KPMG

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo tài chính riêng cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Signature Not Verified
Ký bởi: PHẠM NHẬT VINH
Ký ngày: 31/3/2016 17:47:53

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thông tin về Công ty

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số	4103002210	ngày 29 tháng 3 năm 2004
	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, lần điều chỉnh gần đây nhất là giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303315400 ngày 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 Đã	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
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 riêng của Công ty 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 riêng theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty:

(a) báo cáo tài chính riêng được trình bày từ trang 5 đến trang 57 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính chưa hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ chưa hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và

(b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính riêng này.

Thay mặt Hội đồng Quản trị

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty"), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 25 tháng 3 năm 2016, được trình bày từ trang 5 đến trang 57.

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

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính, và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính 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.

KPMG Limited, a Vietnamese limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính chưa hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh chưa hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ chưa hợp nhất trong năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh
Việt Nam
Báo cáo kiểm toán số: 15-01-374/01

CHI NHÁNH CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KPMG

Lâm Thị Ngọc Hảo
Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 0866-2013-007-1
Phó Tổng Giám đốc

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

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mẫu B 01 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/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**		**3.293.744.990.809**	**3.213.455.162.067**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5**	**122.761.009.012**	**32.605.302.356**
Tiền	111		15.453.534.920	27.605.302.356
Các khoản tương đương tiền	112		107.307.474.092	5.000.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**6(a)**	**53.129.213.049**	**40.678.750.000**
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.105.831.453.793**	**1.058.775.548.924**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	158.896.671.037	166.725.749.464
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		211.449.188.087	108.502.036.381
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8(a)	545.576.145.000	488.242.644.476
Phải thu ngắn hạn khác	136	9(a)	276.129.039.669	366.524.708.603
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(86.219.590.000)	(71.219.590.000)
Hàng tồn kho	**140**	**11**	**2.000.523.074.013**	**2.070.102.551.340**
Hàng tồn kho	141		2.003.823.667.763	2.073.605.645.090
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(3.300.593.750)	(3.503.093.750)
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**11.500.240.942**	**11.293.009.447**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.228.813.307	1.542.959.241
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	174.652.231
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18(b)	10.271.427.635	9.575.397.975
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 250 + 260)	**200**		**1.310.384.785.823**	**1.678.757.658.327**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**230.949.146.290**	**178.999.820.714**
Phải thu về cho vay dài hạn	215	8(b)	11.212.097.032	189.163.736
Phải thu dài hạn khác	216	9(b)	219.737.049.258	178.810.656.978
Tài sản cố định	**220**		**5.219.353.611**	**6.370.977.695**
Tài sản cố định hữu hình	221	12	1.562.761.621	2.090.135.091
Nguyên giá	222		12.946.754.635	13.279.060.963
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.383.993.014)	(11.188.925.872)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	13	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	14	2.636.907.181	3.100.154.935
Nguyên giá	228		6.062.838.880	6.062.838.880
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.425.931.699)	(2.962.683.945)

Mẫu B 01 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/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**	**15**	**97.598.256.096**	**105.058.926.862**
Nguyên giá	231		107.476.157.117	112.649.766.776
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(9.877.901.021)	(7.590.839.914)
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**6(b)**	**911.109.434.745**	**1.378.523.353.653**
Đầu tư vào công ty con	251		619.806.481.114	1.165.668.926.130
Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	252		24.761.500.000	97.567.857.143
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		364.149.003.156	258.102.280.715
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(97.607.549.525)	(142.815.710.335)
Tài sản dài hạn khác	**260**		**65.508.595.081**	**9.804.579.403**
Chi phí trả trước dài hạn	261	16	1.980.213.912	7.326.798.150
Tài sản dài hạn khác	268		63.528.381.169	2.477.781.253
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**4.604.129.776.632**	**4.892.212.820.394**

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/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**		**1.514.217.130.039**	**2.358.444.530.807**
Nợ ngắn hạn	**310**		**1.182.615.460.374**	**994.572.072.519**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	147.915.358.910	105.957.608.208
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		665.997.803.477	402.625.543.833
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18(a)	10.596.378.611	6.420.271.672
Phải trả người lao động	314		991.728.615	4.891.859.740
Chi phí phải trả	315	19	80.969.184.309	125.909.947.752
Phải trả ngắn hạn khác	319	20	132.984.898.994	43.511.262.453
Vay ngắn hạn và nợ thuê tài chính	320	21(a)	128.428.144.316	291.382.289.689
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	22	14.731.963.142	13.873.289.172
Nợ dài hạn	**330**		**331.601.669.665**	**1.363.872.458.288**
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	1.042.657.580
Vay dài hạn và nợ thuê tài chính	338	21(b)	331.601.669.665	1.362.829.800.708
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	**400**		**3.089.912.646.593**	**2.533.768.289.587**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**23**	**3.089.912.646.593**	**2.533.768.289.587**
Vốn cổ phần	411	24	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	25	91.016.324.402	85.478.951.214
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	25	17.334.915.900	14.566.229.306
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		368.875.912.190	321.194.750.744
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối kỳ trước	*421a*		*307.351.317.774*	*265.821.018.866*
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	*421b*		*61.524.594.416*	*55.373.731.878*
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**4.604.129.776.632**	**4.892.212.820.394**

Ngày 25 tháng 3 năm 2016

Người lập:		Người duyệt:
Lữ Thị Thanh Trúc		Phạm Nhật Vinh
Kế toán trưởng		*Chủ tịch*

