chứng khoán được Tập đoàn nắm giữ vì mục đích kinh doanh, tức là mua vào bán ra để thu lợi nhuận trong thời gian ngắn. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua cộng các chi phí mua. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi giá thị trường của chứng khoán giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ của chúng. Sau khi khoản dự phòng được lập, nếu giá thị trường của chứng khoán 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 chứng khoán kinh doanh không vượt quá giá trị ghi sổ của các chứng khoán này khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(ii) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Giám đốc của Tập đoàn dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư.

(iii) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác, ngoài đầu tư vào công ty liên doanh và liên kết, được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Tập đoàn khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của các chứng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(e) Các khoản phải thu

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

(f) Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của dự án bất động sản 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 dự án bất động sản, giá gốc bao gồm quyền sử dụng đất, chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

(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
▪ máy móc và thiết bị	2 - 3 năm
▪ phương tiện vận chuyển	2 - 7 năm
▪ thiết bị văn phòng	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 4(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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(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

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê

(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) Xây dựng cơ bản dở dang

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

(l) Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Tập đoàn nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 2 đến 3 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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(m) Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua lại công ty con, công ty liên kết và liên doanh. 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 (lãi từ giao dịch mua giá rẻ), được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm. Giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được ghi giảm xuống bằng giá trị có thể thu hồi khi Ban Giám đốc xác định khoản lợi thế thương mại không thể thu hồi toàn bộ.

Đối với các khoản đầu tư được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại nằm trong giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

Trước ngày 1 tháng 1 năm 2015, lợi thế thương mại trong giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào công ty liên kết hoặc cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm. Kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2015, với việc áp dụng Thông tư 202, lợi thế thương mại trong giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào công ty liên kết hoặc cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát không còn được tiếp tục phân bổ.

Thay đổi chính sách kế toán này được áp dụng phi hồi tố. Do sự thay đổi chính sách kế toán này, lợi nhuận thuần hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 tăng 6,25 tỷ VND.

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

Các khoản phải trả người bán và khoản phải trả khác thể hiện 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.

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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 2015 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.

(p) Vốn cổ phần

(i) Cổ phiếu phổ thông

Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

(ii) Mua lại và phát hành lại cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu quỹ)

Khi mua lại cổ phiếu đã phát hành, giá trị khoản thanh toán bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp, trừ đi thuế, được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu. Cổ phiếu đã mua lại được phân loại là cổ phiếu quỹ trong phần vốn chủ sở hữu. Khi cổ phiếu quỹ được bán ra sau đó để phát hành lại, khoản tiền nhận được được ghi nhận là một khoản tăng vốn chủ sở hữu và phần chênh lệch giữa khoản tiền nhận được và giá vốn cổ phiếu quỹ được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được ghi nhận trong thặng dư vốn cổ phần.

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

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

(r) Thuế

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

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

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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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.

(s) 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 khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu. Việc chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích được xác định tại thời điểm muộn hơn giữa thời điểm bán hoặc thời điểm hoàn thành bất động sản.

(ii) Doanh thu cho thuê

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

(iii) Doanh thu bán hàng

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

(iv) Dịch vụ khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo tỷ lệ 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.

(v) Doanh thu từ tiền lãi

Doanh thu từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

(vi) Doanh thu từ cổ tức

Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập. Cổ tức bằng cổ phiếu không được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức nhận được liên quan đến giai đoạn trước khi mua khoản đầu tư được ghi giảm vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(t) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

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

(u) 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.

(v) 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 tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng suy giảm, bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

Trước ngày 1 tháng 1 năm 2015, lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty bao gồm cả số phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi, nếu có. Kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2015, lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty được xác định sau khi trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi. Thay đổi chính sách kế toán này được áp dụng phi hồi tố. Do sự thay đổi chính sách kế toán này, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 giảm tương ứng 32 VND.

(w) Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng 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.

(x) Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là cá nhân hoặc các doanh nghiệp bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

5. Báo cáo bộ phận

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tập đoàn hoạt động chủ yếu trong một lĩnh vực kinh doanh là bất động sản và một bộ phận địa lý là Việt Nam. Trong năm, Tập đoàn có phát sinh một số giao dịch bán vật liệu xây dựng nhưng hoạt động này không đủ điều kiện ghi nhận là một bộ phận riêng biệt.

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	-	-	-	275.607.965.576
Chi phí khác	-	-	-	(144.258.061.071)
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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	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
	<hr/> 6.430.517.822.817	<hr/> 20.427.811.341	<hr/> (1.046.716.417.718)	<hr/> 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
	<hr/> 3.142.569.829.603	<hr/> 710.896.785	<hr/> (55.804.748.277)	<hr/> 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	<hr/> 6.572.978.782	<hr/> -	<hr/> -	<hr/> 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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

6. Giao dịch với lợi ích cổ đông không kiểm soát

Mua thêm cổ phiếu của các công ty con

Trong năm, Tập đoàn đã mua thêm 2.210.000 và 350.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát (“Tiến Phát”) từ một bên liên quan và Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia. Kết quả là tỷ lệ phần trăm vốn cổ phần của Tập đoàn trong Tiến Phát đã tăng từ 93,02% lên 99,99%.

Sau đó, giao dịch liên quan đến việc mua 26% cổ phần của Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc từ Công ty Cổ phần Tàu Cuốc đã được hoàn tất vào ngày 24 tháng 12 năm 2015. Kết quả là tỷ lệ phần trăm vốn cổ phần của Tập đoàn trong Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc đã tăng từ 98,65% lên 100%.

Tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của công ty con tại ngày mua thêm được ghi nhận tại giá trị hợp lý. Khoản chênh lệch giữa giá mua và giá trị hợp lý của tài sản thuần tại ngày mua thêm được ghi nhận vào lợi nhuận chưa phân phối.

	Công ty Cổ phần May Tiến Phát VND	Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc VND	Tổng cộng VND
Tài sản thuần có thể xác định tại ngày mua thêm	356.527.395.443	294.760.914.191	651.288.309.634
Phần tài sản thuần mua thêm	24.788.840.481	3.981.193.342	28.770.033.823
Thay đổi trong lợi nhuận chưa phân phối phát sinh từ việc mua thêm bởi Tập đoàn (Thuyết minh 29)	31.751.159.519	18.806.658	31.769.966.177
Tiền mặt thuần đã trả	56.540.000.000	4.000.000.000	60.540.000.000

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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

7. Bán các công ty con

(a) Bán một công ty con

Trong năm, Tập đoàn đã bán 68,29% và 16,23% khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần May Tiến Phát cho các bên liên quan và một cổ đông. Kết quả là tỷ lệ phần trăm lợi ích và kiểm soát của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2015 trong Công ty Cổ phần May Tiến Phát đã giảm từ 93,02% xuống còn 15,33%.