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mẫu B 02 – 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
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**27**	**154.156.014.590**	**327.892.776.647**
Các khoản giảm trừ doanh thu	**02**	**27**	**-**	**23.014.358.140**
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 – 02)	**10**	**27**	**154.156.014.590**	**304.878.418.507**
Giá vốn hàng bán	**11**	**28**	**166.472.085.441**	**310.481.354.775**
Lỗ gộp (20 = 10 - 11)	**20**		**(12.316.070.851)**	**(5.602.936.268)**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	180.350.670.006	111.047.885.356
Chi phí tài chính	22	30	299.191.883.006	109.174.070.172
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*27.938.171.434*	*89.949.947.169*
Chi phí bán hàng	25		11.569.356.182	8.529.688.696
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	71.410.772.711	59.575.280.301
Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	**30**		**(214.137.412.744)**	**(71.834.090.081)**
Thu nhập khác	31	32	446.098.924.285	274.591.451.912
Chi phí khác	32	33	152.641.194.559	141.707.191.023
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**293.457.729.726**	**132.884.260.889**
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**79.320.316.982**	**61.050.170.808**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**51**	**34**	**17.795.722.566**	**5.676.438.930**
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	**52**	**34**	**-**	**-**
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**61.524.594.416**	**55.373.731.878**

Ngày 25 tháng 3 năm 2016

Người lập:		Người duyệt:
Lữ Thị Thanh Trúc		Phạm Nhật Vinh
Kế toán trưởng		*Chủ tịch*

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(Phương pháp gián tiếp)

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 KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**01**		**79.320.316.982**	**61.050.170.808**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		3.808.115.285	4.242.224.273
Các khoản dự phòng	03		18.252.352.922	12.787.133.655
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	05		1.175.882.803	609.560.358
Lỗ/(lãi) từ thanh lý các khoản đầu tư	05		120.513.806.601	(23.472.621.000)
Thu nhập lãi cho vay	05		(48.097.533.404)	(54.467.119.785)
Cổ tức	05		(269.193.000)	(33.108.144.571)
Chi phí lãi vay	06		27.938.171.434	89.949.947.169
Lãi từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**202.641.919.623**	**57.591.150.907**
Biến động các khoản phải thu	09		(63.804.248.333)	(114.588.573.563)
Biến động hàng tồn kho	10		124.962.985.755	364.193.765.862
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		293.477.534.084	(223.487.394.913)
Biến động chi phí trả trước	12		5.660.730.172	(3.003.761.919)
			562.938.921.301	**80.705.186.374**
Tiền lãi vay đã trả	14		(94.202.010.385)	(64.582.725.027)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(16.185.510.226)	(12.583.523.491)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(4.678.699.218)	(3.340.565.803)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	**20**		**447.872.701.472**	**198.372.053**

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 và tài sản dài hạn khác	21		(338.790.909)	(1.868.373.006)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22		3.967.087.671	5.137.923.801
Tiền chi cho tiền gửi có kỳ hạn	23		(12.450.463.049)	(40.678.750.000)
Tiền chi cho vay	23		(1.172.899.590.000)	(235.582.000.000)
Tiền thu hồi các khoản cho vay	24		1.104.543.156.180	195.959.928.292
Tiền chi đầu tư vào các đơn vị khác	25		(370.677.639.630)	(154.329.967.521)
Tiền thu từ thanh lý các khoản đầu tư vốn vào các đơn vị khác	26		770.405.999.815	212.894.451.369
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27		48.020.039.507	74.607.762.948
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	**30**		**370.569.799.585**	**56.140.975.883**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Thu từ phát hành cổ phiếu	31		500.169.025.778	-
Thu từ vay ngắn hạn và dài hạn	33		1.450.116.582.656	745.386.195.280
Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.678.310.313.163)	(830.332.463.410)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(262.089.672)	(152.885.642)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	**40**		**(728.286.794.401)**	**(85.099.153.772)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	**50**		**90.155.706.656**	**(28.759.805.836)**
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	**60**		**32.605.302.356**	**61.365.108.192**
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	**70**	**5**	**122.761.009.012**	**32.605.302.356**

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

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	55.383.508.428	115.651.684.876
Chuyển lãi vay phải trả sang khoản vay gốc	34.273.543.763	103.734.592.744
Bán các khoản đầu tư tài chính trong các đơn vị khác chưa thu tiền	20.847.416.800	-
Chuyển từ các khoản phải thu khác sang đầu tư tài chính dài hạn	19.400.000.000	-
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	11.890.000	-
Cấn 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	-	6.453.000.515
Chuyển từ đầu tư dài hạn khác sang hàng tồn kho	-	5.532.155.500
Cấn 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	Phạm Nhật Vinh
Kế toán trưởng	*Chủ tịch*

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/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 báo cáo tài chính riêng 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

Hoạt động chính của Công ty 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; nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới, đấu giá; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

(d) Cấu trúc Tập đoàn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có 6 công ty con và 1 công ty liên kết (1/12015: 7 công ty con và 2 công ty liên kết) được liệt kê trong Thuyết minh 6(b).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có 160 nhân viên (1/1/2015: 118 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính riêng được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Công ty cũng lập và phát hành riêng rẽ báo cáo tài chính hợp nhất. Để có thông tin đầy đủ về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty, báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

(b) Cơ sở đo lường

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

(c) Kỳ kế toán năm

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

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty 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.

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 ("Thông tư 200"). Thông tư 200 thay thế cho quy định về Chế độ Kế toán Doanh nghiệp 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 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 có hiệu lực từ 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.

Kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2015, Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư 200. Những thay đổi quan trọng trong chính sách kế toán của Công ty và các ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng của Công ty, nếu có, được trình bày trong các thuyết minh báo cáo tài chính.

- Ghi nhận chênh lệch tỷ giá hối đoái (Thuyết minh 4(a)).