Sau đó, Công ty Cổ phần May Tiến Phát đã mua lại 25,29% cổ phần từ một bên liên quan và một cá nhân. Kết quả là tỷ lệ phần trăm lợi ích và kiểm soát của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 trong Công ty Cổ phần May Tiến Phát đã tăng từ 15,33% lên 23,31%. Tập đoàn ghi nhận khoản đầu tư này như khoản đầu tư vào công ty liên kết trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

Các nghiệp vụ bán công ty con đã được trình bày bên trên có các ảnh hưởng sau đến bảng cân đối kế toán hợp nhất của Tập đoàn tại ngày bán như sau:

	Công ty Cổ phần May Tiến Phát VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.236.942.393
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	781.079.249
Các khoản vay phải thu (Thuyết minh 11)	26.566.269.000
Phải thu ngắn hạn khác	25.940.312.327
Hàng tồn kho	3.053.326.046
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	3.561.719.118
Chi phí trả trước ngắn hạn	4.600.000
Thuế và các khoản khác phải thu từ Ngân sách Nhà nước	53.149.883
Tài sản cố định hữu hình - nguyên giá (Thuyết minh 15)	83.902.100
Tài sản cố định hữu hình - giá trị khấu hao lũy kế (Thuyết minh 15)	(83.902.100)
Tài sản cố định vô hình - nguyên giá (Thuyết minh 17)	24.016.200
Tài sản cố định vô hình - giá trị hao mòn lũy kế (Thuyết minh 17)	(24.016.200)
Bất động sản đầu tư - nguyên giá (Thuyết minh 18)	24.878.951.186
Bất động sản đầu tư - giá trị khấu hao lũy kế (Thuyết minh 18)	(626.795.286)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	318.987.894.865
Chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 20)	37.937.244
Lợi thế thương mại - nguyên giá (Thuyết minh 21)	303.680.094.728
Lợi thế thương mại - giá trị hao mòn lũy kế (Thuyết minh 21)	(85.420.031.376)
Phải trả người bán ngắn hạn	(8.767.647.788)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	(9.240.752.143)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (Thuyết minh 23(a))	(1.726.252)
Phải trả người lao động	(1.380.000)
Chi phí phải trả ngắn hạn	(410.739.676)
Phải trả ngắn hạn khác	(15.170.404.736)
Vay ngắn hạn (Thuyết minh 26(a))	(11.000.000.000)
Quỹ khen thưởng và phúc lợi (Thuyết minh 27)	(2.346.422.595)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát (Thuyết minh 29)	(40.745.988)
Thay đổi trong lợi nhuận chưa phân phối phát sinh từ việc mua thêm cổ phần công ty con (Thuyết minh 29)	31.751.159.519

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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Công ty Cổ phần May Tiến Phát VND
Tổng giá phí khoản đầu tư được bán	613.506.789.718
Lỗ từ việc bán công ty con	(211.567.792.816)
Tổng giá bán nhận được	401.938.996.902
Trừ: tiền và các khoản tiền gửi ngân hàng của công ty con đã bán	7.236.942.393
Trừ: khoản giá bán công ty con nhưng chưa thu tiền	16.347.700.800
Trừ: giá trị như khoản đầu tư vào công ty liên kết	99.773.115.895
Dòng tiền từ thanh lý công ty con, đã trừ đi số dư tiền trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	278.581.237.814

(b) Bán một phần khoản đầu tư trong các công ty con nhưng Tập đoàn vẫn nắm quyền kiểm soát

Trong năm, Tập đoàn đã bán 84,51% khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần May Tiến Phát mà công ty này đang sở hữu 5% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn. Kết quả là tỷ lệ phần trăm vốn cổ phần của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 trong Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn đã giảm từ 99,65% xuống còn 95%.

Sau khi mua thêm 26% cổ phần của Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc từ Công ty Cổ phần Tàu Cuốc (Thuyết minh 6), Tập đoàn đã bán 9,2% khoản đầu tư trong Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát, một bên liên quan. Kết quả là tỷ lệ phần trăm vốn cổ phần của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 trong Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc đã giảm từ 100% xuống còn 90,8%.

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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Công ty Cổ phần Đầu tu Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn VND	Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc VND	Tổng cộng VND
Tài sản thuần có thể xác định tại ngày bán	118.829.177.036	294.760.914.191	413.590.091.227
Phần tài sản thuần đã bán	6.146.559.216	27.118.004.106	33.264.563.322
Giảm lợi thế thương mại (Thuyết minh 21)	199.198.089	-	199.198.089
	6.345.757.305	27.118.004.106	33.463.761.411
Lãi từ việc bán một phần, ghi nhận vào lợi nhuận chưa phân phối	6.345.757.305	27.374.331.894	32.278.574.589
Tiền thuần nhận được trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11.250.000.000	54.492.336.000	65.742.336.000

8. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
Tiền mặt	560.059.549	303.998.999
Tiền gửi ngân hàng	27.201.350.852	33.062.514.489
Các khoản tương đương tiền	119.307.474.092	5.000.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	147.068.884.493	38.366.513.488

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 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

9. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2015	1/1/2015	
	Nguyên giá VND	Nguyên giá VND	Giá trị ghi sổ VND
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn -			
▪ tiền gửi có kỳ hạn	53.129.213.049	40.678.750.000	40.678.750.000
<hr/>			
Biến động của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn trong năm như sau:			
Số dư đầu năm		2015 VND	2014 VND
Tăng trong năm		40.678.750.000	-
		12.450.463.049	40.678.750.000
Số dư cuối năm		53.129.213.049	40.678.750.000

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 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đầu tư góp vốn vào:

- Công ty liên kết
 - Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh
 - Công ty Cổ phần May Tiến Phát (Thuyết minh 7(a))
 - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico - Long An (Thuyết minh 1(d)(vi))

Địa chỉ	Số lượng	% lợi ích kinh tế	% quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh 171A Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh 544 Quốc lộ 1, Xã 4, Thị trấn Tân An, Tỉnh Long An	2.476.150 6.096.000 2.052.000	25,00% 15,33% 24,00%	25,00% 23,31% 24,00%	22.380.323.462 108.297.115.895 53.368.662.102	- - -	(*) (*) (*)
				184.046.101.459	-	-

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 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Địa chỉ	Số lượng	% lợi ích kinh tế	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
<ul style="list-style-type: none"> • Công ty khác • Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công • Công ty TNHH SX-XD-DV Hoa Đồng (i) • Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt (ii) • Công ty Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn • Công ty Cổ phần Tàu Cuốc • Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghệ mới Đại Nam • Công ty Cổ phần Bao bì Bia Sài Gòn 	62 Trần Huy Liệu, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh Đất Mới, Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh 262 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh 22 Nguyễn Biều, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh 16/9 Bùi Văn Ba, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh KCN Sóng Thần 3, Xã Tân Vĩnh Hiệp, Huyện Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương Khu Công Nghiệp Tân Bình, Quận Tân Phú Thành phố Hồ Chí Minh	4.500.000 - 6.409.500 29.179 76.400 100.000 192.000	2,25% (i) 16,14% 12,69% 3,06% 3,33% 8,00%	2,25% (i) 16,14% 12,69% 3,06% 3,33% 8,00%	153.000.000.000 200.000.000.000 63.381.677.794 3.367.140.000 2.292.000.000 1.000.000.000 4.379.520.000	-	- (*) - (*) - (*) - (*) - (*) - (*) - (*) - (*)
					427.420.337.794	-	-
					611.466.439.253	-	-

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 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Ngày 1 tháng 1 năm 2015

Đầu tư góp vốn vào:

▪ **Công ty liên kết**

- Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh
 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8,
 Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
- Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia
 (Thuyết minh 9(b)(*))
 97 Trần Thủ Độ, Phường Phú Thành,
 Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng
 Hùng Anh (Thuyết minh 9(b)(*))
 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8,
 Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Số lượng	% lợi ích kinh tế	% quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
2.389.150	25,00%	25,00%	21.528.239.033	-	(*)
15.845.000	39,61%	39,61%	112.385.204.829	-	(*)
7.000.000	35,00%	35,00%	23.955.205.883	-	(*)
			157.868.649.745		