Thông tư cũng thay đổi cách trình bày một số khoản mục trong bảng cân đối kế toán riêng và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của năm hiện tại. Chi tiết của việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày trong Thuyết minh 36 trong báo cáo tài chính này.

4. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng này.

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các 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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tiền gửi ngân hàng bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua ngoại tệ của chính ngân hàng nơi Công ty gửi tiền hoặc mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là nợ phải trả (phải trả và vay): dùng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty 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.

(b) 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.

(c) Các khoản đầu tư

(i) Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các loại chứng khoán được Công ty 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 giả 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 Công ty 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 vào công ty con, công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát

Cho mục đích của báo cáo tài chính riêng này, các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát 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 Công ty 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 chúng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(iv) 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 Công ty 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 chúng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(d) 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 phải thu khó đòi.

(e) Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc 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 của 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.

(f) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu thường được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong 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	6 năm
▪ máy móc và thiết bị	2 – 3 năm
▪ phương tiện vận chuyển	2 – 7 năm
▪ thiết bị văn phòng	2 – 10 năm

(g) Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính

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

Khấu hao của tài sản thuê tài chính được hạch toán theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản thuê tài chính. Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản thuê tài chính nhất quán với tài sản cố định hữu hình được nêu trong phần chính sách kế toán 4(f).

(h) Tài sản cố định vô hình

Giá mua của phần mềm vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn 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 Công ty thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản vô hình. Chi phí này được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

(i) Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư 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 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 nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

(ii) Khấu hao

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

▪ nhà cửa	6 – 47 năm

(j) 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.

(k) Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty 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.

(l) Các khoản phải trả người bán và phải trả khác

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

(m) Dự phòng

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

Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009. Tuy nhiên, trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện hiện có tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 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.

(n) 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 của cổ phiếu quỹ được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được ghi nhận trong thặng dư vốn cổ phần.

(o) 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 hàng năm.

(p) 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.

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.

(q) 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 phần trăm hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc niên độ. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(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.

(r) 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.

(s) 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.

(t) Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty 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 Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân hoặc cá thể doanh nghiệp, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

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

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

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
Tiền mặt	297.438.535	70.761.986
Tiền gửi ngân hàng	15.156.096.385	27.534.540.370
Các khoản tương đương tiền	107.307.474.092	5.000.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	122.761.009.012	32.605.302.356

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

6. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2015		1/1/2015	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn				
▪ tiền gửi có kỳ hạn	53.129.213.049	53.129.213.049	40.678.750.000	40.678.750.000

Biến động các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn trong năm như sau:

	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	40.678.750.000	-
Tăng trong năm	12.450.463.049	40.678.750.000
Số dư cuối năm	53.129.213.049	40.678.750.000

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/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	Địa chỉ	Số lượng	% lợi ích kinh tế	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng giảm giá giá trị đầu tư	Giá trị hợp lý
					VND	VND	VND
Đầu tư góp vốn vào:							
▪ **Công ty con**							
• Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài gòn Thương Tín	97 Nguyễn Văn Trỗi, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	-	100,00%	100,00%	70.000.000.000	-	(*)
• Công ty TNHH MTV Tư Vấn Sài Gòn Thương Tín	278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	-	100,00%	100,00%	3.000.000.000	(1.746.527.589)	(*)
• Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín (a)	278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	1.810.494	52,00%	52,00%	18.104.940.000	(3.247.092.435)	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn (b)	278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	21.352.500	94,90%	94,90%	219.163.852.083	(90.232.854.651)	(*)
• Công ty Cổ phần Bao bì - Kho bãi Bình Tây (c)	621 Phạm Văn Chí, Phường 7, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh	4.591.893	80,18%	80,18%	63.433.715.031	-	(*)
• Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc (d)	16/9 Bùi Văn Ba, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	-	83,10%	83,10%	246.103.974.000	-	(*)
					619.806.481.114	(95.226.474.675)	
▪ **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	2.476.150	25,00%	25,00%	24.761.500.000	(2.381.074.850)	(*)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/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 giảm giá giá trị đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:							
▪ **Khác**							
• Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	220 Nguyễn Biểu, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	29.179	12,69%	12,69%	3.367.140.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	62 Trần Huy Liệu, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	160.000	0,08%	0,08%	4.920.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Tàu Cuốc	16/9 Bùi Văn Ba, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	76.400	3,06%	3,06%	2.292.000.000	-	(*)
• Công ty TNHH SX-XD-DV Hoa Đồng (e)	Đất Mới, Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh	-	(e)	(e)	200.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần May Tiến Phát (f)	171A Hoàng Hoa Thám, Phường 12, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	5.366.000	15,33%	20,52%	99.773.115.895	-	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt (g)	262 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	6.409.500	16,14%	16,14%	53.796.747.261	-	(*)
					364.149.003.156	-	
					1.008.716.984.270	(97.607.549.525)	

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Ngày 1 tháng 1 năm 2015	Địa chỉ	Số lượng	% lợi ích kinh tế	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng giảm giá giá trị đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:							
▪ **Công ty con**							
• Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài gòn Thương Tín	97 Nguyễn Văn Trỗi, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	-	100,00%	100,00%	70.000.000.000	(8.975.567.210)	(*)
• Công ty TNHH MTV Tư Vấn Sài Gòn Thương Tín	278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	-	100,00%	100,00%	3.000.000.000	(622.267.257)	(*)
• Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín	278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	1.810.494	52,00%	52,00%	18.104.940.000	(3.203.089.889)	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	20.250.000	90,00%	90,00%	211.353.248.412	(79.191.057.542)	(*)
• Công ty Cổ phần Bao bì - Kho bãi Bình Tây	621 Phạm Văn Chí, Phường 7, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh	48.109	80,18%	80,18%	22.325.715.031	-	(*)
• Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc	16/9 Bùi Văn Ba, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	-	74,00%	74,00%	247.154.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần May Tiến Phát	171A Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	32.436.000	92,67%	92,67%	593.731.022.687	-	(*)
					1.165.668.926.130	(91.991.981.898)	
▪ **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	2.389.150	25,00%	25,00%	23.891.500.000	(2.363.214.705)	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh (h)	278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	7.000.000	35,00%	35,00%	73.676.357.143	(48.460.513.732)	(*)
					97.567.857.143	(50.823.728.437)	

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Ngày 1 tháng 1 năm 2015	Địa chỉ	Số lượng	% lợi ích kinh tế	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng giảm giá giá trị đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:							
▪ **Khác**							
• Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	220 Nguyễn Biểu, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	29.179	12,69%	12,69%	3.367.140.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	62 Trần Huy Liệu, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	160.000	0,08%	0,08%	4.920.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Tàu Cuốc	16/9 Bùi Văn Ba, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	76.400	3,06%	3,06%	2.292.000.000	-	(*)
• Công ty TNHH SX-XD-DV Hoa Đồng	Đất Mới, Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh	-	(e)	(e)	200.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng	Đường N1, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh	745.678	0,59%	0,59%	8.523.140.715	-	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát (i)	53-55 Võ Thị Sáu, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	2.600.000	6,24%	6,24%	39.000.000.000	-	(*)
					258.102.280.715	-	
					1.521.339.063.988	(142.815.710.335)	

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

(a) Theo Quyết định số 01/QĐ-NL ngày 21 tháng 7 năm 2015, Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Năng Lượng Thương Tín đã quyết định giải thể Công ty Cổ phần Năng Lượng Thương Tín. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, quá trình giải thể vẫn chưa hoàn tất.

(b) Trong năm, Công ty đã bán 3,07% khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn cho Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc, một bên liên quan. Sau đó Công ty đã mua thêm lần lượt 3,07% và 4,9% khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn từ Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc và Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài gòn Thương Tín, các bên liên quan.

(c) Trong năm, Công ty đã mua thêm 4.110.800 cổ phiếu được phát hành bởi Công ty Cổ phần Bao bì - Kho bãi Bình Tây.

(d) Trong năm, Công ty đã thanh lý và mua lại từ 58,94% khoản đầu tư trong Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc cho và từ Công ty Cổ phần May Tiến Phát lần lượt vào ngày 20 tháng 5 năm 2015 và ngày 30 tháng 9 năm 2015. Ngoài ra, 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 9(a)(iii). Sau đó, Công ty đã thanh lý lần lượt 7,7% và 9,2% khoản đầu tư trong Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc cho Công ty Cổ phần Bao bì - Kho bãi Bình Tây và Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát, các bên liên quan.

(e) 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, Công ty và Người được ủy quyền đều không có quyền chi phối hoặc ảnh hưởng trọng yếu đến các chính sách tài chính và hoạt động của Hoa Đồng để đem lại lợi ích từ hoạt động kinh doanh. Do đó, khoản đầu tư tại Hoa Đồng được xem như một khoản đầu tư dài hạn khác trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

(f) Trong năm, Công ty đã mua thêm lần lượt 6,32% và 0,85% khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần May Tiến phát, một bên liên quan, từ một công ty liên quan và Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc. Sau đó Công ty đã thanh lý lần lượt 68,29% và 16,23% khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần May Tiến Phát cho các bên liên quan và một cổ đông.

(g) Trong năm, Công ty mua lần lượt 8,06%, 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 Đầu tư – Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Sacombank và một cổ đông. Sau đó, Công ty đã thanh lý 13,1% khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt cho một cổ đông.

(h) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc thanh lý khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh cho Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn, một công ty con.

(i) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc thanh lý khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát cho 3 cá nhân.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, các khoản đầu tư góp vốn có giá trị ghi sổ là 12,4 tỷ VND (1/1/2015: 933 tỷ VND) được thế chấp cho một công ty con và một bên liên quan để đảm bảo cho các khoản vay cấp cho Công ty (Thuyết minh 21(a) và 21(b)).

Biến động đầu tư góp vốn trong năm như sau:

	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	1.521.339.063.988	1.570.589.500.467
Tăng trong năm	428.205.657.230	153.847.967.521
Chuyển từ các khoản phải thu	19.400.000.000	-
Thanh lý	(960.227.736.948)	(203.098.404.000)
Số dư cuối năm	1.008.716.984.270	1.521.339.063.988

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

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	2015 VND	2014 VND	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	-	2.450.166.553	142.815.710.335	138.837.528.680
Tăng trong năm	-	-	12.227.920.132	26.396.504.833
Hoàn nhập trong năm	-	(472.923.000)	(8.975.567.210)	(22.418.323.178)
Sử dụng trong năm	-	(1.977.243.553)	(48.460.513.732)	-
Số dư cuối năm	-	-	97.607.549.525	142.815.710.335

7. Phải thu khách hàng – ngắn hạn

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

	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	24.765.491.133	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	16.347.700.800	-
Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4	23.911.670.729	20.427.811.341
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	-	55.662.400.000
Các khách hàng khác	93.871.808.375	90.635.538.123
	158.896.671.037	166.725.749.464

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

	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
Công ty con		
Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	24.765.491.133	1.422.830.459
Công ty Cổ phần Bao bì – Kho bãi Bình Tây	4.499.716.000	-
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	-	277.226.550
Các bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	16.347.700.800	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	-	55.662.400.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	431.326.400