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 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Ngày 1 tháng 1 năm 2015	Số lượng	% lợi ích kinh tế	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
▪ Khác						
• Công ty TNHH SX-XD-DV Hoa Đồng	-	(i)	(i)	200.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	4.500.000	2,25%	2,25%	153.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt	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	-	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	2.600.000	6,24%	6,24%	39.000.000.000	-	(*)
• 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	-	(*)
• Công ty Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	29.179	12,69%	12,69%	3.367.140.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Tàu Cuốc	76.400	3,06%	3,06%	2.292.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng	745.678	0,59%	0,59%	8.523.140.715	-	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghệ mới Đại Nam	100.000	3,33%	3,33%	1.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Bao bì Bia Sài Gòn	192.000	8,00%	8,00%	4.379.520.000	(292.314.586)	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An (Thuyết minh I(d)(vi))	480.681	5,62%	5,62%	6.416.137.000	-	(*)
				640.307.180.009	(292.314.586)	
				798.175.829.754	(292.314.586)	

(*) Tại ngày báo cáo, không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư 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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (i) 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 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 2015, 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 khoản đầu tư dài hạn khác trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.
- (ii) Trong năm, Tập đoàn đã mua thêm lần lượt 14,17% và 7,01% khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt, một bên liên quan, từ Công ty Cổ phần Chứng khoán Sacombank và một cổ đông. Sau đó, Công ty đã bán 13,1% khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt cho một cổ đông.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, không có khoản đầu tư góp vốn nào được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 26(a) và 26(b)) (1/1/2015: 921 tỷ).

Biến động đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác trong năm như sau:

	2015	2014
	VND	VND
Số dư đầu năm	798.175.829.754	839.436.243.097
Tăng đầu tư vào công ty liên kết trong năm	50.118.000.000	-
Tăng đầu tư vào các đơn vị khác trong năm	120.600.188.639	41.477.263.195
Chuyển từ các khoản phải thu khác	19.400.000.000	-
Tăng do bán công ty con và ghi nhận là các khoản đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh 7(a))	99.773.115.895	-
Giảm do bán công ty liên kết (*)	(157.819.707.875)	-
Bán các khoản đầu tư vào các đơn vị khác	(344.363.030.854)	(45.441.622.460)
Chia lợi nhuận/(lỗ) từ các công ty liên kết (**)	25.582.043.694	(24.107.716.849)
Lợi thế thương mại trong công ty liên kết phân bổ trong năm	-	(13.188.337.229)
Số dư cuối năm	611.466.439.253	798.175.829.754

- (*) Trong năm, Tập đoàn đã thanh lý toàn bộ Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh cho một cá nhân và một bên liên quan.

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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Lãi từ việc bán công ty liên kết, bao gồm doanh thu tài chính, trong năm như sau:

	Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia VND	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh VND	Tổng cộng VND
Thu từ bán công ty liên kết	200.101.000.000	73.500.000.000	273.601.000.000
Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào công ty liên kết	(137.604.828.225)	(20.214.879.650)	(157.819.707.875)
Lãi từ bán công ty liên kết	62.496.171.775	53.285.120.350	115.781.292.125

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

	2015 VND	2014 VND
Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh	(17.915.571)	(22.539.352)
Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia	25.219.623.396	(17.976.405.489)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	(3.740.326.233)	(6.108.405.008)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An	4.120.662.102	-
Chia lợi nhuận/(lỗ)	25.582.043.694	(24.107.716.849)

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

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	2015 VND	2014 VND	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	-	2.450.166.553	292.314.586	859.482.261
Hoàn nhập trong năm	-	(472.923.000)	(292.314.586)	(567.167.675)
Sử dụng trong năm	-	(1.977.243.553)	-	-
Số dư cuối năm	-	-	-	292.314.586

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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

10. Phải thu khách hàng ngắn hạn

(a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng chính

	31/12/2015	1/1/2015
	VND	VND
Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4	23.911.670.729	20.427.811.341
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	16.347.700.800	26.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	-	55.662.400.000
Khách hàng khác	90.837.049.914	118.082.101.452
	<hr/>	<hr/>
	131.096.421.443	194.198.312.793

(b) Phải thu của khách hàng là bên liên quan

	31/12/2015	1/1/2015
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	16.347.700.800	26.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	-	55.662.400.000

Khoản phải thu thương mại từ các bên liên quan không được đảm bảo, không hưởng 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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

11. Phải thu về cho vay

(a) Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
▪ Cho một công ty liên kết vay		
- Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh	-	310.000.000
▪ Cho các bên liên quan khác vay		
- Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia	-	263.173.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	308.400.000.000	199.637.644.476
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh Năm	68.100.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	5.450.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	21.000.000.000	-
▪ Cho các bên khác vay		
- 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
	452.950.000.000	513.120.644.476

(b) Phải thu về cho vay dài hạn

	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	11.100.000.000	-
Cho một cá nhân vay	112.097.032	189.163.736
	11.212.097.032	189.163.736

Các khoản phải thu về cho vay này không được thế chấp và được hưởng lãi từ 8% đến 12% một năm (năm kết thúc ngày 31/12/2014: 8% đến 15% 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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Biến động khoản phải thu về cho vay trong năm như sau:

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	2015 VND	2014 VND	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	513.120.644.476	448.536.500.000	189.163.736	273.236.504
Các khoản cho vay cấp cho các đơn vị khác	752.091.128.000	264.310.000.000	340.000.000.000	-
Thu hồi các khoản cho vay cấp cho các đơn vị khác	(785.695.503.476)	(199.725.855.524)	(328.977.066.704)	(84.072.768)
Giảm do bán công ty con (Thuyết minh 7(a))	(26.566.269.000)	-	-	-
Số dư cuối năm	452.950.000.000	513.120.644.476	11.212.097.032	189.163.736

12. Phải thu khác

(a) Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	124.150.138.566	156.150.138.566
Bồi thường phải thu (ii)	78.903.145.732	96.419.165.093
Tiền đặt cọc trả cho Công ty Cổ phần Tàu Cuốc (iii)	-	19.400.000.000
Phải thu từ cổ tức và lãi cho vay	24.454.842.186	28.086.717.538
Phải thu từ các bên liên quan (iv)	-	45.383.220.000
Phải thu từ một công ty liên kết	-	110.550.819.070
Phải thu khác	57.907.972.146	32.242.817.883
	285.416.098.630	488.232.878.150

- (i) 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.
- (ii) 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. Công ty đã ghi nhận khoản này vào thu nhập khác trong năm 2014. Tuy nhiên, trong năm 2015, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành một quyết định khác để điều chỉnh khoản tiền được hoàn lại từ 189,5 tỷ VND thành 172 tỷ VND. Do đó, một phần của khoản phải thu là 17,5 tỷ VND đã được xóa sổ và ghi nhận là chi phí khác trong năm (Thuyết minh 39). Công ty đã nhận được 93 tỷ VND ngày 31 tháng 10 năm 2014, số tiền còn lại sẽ được nhận trong 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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

- (iii) 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, một công ty con, từ Công ty Cổ phần Tàu Cuốc với giá trị tương đương 77 tỷ VND. Giao dịch này đã hoàn thành vào ngày 24 tháng 12 năm 2015.
- (iv) Khoản phải thu này thể hiện khoản tạm ứng thay cho Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng, một bên liên quan, để hoạt động kinh doanh. Số tiền còn lại này đã thu được trong năm 2015.

(b) Các khoản phải thu dài hạn khác

	31/12/2015	1/1/2015
	VND	VND
Khoản ứng trước để nhận lại các căn hộ hoặc lô đất (*)	177.587.552.258	177.587.552.258
Ký quỹ dài hạn (**)	42.000.000.000	-
Khác	150.497.000	1.223.104.720
	219.738.049.258	178.810.656.978

(*) 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.

		31/12/2015	1/1/2015
Tạm ứng cho	Dự án	VND	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	155.805.704.860
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	177.587.552.258

(**) Ký quỹ dài hạn phản ánh khoản ký quỹ cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam liên quan đến phát triển Dự án Charmington LaPointe tại Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

13. Dự phòng phải thu khó đòi

	31/12/2015		1/1/2015		Giá trị có thể thu hồi VND
	Số ngày quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND	
Nợ quá hạn					
- Công ty TNHH Xây dựng Á Đông	Hơn 3 năm	36.219.590.000	36.219.590.000	36.219.590.000	-
- Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Kinh doanh Địa Ốc Việt R.E.M.A.X	Hơn 3 năm	50.000.000.000	50.000.000.000	35.000.000.000	15.000.000.000
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô Thị Nha Trang	Hơn 3 năm	22.923.706	22.923.706	22.923.706	-
- Công ty Cổ phần Du Lịch Sài Gòn Hàm Tân	Hơn 3 năm	66.301.812	66.301.812	66.301.812	-
- Công ty TNHH Xây dựng Võ Đình	Hơn 3 năm	42.981.040	42.981.040	42.981.040	-
		<u>86.351.796.558</u>	<u>86.351.796.558</u>	<u>71.351.796.558</u>	<u>15.000.000.000</u>

Trong đó:

Dự phòng phải thu khó đòi – ngắn hạn

86.351.796.558

71.351.796.558

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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

14. Hàng tồn kho

	31/12/2015		1/1/2015	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	-	-	7.010.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.699.292.356.170	-	2.641.919.689.491	-
Đất thổ cư để bán	14.382.919.359	(3.300.593.750)	18.159.900.383	(3.503.093.750)
Hàng hóa	24.801.199.911	-	22.577.910.556	-
	2.738.476.475.440	(3.300.593.750)	2.682.664.510.430	(3.503.093.750)

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

	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
Dự án Bắc Rạch Bà Bướm (a)	1.801.790.577.166	1.709.153.788.280
Dự án Jamona Riverside (trước đây là "Dự án Arista")	597.061.292.811	519.913.622.536
Dự án Lương Định Của, Quận 2 (b)	-	104.050.000.000
Dự án Jamona Riverside	126.575.551.466	61.499.170.159
Dự án Long Phước	36.000.000.000	36.000.000.000
Dự án Thanh Đa	34.986.908.935	34.986.908.935
Dự án Phú Mỹ – Belleza	27.431.907.877	131.588.552.783
Dự án Charmington LaPointe	24.000.360.032	-
Khu dân cư Phú Hữu, Quận 9	21.738.053.323	21.738.053.323
Tòa nhà Lũy Bán Bích – Cầu Tre	12.216.415.572	12.012.101.479
Dự án Phong Điền – Phước Dân	4.271.707.766	4.271.707.766
Căn hộ Carillon	-	2.595.196.353
Khác	13.219.581.222	4.110.587.877
	2.699.292.356.170	2.641.919.689.491

(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 sàn thương phẩm là 105.953 m² (tương đương 2.002 căn hộ). Dự án đang trong quá trình đền bù và giải tỏa.

(b) Trong năm, Công ty đã trả lại quyền sử dụng đất đã mua trước đây từ một cổ đông.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là 1.402 tỷ VND (1/1/2015: 2.022 tỷ VND) được thế chấp với ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 26(a) và 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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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

	2015	2014
	VND	VND
Số dư đầu năm	3.503.093.750	3.503.093.750
Sử dụng dự phòng trong năm	(202.500.000)	-
Số dư cuối năm	<u>3.300.593.750</u>	<u>3.503.093.750</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 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

15. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	9.001.957.895	5.313.167.424	5.845.911.270	7.058.983.609	27.220.020.198
Tăng trong năm	249.090.909	-	-	127.427.273	376.518.182
Thanh lý	-	-	(671.097.237)	-	(671.097.237)
Giảm từ việc bán công ty con (Thuyết minh 7(a))	-	-	-	(83.902.100)	(83.902.100)
Số dư cuối năm	9.251.048.804	5.313.167.424	5.174.814.033	7.102.508.782	26.841.539.043
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	7.953.304.028	5.266.598.366	5.497.608.712	5.266.181.253	23.983.692.359
Khấu hao trong năm	133.882.584	46.569.058	195.709.742	525.893.576	902.054.960
Thanh lý	-	-	(518.504.421)	-	(518.504.421)
Giảm từ việc bán công ty con (Thuyết minh 7(a))	-	-	-	(83.902.100)	(83.902.100)
Số dư cuối năm	8.087.186.612	5.313.167.424	5.174.814.033	5.708.172.729	24.283.340.798
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	1.048.653.867	46.569.058	348.302.558	1.792.802.356	3.236.327.839
Số dư cuối năm	1.163.862.192	-	-	1.394.336.053	2.558.198.245

Trong nguyên giá tài sản cố định hữu hình có các tài sản với nguyên giá 15.305 triệu VND đã được khấu hao hết đến ngày 31 tháng 12 năm 2015 (1/1/2015: 5.846 triệu VND), nhưng vẫn đang 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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

16. Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính

	Phương tiện vận chuyển VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm và số dư cuối năm	1.288.022.909
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	107.335.240
Khấu hao trong năm	161.002.860
Số dư cuối năm	268.338.100
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	1.180.687.669
Số dư cuối năm	1.019.684.809

Công ty thuê phương tiện vận chuyển theo một hợp đồng thuê tài chính. Khi kết thúc hợp đồng 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 đi 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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

17. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm vi tính VND	Website Công ty VND	Tổng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	6.307.490.053	111.561.227	6.419.051.280
Tăng trong năm	66.550.000	-	66.550.000
Giảm từ bán công ty con (Thuyết minh 7(a))	(24.016.200)	-	(24.016.200)
Số dư cuối năm	6.350.023.853	111.561.227	6.461.585.080
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	3.073.435.118	111.561.227	3.184.996.345
Khấu hao trong năm	496.366.088	-	496.366.088
Giảm từ bán công ty con (Thuyết minh 7(a))	(24.016.200)	-	(24.016.200)
Số dư cuối năm	3.545.785.006	111.561.227	3.657.346.233
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	3.234.054.935	-	3.234.054.935
Số dư cuối năm	2.804.238.847	-	2.804.238.847

Trong nguyên giá tài sản cố định vô hình có các tài sản với nguyên giá 2.400 triệu VND (1/1/2015: 2.270 triệu VND) đã được khấu hao hết đến ngày 31 tháng 12 năm 2015 nhưng vẫn đang 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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

18. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa VND	Tổng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	5.280.598.277	149.966.529.686	155.247.127.963
Giảm do bán công ty con (Thuyết minh 7(a))	(5.280.598.277)	(19.598.352.909)	(24.878.951.186)
Thanh lý	-	(5.173.609.659)	(5.173.609.659)
Số dư cuối năm	-	125.194.567.118	125.194.567.118
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	71.636.024	9.067.097.632	9.138.733.656
Khấu hao trong năm	-	3.123.714.768	3.123.714.768
Thanh lý	-	(183.232.001)	(183.232.001)
Giảm do bán công ty con (Thuyết minh 7(a))	(71.636.024)	(555.159.262)	(626.795.286)
Số dư cuối năm	-	11.452.421.137	11.452.421.137
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	5.208.962.253	140.899.432.054	146.108.394.307
Số dư cuối năm	-	113.742.145.981	113.742.145.981

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư không được xác định bởi vì Tập đoàn không thực hiện công tác định giá cho các bất động sản đầu tư này. Thị trường giao dịch không có bất động sản tương đồng và tương tự vị trí với các bất động sản đầu tư của Tập đoàn.