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

8. Khoản vay phải thu

(a) Khoản phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
▪ Cho các bên liên quan vay		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	308.400.000.000	174.759.644.476
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh Nam	68.100.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	57.984.145.000	-
- Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc	34.642.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	21.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	5.450.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia	-	263.173.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh	-	310.000.000
▪ Cho vay khác		
- Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Kinh doanh Địa Ốc Việt R.E.M.A.X	50.000.000.000	50.000.000.000
	545.576.145.000	488.242.644.476

(b) Khoản 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)

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

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	2015 VND	2014 VND	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	488.242.644.476	448.536.500.000	189.163.736	273.236.504
Các khoản vay cấp cho các đơn vị khác	832.899.590.000	235.582.000.000	340.000.000.000	-
Thu hồi các khoản vay phải thu cấp cho các đơn vị khác	(775.566.089.476)	(195.875.855.524)	(328.977.066.704)	(84.072.768)
Số dư cuối năm	545.576.145.000	488.242.644.476	11.212.097.032	189.163.736

9. Phải thu khác

(a) Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
Phải thu từ 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
Phải thu từ cổ tức và lãi cho vay	28.350.935.435	28.004.248.538
Phải thu từ các công ty con	1.751.253.852	374.438.357
Ký quỹ phải trả cho Công ty Cổ phần Tàu Cuốc (iii)	-	19.400.000.000
Phải thu từ các công ty liên quan (iv)	-	45.383.220.000
Phải thu khác	42.973.566.084	20.793.498.049
	276.129.039.669	366.524.708.603

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

(ii) Theo Quyết định số 5053/QĐ-STC-BVG do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 11 tháng 6 năm 2014, Công ty sẽ được hoàn lại một khoản tiền tương đương 189,5 tỷ VND, đã được Công ty dùng để đền bù cho 11 hecta đất của dự án Tân Thắng. Công ty đã 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 33). Công ty đã nhận được 93 tỷ VND ngày 31 tháng 10 năm 2014, số tiền còn lại sẽ được nhận trong năm 2016.

(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, công ty con, từ Công ty Cổ phần Tàu Cuốc với giá trị tương đương 77 tỷ VND. Giao dịch này đã được hoàn thành vào ngày 24 tháng 12 năm 2015.

(iv) Khoản phải thu này thể hiện khoản tạm ứng thay 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 công ty liên quan, để hoạt động kinh doanh. Số tiền này đã thu được trong năm 2015.

(b) Phải thu dài hạn khác

	31/12/2015 VND	1/1/2015 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	149.497.000	1.223.104.720
	219.737.049.258	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.

Tạm ứng cho	Dự án	31/12/2015 VND	1/1/2015 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.

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

10. Dự phòng phải thu khó đòi

	31/12/2015				1/1/2015			
	Số ngày quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND	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	-	Hơn 3 năm	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	-	2-3 năm	50.000.000.000	35.000.000.000	15.000.000.000
		86.219.590.000	86.219.590.000	-		86.219.590.000	71.219.590.000	15.000.000.000

Trong đó:

Dự phòng phải thu khó đòi – ngắn hạn	86.219.590.000	71.219.590.000

11. Hàng tồn kho

	31/12/2015		1/1/2015	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.989.563.070.381	-	2.055.445.744.707	-
Đất thổ cư để bán	14.260.597.382	(3.300.593.750)	18.159.900.383	(3.503.093.750)
	2.003.823.667.763	(3.300.593.750)	2.073.605.645.090	(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)	1.817.874.290.799	1.711.443.528.566
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	131.985.446.241
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 Lương Định Của, Quận 2 (b)	-	104.050.000.000
Khác	15.315.133.843	3.229.706.163
	1.989.563.070.381	2.055.445.744.707

(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 nhận trước đây từ một cổ đông.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là 661 tỷ VND (1/1/2015: 1.711 tỷ VND) được thế chấp với ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21(b)).

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

	2015 VND	2014 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	3.300.593.750	3.503.093.750

12. 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	-	1.023.943.943	5.574.255.270	6.680.861.750	13.279.060.963
Tăng trong năm	249.090.909	-	-	89.700.000	338.790.909
Thanh lý	-	-	(671.097.237)	-	(671.097.237)
Số dư cuối năm	249.090.909	1.023.943.943	4.903.158.033	6.770.561.750	12.946.754.635
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	-	1.023.943.943	5.239.309.119	4.925.672.810	11.188.925.872
Khấu hao trong năm	20.757.576	-	182.353.335	510.460.652	713.571.563
Thanh lý	-	-	(518.504.421)	-	(518.504.421)
Số dư cuối năm	20.757.576	1.023.943.943	4.903.158.033	5.436.133.462	11.383.993.014
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	-	-	334.946.151	1.755.188.940	2.090.135.091
Số dư cuối năm	228.333.333	-	-	1.334.428.288	1.562.761.621

Trong nguyên giá tài sản cố định hữu hình có các tài sản với nguyên giá 10.790 triệu VND đã được khấu hao hết đến ngày 31 tháng 12 năm 2015 (1/1/2015: 4.444 triệu VND), nhưng vẫn đang được sử dụng.

13. 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 21(b)).

14. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm vi tính VND	Website Công ty VND	Tổng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm và số dư cuối năm	5.951.277.653	111.561.227	6.062.838.880
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.851.122.718	111.561.227	2.962.683.945
Khấu hao trong năm	463.247.754	-	463.247.754
Số dư cuối năm	3.314.370.472	111.561.227	3.425.931.699
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	3.100.154.935	-	3.100.154.935
Số dư cuối năm	2.636.907.181	-	2.636.907.181

Trong nguyên giá tài sản cố định vô hình có các tài sản với nguyên giá 2.171 triệu VND đã được khấu hao hết đến ngày 31 tháng 12 năm 2015 (1/1/2015: 2.141 triệu VND), nhưng vẫn đang được sử dụng.