19. Xây dựng cơ bản dở dang

	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	2.223.289.355	11.965.484.969
Tăng trong năm	-	4.927.050.078
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	-	(2.508.310.000)
Chuyển sang hàng tồn kho	(2.223.289.355)	(10.978.722.756)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(1.182.212.936)
Số dư cuối năm	-	2.223.289.355

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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

20. Chi phí trả trước dài hạn

	Công cụ và dụng cụ VND
Số dư đầu năm	6.975.680.199
Tăng trong năm	10.487.594.693
Chuyển từ công cụ và dụng cụ	82.411.360
Phân bổ trong năm	(15.875.210.313)
Giảm do bán công ty con (Thuyết minh 7(a))	(37.937.244)
	<hr/>
Số dư cuối năm	1.632.538.695

21. Lợi thế thương mại

	2015 VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	323.180.471.803
Giảm do thanh lý công ty con (Thuyết minh 7(a))	(303.680.094.728)
Giảm do thanh lý một phần các công ty con (Thuyết minh 7(b))	(442.662.421)
	<hr/>
Số dư cuối năm	19.057.714.654
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	75.923.392.062
Khấu hao trong năm	14.443.366.563
Giảm do thanh lý công ty con (Thuyết minh 7(a))	(85.420.031.376)
Giảm do thanh lý một phần các công ty con (Thuyết minh 7(b))	(243.464.332)
	<hr/>
Số dư cuối năm	4.703.262.917
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	247.257.079.741
Số dư cuối năm	14.354.451.737

Lợi thế thương mại được ghi nhận tại thời điểm mua 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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

22. Các khoản phải trả người bán

(a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp chính

	31/12/2015		1/1/2015	
	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	60.993.017.600	60.993.017.600	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	31.900.000.000	31.900.000.000	31.900.000.000	31.900.000.000
Công ty Cổ phần Tàu Cuốc	-	-	1.246.108.315	1.246.108.315
Nhà cung cấp khác	30.921.363.142	30.921.363.142	51.074.049.525	51.074.049.525
	123.814.380.742	123.814.380.742	84.220.157.840	84.220.157.840

(b) Phải trả người bán là các bên liên quan

	31/12/2015		1/1/2015	
	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	60.993.017.600	60.993.017.600	-	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thành Thành Công	552.774.198	552.774.198	-	-
Công ty Cổ phần Tàu Cuốc	-	-	1.246.108.315	1.246.108.315

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 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

23. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

(a) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải nộp trong năm VND		Số đã nộp trong năm VND	Cán trừ VND	Giảm do bán công ty con (Thuyết minh 7(a)) VND	31/12/2015 VND
	1/1/2015 VND					
Thuế						
Thuế giá trị gia tăng	1.077.932.581	47.888.461.735	(9.396.201.974)	(30.770.904.885)	-	8.799.287.457
Thuế thu nhập doanh nghiệp	17.455.147.282	20.725.700.753	(28.441.381.889)	-	-	9.739.466.146
Thuế thu nhập cá nhân	929.191.469	17.918.563.803	(15.794.826.217)	-	(1.726.252)	3.051.202.803
Thuế khác	85.325.847.121	13.308.359.773	(88.428.475.990)	-	-	10.205.730.904
	104.788.118.453	99.841.086.064	(142.060.886.070)	(30.770.904.885)	(1.726.252)	31.795.687.310

(b) Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước

	Số đã nộp trong năm VND		Số đã được hoàn trả lại trong năm VND	Cán trừ VND	Giảm do bán công ty con (Thuyết minh 7(a)) VND	31/12/2015 VND
	1/1/2015 VND					
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước						
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.610.391.017	1.409.160.953	(1.229.893.466)	-	(53.149.883)	11.736.508.621

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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

24. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2015 VND	1/1/2015 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	8.254.873.161	7.705.412.278
Chi phí lãi vay phải trả cho các cổ đông	7.733.300.510	54.886.641.253
Chi phí xây dựng thuộc dự án Carillon	-	2.240.029.676
Chi phí hoạt động	3.489.194.900	1.961.269.464
	<hr/> 87.915.295.919	<hr/> 135.231.280.019 <hr/>

25. Phải trả ngắn hạn khác

(a) Phải trả khác – ngắn hạn

	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
Thu hộ cho các chủ đầu tư dự án theo hợp đồng phân phối bất động sản	102.830.753.796	28.638.015.530
Phải trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam liên quan đến việc thuê đất cho Dự án Charmington LaPointe	18.513.616.000	-
Quỹ bảo trì	-	13.594.571.096
Cổ tức phải trả	7.563.223.579	7.563.223.579
Lãi vay phải trả	-	30.395.060.969
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	259.703.268	266.595.862
Ký quỹ ngắn hạn nhận được	213.000.000	318.000.000
Phải trả khác	4.909.986.200	2.902.571.763
	<hr/> 134.290.282.843	<hr/> 83.678.038.799 <hr/>

(b) Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan

	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	7.563.223.579	7.563.223.579
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	61.812.275.906	-
	<hr/>	<hr/>

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

26. Vay và nợ thuê tài chính

(a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	1/1/2015		31/12/2015			
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giảm VND	Giảm do bán công ty con (Thuyết minh 7(a)) VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	478.030.512.378	478.030.512.378	(1.107.713.259.562)	(11.000.000.000)	73.273.854.642	73.273.854.642
Vay dài hạn đến hạn trả	141.150.008.000	141.150.008.000	(639.938.856.153)	-	47.353.101.973	47.353.101.973
Nợ gốc thuê tài chính đến hạn trả trong vòng 12 tháng	262.089.672	262.089.672	(262.089.672)	-	262.089.672	262.089.672
	619.442.610.050	619.442.610.050	(1.747.914.205.387)	(11.000.000.000)	120.889.046.287	120.889.046.287

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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
Khoản vay ngắn hạn không được đảm bảo				
Vay từ các cá nhân (i)	VND	9,00%-12,00%	60.170.000.000	6.500.000.000
Vay từ các cổ đông (i)	VND	13,00%	9.800.000.000	5.350.000.000
Vay từ một cá nhân (i)	VND	10,00%	190.000.000	
Công ty Cổ phần Sản Xuất Thương mại Thành Thành Công (i)	VND	8,00%	-	193.771.492.017
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công (i)	VND	8,00%-13,00%	-	89.873.148.511
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh (i)	VND	15,00%	-	173.915.871.850
Khoản vay ngắn hạn được đảm bảo				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (ii)	VND	8,00%	3.113.854.642	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	VND	6,50%-10,30%	-	8.620.000.000
			73.273.854.642	478.030.512.378

- (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 các căn hộ với giá trị ghi sổ là 17 tỷ VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 (Thuyết minh 14) theo thư bảo lãnh ngày 5 tháng 11 năm 2015.

(b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
Vay dài hạn (i)	482.238.868.852	1.646.412.529.227
Nợ thuê tài chính (ii)	895.473.050	1.157.562.722
	483.134.341.902	1.647.570.091.949
Hoàn trả trong vòng 12 tháng	(47.615.191.645)	(141.412.097.672)
	435.519.150.257	1.506.157.994.277

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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(i) Vay dài hạn

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
Vay dài hạn không được đảm bảo					
Vay từ các cá nhân (a)	VND	9,00%-12,00%	2016-2017	44.612.500.000	35.850.000.000
Vay từ các cá nhân (a)	VND	9,00%-12,00%	-	-	2.900.000.000
Vay dài hạn được đảm bảo					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông (b)	VND	6,00%-10,30%	2018	263.998.286.289	212.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bưu điện Liên Việt (c)	VND	10,9%	2019	103.474.216.361	233.328.193.569
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu (d)	VND	6,00%	2024	60.000.000.000	60.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu (e)	VND	10,50%	2019	10.153.866.202	-
Vay từ một bên liên quan	VND	8,00%	-	-	764.162.387.433
Vay từ các cá nhân - các bên liên quan khác	VND	8,00%	-	-	180.257.624.384
Vay từ một cổ đông	VND	8,00%	-	-	127.497.663.841
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín	VND	9,50%-10,00%	-	-	30.416.660.000
				482.238.868.852	1.646.412.529.227
Hoàn trả trong vòng 12 tháng				(47.353.101.973)	(141.150.008.000)
Hoàn trả sau 12 tháng				434.885.766.879	1.505.262.521.227

- (a) Các khoản vay này không được đảm bảo và được dùng để tài trợ vốn lưu động.
- (b) 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 thuộc dự án này và sản giao dịch của Dự án Belleza. Các tài sản này được ghi nhận trong hàng tồn kho và có giá trị ghi sổ là 661 tỷ VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 (1/1/2015: 1.711 tỷ VND). Số dư còn lại, bao gồm hai khoản vay, tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 được hoàn trả lần lượt theo 10 và 11 đợt vào mỗi quý với số tiền tương ứng là 6,7 tỷ VND và 17,7 tỷ VND bắt đầu từ ngày 20 tháng 3 năm 2016 và ngày 25 tháng 12 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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (c) Khoản vay này có hạn mức 280 tỷ VND, được dùng để cấp vốn cho dự án Jamona Home Resort - 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 597 tỷ VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 (1/1/2015: 520 tỷ VND). Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 được hoàn trả trong 3 đợt vào mỗi quý bắt đầu vào ngày 20 tháng 1 năm 2017 với số tiền là 30 tỷ VND, lần hoàn trả cuối vào ngày 19 tháng 1 năm 2018 với số tiền là 13 tỷ VND.
- (d) Khoản vay này có hạn mức 60 tỷ VND và được đảm bảo bằng quyền phát sinh theo hợp đồng của một bên thứ ba theo thỏa thuận số LVS.BDDN.02.251114 ngày 28 tháng 11 năm 2014.
- (e) Khoản vay này được dùng để cấp vốn cho dự án Jamona Riverside, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Và 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 127 tỷ VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 (1/1/2015: không). Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 được hoàn trả trong năm 2019.

(ii) Nợ thuê tài chính

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

	31/12/2015			1/1/2015		
	Tổng khoản thanh toán thuê tài chính VND	Tiền lãi thuê VND	Nợ gốc VND	Tổng khoản thanh toán thuê tài chính VND	Tiền lãi thuê VND	Nợ gốc VND
Trong vòng 1 năm	368.833.171	106.743.499	262.089.672	405.199.011	143.109.339	262.089.672
Trong vòng 2 đến 5 năm	739.062.961	105.679.583	633.383.378	1.107.896.132	212.423.082	895.473.050
	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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

27. Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo sự phê duyệt của các cổ đông tại cuộc họp cổ đông. Quỹ được sử dụng để chi trả các khoản khen thưởng và phúc lợi cho các nhân viên của Công ty và các công ty con theo chính sách khen thưởng và phúc lợi của Công ty và các công ty con. Biến động của quỹ khen thưởng và phúc lợi trong năm như sau:

	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	13.278.288.519	14.670.063.740
Trích lập trong năm	8.113.177.197	2.723.286.839
Sử dụng trong năm	(6.132.108.246)	(4.115.062.060)
Giảm do bán công ty con (Thuyết minh 7(a))	(2.346.422.595)	-
Số dư cuối năm	<u>12.912.934.875</u>	<u>13.278.288.519</u>

28. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: Lợi nhuận chưa thực hiện	19.412.559.156	10.731.052.467
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả: Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con	(44.029.329.135)	(36.333.604.809)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần	<u>(24.616.769.979)</u>	<u>(25.602.552.342)</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 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

29. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng vốn chủ sở hữu VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	1.501.488.910.000	611.039.448.323	-	79.921.312.971	14.566.229.306	53.514.236.414	9.135.008.453	2.269.665.145.467
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	26.540.666.458	2.491.545.217	29.032.211.675
Phát hành cổ phiếu thường	75.074.450.000	(75.074.450.000)	-	-	-	-	-	-
Giảm do mua cổ phiếu trong Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây từ lợi ích cổ đông không kiểm soát bởi Tập đoàn	-	-	-	-	-	-	(1.864.538.195)	(1.864.538.195)
Tăng do bán các công ty con trong Tập đoàn nhưng vẫn giữ quyền kiểm soát	-	-	-	-	-	-	23.363.983.123	23.363.983.123
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	6.854.497.702	-	(9.577.784.541)	-	(2.723.286.839)
Sử dụng các quỹ	-	-	-	(110.745.473)	-	-	-	(110.745.473)
Biến động khác	-	-	-	(109.131.452)	-	-	(500.399.977)	(609.531.429)
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	1.576.563.360.000	535.964.998.323	-	86.555.933.748	14.566.229.306	70.477.118.331	32.625.598.621	2.316.753.238.329

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 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng vốn chủ sở hữu VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	1.576.563.360.000	535.964.998.323	-	86.555.933.748	14.566.229.306	70.477.118.331	32.625.598.621	2.316.753.238.329
Phát hành cổ phiếu thường	93.822.220.000	(93.822.220.000)	-	-	-	-	-	-
Vốn cổ phần đã phát hành	500.306.450.000	(137.424.222)	-	-	-	-	-	500.169.025.778
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	(11.890.000)	-	-	176.474.557.089	(838.012.608)	175.636.544.481
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	-	5.578.733.323	2.768.686.594	(8.347.419.917)	-	(11.890.000)
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi (Thuyết minh 27)	-	-	-	-	-	(8.113.177.197)	-	(8.113.177.197)
Cổ phiếu cho lợi ích cổ đông thiểu số	-	-	-	(103.507.945)	-	-	103.507.945	-
Biến động do việc mua thêm cổ phần của các công ty con (Thuyết minh 6)	-	-	-	-	-	(31.769.966.177)	(28.770.033.823)	(60.540.000.000)
Thanh lý công ty con (Thuyết minh 7(a))	-	-	-	-	-	31.751.159.519	(40.745.988)	31.710.413.531
Thanh lý các công ty con và vẫn giữ quyền kiểm soát (Thuyết minh 7(b))	-	-	-	-	-	32.278.574.589	33.264.563.322	65.543.137.911
Rút vốn bởi lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(474.103.221)	(474.103.221)
Biến động khác	(690.000)	690.000	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	2.170.691.340.000	442.006.044.101	(11.890.000)	92.031.159.126	17.334.915.900	262.750.846.237	35.870.774.248	3.020.673.189.612

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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