15. Bất động sản đầu tư

	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
Bất động sản đầu tư nắm giữ cho thuê (*)	97.598.256.096	105.058.926.862

(*) Bất động sản đầu tư nắm giữ cho thuê

	Buildings VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	112.649.766.776
Thanh lý	(5.173.609.659)
Số dư cuối năm	107.476.157.117
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	7.590.839.914
Khấu hao trong năm	2.470.293.108
Thanh lý	(183.232.001)
Số dư cuối năm	9.877.901.021
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	105.058.926.862
Số dư cuối năm	97.598.256.096

Giá trị hợp lý bất động sản đầu tư không được xác định bởi vì thị trường giao dịch không có bất động sản tương đồng và tương tự vị trí với các bất động sản đầu tư của Công ty.

16. Chi phí trả trước dài hạn

	Công cụ và dụng cụ VND
Số dư đầu năm	7.326.798.150
Tăng trong năm	7.387.948.228
Phân bổ trong năm	(12.734.532.466)
Số dư cuối năm	1.980.213.912

17. 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	57.528.017.600	57.528.017.600	-	-
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	39.242.340.849	39.242.340.849	13.737.131.364	13.737.131.364
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 Đầu tư Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn	-	-	30.082.364.261	30.082.364.261
Nhà cung cấp khác	19.245.000.461	19.245.000.461	30.238.112.583	30.238.112.583
	147.915.358.910	147.915.358.910	105.957.608.208	105.957.608.208

(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
Các công ty con				
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	39.242.340.849	39.242.340.849	13.737.131.364	13.737.131.364
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn	-	-	30.082.364.261	30.082.364.261
Các bên liên quan khác				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	57.528.017.600	57.528.017.600	-	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thành Thành Công	552.774.198	552.774.198	-	-

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

(a) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2015 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	Cấn trừ VND	31/12/2015 VND
Thuế					
Thuế giá trị gia tăng	-	20.997.929.087	-	(20.320.144.496)	677.784.591
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.870.042.202	17.795.722.566	(15.489.480.566)	-	8.176.284.202
Thuế thu nhập cá nhân	550.229.470	12.703.729.400	(11.511.649.052)	-	1.742.309.818
Thuế khác	-	348.075.000	(348.075.000)	-	-
	6.420.271.672	51.845.456.053	(27.349.204.618)	(20.320.144.496)	10.596.378.611

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

	1/1/2015 VND	Số được hoàn trả trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	Cấn trừ VND	31/12/2015 VND
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước					
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	9.575.397.975	-	696.029.660	-	10.271.427.635

(*) Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước phản ánh thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp khi nhận ký quỹ từ khách hàng để bán bất động sản.

19. 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	12.318.146.118	57.472.020.404
Chi phí hoạt động	213.110.843	-
	80.969.184.309	125.909.947.752

20. Phải trả ngắn hạn khác

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
Thu hộ cho các chủ đầu tư dự án theo các hợp đồng phân phối bất động sản	103.210.891.461	34.703.575.739
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	-
Cổ tức phải trả	7.563.223.579	7.563.223.579
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	256.857.838	240.869.283
Phải trả khác	3.440.310.116	1.003.593.852
	132.984.898.994	43.511.262.453

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

	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	61.812.275.906	-

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

21. Vay và nợ thuê tài chính

(a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	1/1/2015		Biến động trong năm		31/12/2015	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	239.970.192.017	239.970.192.017	698.046.123.253	(847.492.760.628)	90.523.554.642	90.523.554.642
Vay dài hạn đến hạn trả	51.150.008.000	51.150.008.000	426.141.950.126	(439.649.458.124)	37.642.500.002	37.642.500.002
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	262.089.672
	291.382.289.689	291.382.289.689	1.124.450.163.051	(1.287.404.308.424)	128.428.144.316	128.428.144.316

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
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín (i)	VND	Không chịu lãi	12.749.700.000	13.374.700.000
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 TNHH Thương Tín Tàu Cuốc (i)	VND	Không chịu lãi	-	7.854.000.000
Công ty Cổ phần Sản Xuất Thương mại Thành Thành Công (i)	VND	8,00%	-	193.771.492.017
Khoản vay ngắn hạn được đảm bảo				
Công ty Cổ phần Bao bì – Kho bãi Bình Tây (ii)	VND	10,00%	4.500.000.000	4.500.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (iii)	VND	8,0%	3.113.854.642	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	VND	6,50%-10,30%	-	8.620.000.000
			90.523.554.642	239.970.192.017

(i) Các khoản vay này không được đảm bảo và 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 36.306 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bao bì – Kho bãi Bình Tây (Thuyết minh 6(b)) với giá trị ghi sổ là 12,4 tỷ VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 (1/1/2015: 12,4 tỷ VND).

(iii) Khoản vay này được dùng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng các căn hộ được nắm giữ bởi Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín 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)	368.610.786.289	1.413.084.335.658
Nợ thuê tài chính (ii)	895.473.050	1.157.562.722
	369.506.259.339	1.414.241.898.380
Hoàn trả trong vòng 12 tháng	(37.904.589.674)	(51.412.097.672)
Hoàn trả sau 12 tháng	331.601.669.665	1.362.829.800.708

(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 TMCP Phương Đông (b)	VND	6,00%-10,30%	2018	263.998.286.289	212.000.000.000
Ngân hàng TMCP Á Châu (c)	VND	6,00%	2024	60.000.000.000	60.000.000.000
Vay từ một bên liên quan	VND	8,00%	-	-	764.162.387.433
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín	VND	9,50%-10,00%	-	-	30.416.660.000
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
				368.610.786.289	1.413.084.335.658
Hoàn trả trong vòng 12 tháng				(37.642.500.002)	(51.150.008.000)
Hoàn trả sau 12 tháng				330.968.286.287	1.361.934.327.658

(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 sàn 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.