30. **Vốn cổ phần**

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

	31/12/2015		1/1/2015	
	Số cổ phần	VND	Số cổ phần	VND
Vốn cổ phần được duyệt	217.069.134	2.170.691.340.000	157.656.336	1.576.563.360.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	217.069.134	2.170.691.340.000	157.656.336	1.576.563.360.000
Cổ phiếu quỹ				
Cổ phiếu phổ thông	1.189	11.890.000	-	-
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	217.067.945	2.170.679.450.000	157.656.336	1.576.563.360.000

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:

	2015		2014	
	Số cổ phần	VND	Số cổ phần	VND
Số dư đầu năm	157.656.336	1.576.563.360.000	150.148.891	1.501.488.910.000
Phát hành cổ phiếu trong năm (*)	50.030.645	500.306.450.000	-	-
Phát hành cổ phiếu thưởng (**)	9.382.222	93.822.220.000	7.507.445	75.074.450.000
Mua lại cổ phiếu quỹ	(1.189)	(11.890.000)	-	-
Điều chỉnh	(69)	(690.000)	-	-
Số dư cuối năm	217.067.945	2.170.679.450.000	157.656.336	1.576.563.360.000

(*) Chi phí phát hành cổ phiếu có giá trị là 137.424.222 VND được ghi nhận giảm thặng dư vốn cổ phần.

(**) Đại hội đồng cổ đông của Công ty ngày 27 tháng 4 năm 2015 đã phê duyệt cho việc trả cổ tức với giá trị 93.822.220.000 VND từ thặng dư vốn cổ phần dưới hình thức phát hành cổ phiếu mới tương đương 9.382.222 phiếu, theo tỷ lệ một cổ phiếu mới cho 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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

31. 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 để lại 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.

(ii) 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.

32. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

(a) Cam kết chi tiêu vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tập đoàn có các cam kết vốn sau đã được duyệt nhưng chưa được phản ánh trong bảng cân đối kế toán:

	31/12/2015	1/1/2015
	VND	VND
Đã được duyệt nhưng chưa ký kết hợp đồng	-	8.644.252.300
Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng	987.166.637.170	631.427.596.800
	987.166.637.170	640.071.849.100

(b) Ngoại tệ

	31/12/2015		1/1/2015	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
USD	101	1.921.499	101	1.920.869

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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

33. Doanh thu thuần

Doanh thu thuần 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:

	2015 VND	2014 VND
Tổng doanh thu		
▪ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	112.735.886.015	646.841.752.609
▪ Dịch vụ môi giới	8.811.848.412	3.545.130.544
▪ Cho thuê văn phòng	13.805.697.152	19.907.893.480
▪ Bán vật liệu xây dựng	3.167.144.898	26.227.153.174
▪ Dịch vụ khác	20.377.112.494	14.952.776.703
Doanh thu gộp	<u>158.897.688.971</u>	<u>711.474.706.510</u>
Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Hàng bán bị trả lại	-	(23.014.358.140)
Doanh thu thuần	<u>158.897.688.971</u>	<u>688.460.348.370</u>

34. Giá vốn hàng bán

	2015 VND	2014 VND
Tổng giá vốn hàng bán gồm:		
▪ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	114.365.747.128	500.439.157.939
▪ Dịch vụ môi giới	4.976.396.805	1.594.209.828
▪ Cho thuê văn phòng	9.493.820.422	15.920.450.485
▪ Bán vật liệu xây dựng	3.167.144.898	26.218.893.965
▪ Dịch vụ khác	8.556.163.751	9.301.492.208
	<u>140.559.273.003</u>	<u>553.474.204.425</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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

35. Doanh thu hoạt động tài chính

	2015	2014
	VND	VND
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư	200.788.870.690	36.693.505.995
Thu nhập lãi cho vay	41.867.606.597	54.507.407.696
Thu nhập lãi tiền gửi	3.594.479.981	2.138.077.216
Cổ tức được chia	269.193.000	7.692.676.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	311.100	5.605.353
	<hr/>	<hr/>
	246.520.461.368	101.037.272.260
	<hr/>	<hr/>

36. Chi phí tài chính

	2015	2014
	VND	VND
Chi phí lãi vay	36.272.150.681	116.882.756.388
Dự phòng các khoản cho vay phải thu	15.000.000.000	9.712.750.000
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	(292.314.586)	(1.040.090.675)
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	211.567.792.816	-
Chi phí tài chính khác	762.675.595	6.006.114.348
	<hr/>	<hr/>
	263.310.304.506	131.561.530.061
	<hr/>	<hr/>

37. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2015	2014
	VND	VND
Chi phí nhân viên	55.997.449.894	38.835.946.832
Chi phí thiết bị văn phòng	1.334.273.287	1.104.048.819
Khấu hao tài sản cố định	4.683.138.676	5.454.814.926
Thuế, phí và lệ phí	104.099.952	41.258.231
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.185.150.697	20.576.240.325
Phân bổ lợi thế thương mại	14.443.366.563	42.850.421.272
Chi phí khác	2.847.943.893	3.049.607.899
	<hr/>	<hr/>
	97.595.422.962	111.912.338.304
	<hr/>	<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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

38. Thu nhập khác

	2015	2014
	VND	VND
Thu nhập từ Công ty Liên doanh (xem Thuyết minh 44)	436.318.482.022	-
Xóa sổ phải trả tiền đền bù đất liên quan đến dự án Tân Thắng (xem Thuyết minh 44)	7.267.045.638	-
Thu nhập từ tiền đền bù đất và bồi thường liên quan đến dự án Tân Thắng (Thuyết minh 12(a)(ii))	-	189.542.400.093
Thu nhập từ hợp tác đầu tư dự án Bình Khánh	-	75.000.000.000
Bồi thường nhận từ các bên khác	2.537.480.855	9.063.554.066
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	120.134.457	875.809.907
Thu nhập khác	1.943.369.471	1.126.201.510
	448.186.512.443	275.607.965.576

39. Chi phí khác

	2015	2014
	VND	VND
Phạt hợp đồng (*)	114.344.112.021	-
Xóa sổ phải thu bồi thường (Thuyết minh 12(a)(ii))	17.516.019.361	-
Chi phí cho dự án Tân Thắng	-	140.756.310.780
Bồi thường do vi phạm hợp đồng	17.180.957.453	950.880.243
Chi phí khác	4.583.578.131	2.550.870.048
	153.624.666.966	144.258.061.071

- (*) Theo hợp đồng ngày 30 tháng 6 năm 2015 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công (“TTC”) và Công ty, Công ty phải trả cho TTC tiền phạt do chuyển giao trễ quyền sở hữu các cổ phiếu trước đây bán cho TTC theo các hợp đồng ngày 27 tháng 9 năm 2013 và ngày 24 tháng 12 năm 2013 và các phụ lục của các hợp đồng 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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

40. Chi phí thuế thu nhập

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

	2015	2014
	VND	VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	20.649.883.802	21.044.815.634
Dự phòng thiếu/(thừa) trong những năm trước	75.816.951	(346.880.581)
	20.725.700.753	20.697.935.053
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh và hoãn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	(23.498.317.643)	6.679.047.732
	(2.772.616.890)	27.376.982.785

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2014	2013
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	195.376.462.871	56.409.194.460
Thuế theo thuế suất của Công ty	42.982.821.832	12.410.022.781
Chi phí không được khấu trừ thuế	599.701.654	10.229.533.335
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận	6.878.680.315	6.851.149.665
Ảnh hưởng của việc chia (lãi)/lỗ từ các công ty liên kết	(5.628.049.613)	5.303.697.707
Thu nhập không tính thuế	(59.222.460)	(1.692.388.720)
Lỗi tính thuế được sử dụng	(13.370.710.975)	(3.449.611.532)
Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác	(20.075.474)	(56.633.026)
Ghi nhận các khoản chênh lệch tạm thời không được ghi nhận trước đây	(34.231.579.120)	(1.871.906.844)
Dự phòng thiếu/(thừa) trong năm trước	75.816.951	(346.880.581)
	(2.772.616.890)	27.376.982.785