(c) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 60 tỷ VND được đảm bảo bằng quyền phát sinh theo hợp đồng của một bên thứ ba theo thỏa thuận số LVS.BĐDN.02.251114 ngày 28 tháng 11 năm 2014.

(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

22. 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 theo chính sách khen thưởng và phúc lợi của Công ty. Biến động của quỹ khen thưởng và phúc lợi trong năm như sau:

	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	13.873.289.172	14.583.129.349
Trích lập trong năm	5.537.373.188	2.630.725.626
Sử dụng trong năm	(4.678.699.218)	(3.340.565.803)
Số dư cuối năm	14.731.963.142	13.873.289.172

Mẫu B 09 – DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

23. 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	Tổng vốn chủ sở hữu VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	1.501.488.910.000	611.039.448.323	-	78.902.137.150	14.566.229.306	275.028.558.556	2.481.025.283.335
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	55.373.731.878	55.373.731.878
Phát hành cổ phiếu thưởng	75.074.450.000	(75.074.450.000)	-	-	-	-	-
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	6.576.814.064	-	(6.576.814.064)	-
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	(2.630.725.626)	(2.630.725.626)
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	1.576.563.360.000	535.964.998.323	-	85.478.951.214	14.566.229.306	321.194.750.744	2.533.768.289.587
Vốn cổ phần đã phát hành	500.306.450.000	(137.424.222)	-	-	-	-	500.169.025.778
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	61.524.594.416	61.524.594.416
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(11.890.000)	-	-	-	(11.890.000)
Phát hành cổ phiếu thưởng	93.822.220.000	(93.822.220.000)	-	-	-	-	-
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	5.537.373.188	2.768.686.594	(8.306.059.782)	-
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	(5.537.373.188)	(5.537.373.188)
Điều chỉnh	(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)	91.016.324.402	17.334.915.900	368.875.912.190	3.089.912.646.593

24. 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

(*) 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 bằng 20 cổ phiếu hiện hành.

25. Các quỹ thuộc nguồn vốn chủ sở hữu

(i) Quỹ đầu tư và phát triển

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

26. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

(a) Cam kết chi tiêu vốn

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

	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng	353.764.973.998	240.111.375.000

(b) Ngoại tệ các loại

	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

27. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu thuần bao gồm:

	2015 VND	2014 VND
Tổng doanh thu		
▪ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	137.902.407.520	289.257.516.202
▪ Cho thuê văn phòng	5.570.561.174	10.619.856.796
▪ Bán vật liệu xây dựng	3.167.144.898	26.227.153.174
▪ Dịch vụ khác	7.515.900.998	1.788.250.475
Doanh thu gộp	154.156.014.590	327.892.776.647
Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Hàng bán bị trả lại	-	(23.014.358.140)
Doanh thu thuần	154.156.014.590	304.878.418.507

28. Giá vốn hàng bán

	2015 VND	2014 VND
Tổng giá vốn hàng bán gồm:		
▪ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	157.553.541.643	275.098.074.349
▪ Cho thuê văn phòng	4.009.732.928	8.643.674.919
▪ Bán vật liệu xây dựng	3.167.144.898	26.218.893.965
▪ Dịch vụ khác	1.741.665.972	520.711.542
	166.472.085.441	310.481.354.775

29. Doanh thu hoạt động tài chính

	2015 VND	2014 VND
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư	131.983.943.602	23.472.621.000
Thu nhập lãi cho vay	44.539.926.033	52.618.693.810
Thu nhập lãi tiền gửi	3.557.607.371	1.848.425.975
Cổ tức	269.193.000	33.108.144.571
	180.350.670.006	111.047.885.356

30. Chi phí tài chính

	2015 VND	2014 VND
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	252.497.750.203	-
Chi phí lãi cho vay	27.938.171.434	89.949.947.169
Dự phòng các khoản cho vay phải thu	15.000.000.000	9.712.750.000
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	12.227.920.132	26.396.504.833
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	(8.975.567.210)	(22.891.246.178)
Chi phí tài chính khác	503.608.447	6.006.114.348
	299.191.883.006	109.174.070.172

31. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2015 VND	2014 VND
Chi phí nhân viên	49.894.602.928	38.835.946.832
Chi phí thiết bị văn phòng	1.171.491.081	1.104.048.819
Khấu hao tài sản cố định	1.337.822.177	1.856.142.972
Thuế, phí và lệ phí	47.450.728	41.258.231
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.756.657.229	14.632.975.691
Chi phí khác	4.202.748.568	3.104.907.756
	71.410.772.711	59.575.280.301

32. Thu nhập khác

	2015 VND	2014 VND
Thu nhập từ Công ty Liên doanh (xem Thuyết minh 37)	436.318.482.022	-
Xóa sổ phải trả tiền đền bù đất liên quan đến dự án Tân Thắng (xem Thuyết minh 37)	7.267.045.638	-
Bồi thường nhận từ các bên khác	2.294.550.405	9.063.554.066
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	120.134.457	871.856.105
Thu nhập từ tiền đền bù đất và bồi thường liên quan đến dự án Tân Thắng (xem Thuyết minh 9(ii))	-	189.542.400.093
Thu nhập từ hợp tác đầu tư dự án Bình Khánh	-	75.000.000.000
Thu nhập khác	98.711.763	113.641.648
	446.098.924.285	274.591.451.912

33. Chi phí khác

	2015 VND	2014 VND
Phạt hợp đồng (*)	114.344.112.021	-
Xóa sổ phải thu bồi thường (xem Thuyết minh 9(ii))	17.516.019.361	
Bồi thường do vi phạm hợp đồng	17.159.957.453	950.880.243
Chi phí cho dự án Tân Thắng	-	140.756.310.780
Chi phí khác	3.621.105.724	-
	152.641.194.559	141.707.191.023

(*) 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.