(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 và mức này sẽ giảm 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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

41. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về các cổ đông của Công ty, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2015, sau khi trừ đi các khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi theo dự toán là 6.152.459.442 VND (năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014: 8.113.177.197 VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 195.554.446 (năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014: 167.038.558), chi tiết như sau:

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

	2015	2014
	VND	VND
Lợi nhuận thuần trong năm thuộc các cổ đông của Công ty	198.987.092.369	26.540.666.458
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi (theo dự toán)	(6.152.459.442)	(8.113.177.197)
	192.834.632.927	18.427.489.261

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

	2015	2014
	VND	VND
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành đầu năm	157.656.336	150,148,891
Ảnh hưởng của cổ phiếu phát hành trong năm	28.516.856	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu thưởng phát hành ngày 27 tháng 4 năm 2015 (Thuyết minh 30)	9.382,222	9,382,222
Ảnh hưởng của cổ phiếu thưởng phát hành ngày 25 tháng 4 năm 2014	-	7,507,445
Ảnh hưởng của cổ phiếu quỹ	(915)	-
Ảnh hưởng của khoản giảm cổ phiếu trong năm	(53)	-
	195.554.446	167,038,558

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

42. 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	
	2015 VND	2014 VND
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh		
Vốn góp	870.000.000	187.000.000
Cho vay	465.000.000	310.000.000
Thu nhập lãi cho vay	29.863.333	14.619.556
Các bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia		
Mua cổ phần của Công ty Cổ phần May Tiến Phát	3.500.000.000	-
Bán cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	73.500.000.000	-
Cho vay	240.996.590.000	-
Thu nhập lãi cho vay	11.309.697.033	36.013.122.806
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh		
Bán cổ phần của Công ty Cổ phần May Tiến Phát	173.400.000.000	-
Cho vay	48.500.000.000	235.272.000.000
Thu nhập lãi cho vay	18.261.221.072	16.558.163.066
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng		
Mua dịch vụ	275.765.760	1.844.788.827
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thành Thành Công		
Phí thuê	859.328.160	-
Vay	20.000.000.000	278.619.392.533
Chuyển chi phí lãi vay phải trả sang các khoản vay	5.926.328.418	11.365.920.475
Chi phí lãi vay	2.687.361.665	14.553.726.983
Cho vay	486.000.000.000	-
Thu nhập lãi cho vay	6.592.911.110	-
Phạt (Thuyết minh 39)	114.344.112.021	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát		
Mua dịch vụ	371.065.918	-
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát	39.780.000.000	-
Bán cổ phiếu của Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuộc	54.492.336.000	-
Cho vay	5.450.000.000	-
Thu nhập lãi cho vay	75.694.445	-

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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Giá trị giao dịch	
	2015 VND	2014 VND
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây Dựng Toàn Thịnh Phát		
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiên Phát	30.600.000.000	53.040.000.000
Mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiên Phát	53.040.000.000	-
Thành viên Ban Giám đốc		
Thù lao	10.512.514.479	6.548.490.537
Thành viên Hội đồng Quản trị		
Chi phí lãi vay	3.600.676.796	23.735.477.441
Chuyển chi phí lãi vay phải trả sang khoản vay	-	17.132.663.841
Thù lao	7.802.100.000	7.802.100.000
Các bên liên quan khác		
Chuyển chi phí lãi vay phải trả sang khoản vay	-	75.220.591.761
Chi phí lãi vay	38.653.341.253	23.869.135.379

43. Số liệu so sánh

Như đã trình bày trong Thuyết minh 3, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2015, Công ty áp dụng Thông tư 200. Do việc thay đổi chính sách kế toán này, việc trình bày một số khoản mục báo cáo tài chính có thay đổi. Một số số liệu so sánh cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại để phù hợp với quy định trong Thông tư 200 và Thông tư 202 về trình bày báo cáo tài chính. Bảng so sánh số liệu đã trình bày trong năm trước và sau khi được phân loại lại như sau:

(a) Bảng cân đối kế toán

	1/1/2015 (phân loại lại) VND	1/1/2015 (theo báo cáo trước đây) VND
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn	-	(35.000.000.000)
Dự phòng giảm giá các khoản phải thu khó đòi	(71.351.796.558)	(36.351.796.558)
Các khoản đầu tư ngắn hạn	-	571.381.394.476
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	40.678.750.000	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	513.120.644.476	-
Phải thu khác	488.232.878.150	467.288.240.012
Tài sản ngắn hạn khác	-	3.362.638.138
Phải thu về cho vay dài hạn	189.163.736	-
Các khoản phải thu dài hạn khác	178.810.656.978	-
Đầu tư vốn vào các đơn vị khác	640.307.180.009	818.083.896.003
Tài sản dài hạn khác	2.213.082.909	3.436.187.629
Quỹ đầu tư phát triển	86.555.933.748	34.787.326.763
Quỹ dự phòng tài chính	-	51.560.032.450

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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	1/1/2015 (phân loại lại)	1/1/2015 (theo báo cáo trước đây)
	VND	VND
Thu nhập khác	875.809.907	1.851.553.066
Chi phí khác	-	975.743.159

44. Nghiệp vụ trọng yếu

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

1. 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 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.

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 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Dù chi phí mà Liên Doanh có thể thanh toán cho các cơ quan thẩm quyền có liên quan (gọi chung là “Các khoản thanh toán đất”) đã nêu trên phần (1) và (2) tăng hoặc phát sinh thêm, các khoản thanh toán đất này cũng không được vượt quá 64.800.000 Đô La Mỹ. Trong trường hợp các khoản thanh toán đất vượt quá 64.800.000 Đô La Mỹ, Công ty sẽ chịu toàn bộ cho phần vượt quá; hoặc nếu khoản thanh toán ít hơn 64.800.000 Đô La Mỹ, Công ty sẽ nhận từ bên Liên Doanh phần chênh lệch ít hơn. Liên Doanh đã nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề cập trong khoản (1) vào ngày 3 tháng 11 năm 2011 với tổng thanh toán là 31.799.923 Đô La Mỹ. Vào tháng 1 năm 2012, bên Liên Doanh đã chuyển giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất thương mại và dịch vụ cho doanh nghiệp đầu tư nước ngoài là Công ty TNHH AEON Việt Nam.

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

Tại ngày 16 tháng 6 năm 2015, Liên doanh và Công ty đã ký một thỏa thuận khác thể hiện Liên doanh đồng ý:

- trả cho Công ty khoản tiền còn lại được nêu bên trên tương đương 418.188.702.914 VND bằng tiền mặt và 18.129.779.108 VND bằng giá trị căn hộ. Tại ngày cuối kỳ, các khoản tiền đã được thanh toán.
- trả các nghĩa vụ còn tồn đọng và còn có thể phát sinh liên quan đến quyền sử dụng đất đã được nói đến. Do đó, Công ty đã xóa sổ khoản phải trả 7.267.045.638 VND liên quan đến chi phí bồi thường đất này.

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

Người lập:

Người duyệt:

Lữ Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng

Phạm Nhật Vinh
Chủ tịch