34. Chi phí thuế thu nhập

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

	2015 VND	2014 VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	17.795.722.566	6.023.319.511
Dự phòng thừa trong năm trước	-	(346.880.581)
Chi phí thuế thu nhập	17.795.722.566	5.676.438.930

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2015 VND	2014 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	79.320.316.982	61.050.170.808
Thuế theo thuế suất của Công ty	17.450.469.736	13.431.037.578
Ghi nhận các khoản chênh lệch tạm thời không được ghi nhận trước đây	-	(1.871.906.844)
Chi phí không được khấu trừ thuế	404.475.290	1.747.980.583
Thu nhập không tính thuế	(59.222.460)	(7.283.791.806)
Dự phòng thừa trong năm trước	-	(346.880.581)
	17.795.722.566	5.676.438.930

(c) Thuế suất áp dụng

Công ty có nghĩa vụ đóng thuế thu nhập cho Nhà nước 22% trên lợi nhuận chịu thuế cho năm 2015 và mức này sẽ giảm xuống 20% từ năm 2016.

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

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

	Giá trị giao dịch	
	2015	**2014**
	VND	**VND**
Các công ty con		
Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc		
Vốn góp	49.000.000.000	103.124.000.000
Mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát	3.000.000.000	-
Mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn	7.301.731.524	-
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn	7.252.003.500	-
Cho vay	34.642.000.000	-
Thu nhập lãi cho vay	539.988.000	-
Công ty TNHH MTV Kinh doanh - Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín		
Mua hàng hóa và dịch vụ	64.928.991.798	17.949.820.519
Thu nhập cho thuê văn phòng	2.150.635.242	-
Mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn	7.717.500.000	-
Cho vay	8.200.000.000	-
Thu nhập lãi cho vay	65.380.556	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn		
Bán hàng hóa và dịch vụ	21.220.600.613	4.629.845.229
Mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt	89.092.758.106	-
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	21.000.000.000	-
Cho vay	89.986.000.000	-
Thu nhập lãi vay	3.356.105.249	-
Chi phí lãi vay	-	569.374.722
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây		
Vốn góp	41.108.000.000	-
Bán cổ phiếu của Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc	45.607.716.000	-
Vay	456.250.000	4.500.000.000
Chi phí lãi vay	-	281.125.000
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

	Giá trị giao dịch	
	2015	**2014**
	VND	**VND**
Các bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần May Tiến Phát		
Bán hàng hóa và dịch vụ	-	842.114.909
Bán cổ phiếu của Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc	174.553.167.600	-
Thu nhập cổ tức	-	24.870.878.571
Vay	5.000.000.000	11.000.000.000
Chi phí lãi vay	3.625.729.001	3.626.840.112
Cho vay	13.000.000.000	-
Thu nhập lãi cho vay	302.750.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia		
Cho vay	209.256.590.000	-
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 phiếu 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 Sản xuất Thương mại Thành Thành Công		
Phí thuê	859.328.160	-
Vay	20.000.000.000	
Chuyển chi phí lãi vay phải trả sang các khoản vay	5.926.328.418	11.365.920.475
Chi phí lãi vay	-	12.728.390.074
Cho vay	486.000.000.000	264.100.000.000
Thu nhập lãi cho vay	6.592.911.110	-
Phạt (Thuyết minh 33)	114.344.112.021	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát		
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 Cuốc	54.492.336.000	-
Cho vay	5.450.000.000	-
Thu nhập lãi cho vay	75.694.445	-
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây Dựng Toàn Thịnh Phát		
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát	30.600.000.000	53.040.000.000
Mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát	53.040.000.000	-

	Giá trị giao dịch	
	2015	**2014**
	VND	**VND**
Thành viên Ban Giám đốc		
Thù lao	10.512.514.479	6.548.490.537
Thành viên Hội đồng Quản trị		
Thù lao	7.802.100.000	7.802.100.000
Chuyển chi phí lãi vay phải trả sang khoản vay	-	17.132.663.841
Chi phí lãi vay	3.600.676.796	23.735.477.441
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

36. 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 tại ngày 1 tháng 1 năm 2015 và 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 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)	**1/1/2015 (theo báo cáo trước đây)**
	VND	**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	(71.219.590.000)	(36.219.590.000)
Các khoản đầu tư ngắn hạn	-	546.503.394.476
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	40.678.750.000	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	488.242.644.476	-
Phải thu khác	366.524.708.603	347.521.899.532
Tài sản ngắn hạn khác	-	1.420.809.071
Đầu tư dài hạn khác	-	435.878.996.709
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	258.102.280.715	-
Tài sản dài hạn khác	2.477.781.253	3.700.885.973
Quỹ đầu tư phát triển	85.478.951.214	34.787.326.763
Quỹ dự phòng tài chính	-	50.691.624.451

(b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	2014 (phân loại lại)	2014 (theo báo cáo trước đây)
	VND	VND
Thu nhập khác	871.856.105	1.715.189.430
Chi phí khác	-	843.333.325

37. 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.

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 cấn trừ 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 2016

Người lập:	Người duyệt:
Lữ Thị Thanh Trúc	Phạm Nhật Vinh
Kế toán trưởng	*Chủ tịch*