

**Sacomreal**

PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

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

MST : 030 331 5400

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## HỢP NHẤT

Kỳ : QUÝ IV NĂM 2015

Nơi nhận:

- SGD CK
- UBCK
- Lưu

**DN - BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
 Tại ngày 31 tháng 12 Năm 2015

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>	<b>3,961,764,496,200</b>	<b>4,014,917,283,604</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>147,068,884,493</b>	<b>38,366,513,488</b>
1. Tiền	111	27,761,410,401	33,366,513,488
2. Các khoản tương đương tiền	112	119,307,474,092	5,000,000,000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>53,129,213,049</b>	<b>40,678,750,000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) (2)	122	-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	53,129,213,049	40,678,750,000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>1,003,599,183,993</b>	<b>1,235,442,001,830</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	131,096,421,443	194,198,312,793
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	220,488,460,478	111,241,962,969
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134	-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	452,950,000,000	513,120,644,476
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	285,416,098,630	488,232,878,150
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	(86,351,796,558)	(71,351,796,558)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>2,735,175,881,690</b>	<b>2,679,161,416,680</b>
1. Hàng tồn kho	141	2,738,476,475,440	2,682,664,510,430
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149	(3,300,593,750)	(3,503,093,750)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	<b>22,791,332,975</b>	<b>21,268,601,606</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	1,462,870,105	1,614,166,268
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	11,057,035,235	8,044,044,321
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	10,271,427,635	11,610,391,017
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154	-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>	<b>1,044,987,539,907</b>	<b>1,389,311,932,836</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	<b>230,950,146,290</b>	<b>178,999,820,714</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213	-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214	-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	11,212,097,032	189,163,736
6. Phải thu dài hạn khác	216	219,738,049,258	178,810,656,978
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>6,382,121,901</b>	<b>7,651,070,443</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	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)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	1,019,684,809	1,180,687,669
- Nguyên giá	225	1,288,022,909	1,288,022,909
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226	(268,338,100)	(107,335,240)
3. Tài sản cố định vô hình	227	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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>113,742,145,981</b>	<b>146,108,394,307</b>
1. Nguyên giá	231	125,194,567,118	155,247,127,963



<b>TÀI SẢN</b>			
	<b>Mã số</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
2. Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232	(11,452,421,137)	(9,138,733,656)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	-	<b>2,223,289,355</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	-	2,223,289,355
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>611,466,439,253</b>	<b>797,883,515,168</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	181,169,969,857	157,868,649,745
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	430,296,469,396	640,307,180,009
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(292,314,586)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>82,446,686,482</b>	<b>256,445,842,849</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	1,632,538,695	6,975,680,199
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-
3. Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263	-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268	66,459,696,050	2,213,082,909
5. Lợi thế thương mại	269	14,354,451,737	247,257,079,741
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>	<b>5,006,752,036,107</b>	<b>5,404,229,216,440</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>			
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>	<b>1,986,078,846,495</b>	<b>3,087,475,978,111</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>1,524,915,601,259</b>	<b>1,554,052,314,115</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	123,814,380,742	84,220,157,840
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	1,007,968,018,460	506,166,640,059
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	31,795,687,310	104,788,118,453
4. Phải trả người lao động	314	5,329,954,823	7,247,180,376
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	87,915,295,919	135,231,280,019
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316	-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317	-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	134,290,282,843	83,678,038,799
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	120,889,046,287	619,442,610,050
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	12,912,934,875	13,278,288,519
13. Quỹ bình ổn giá	323	-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324	-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	<b>461,163,245,236</b>	<b>1,533,423,663,996</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334	-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335	-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	-	1,042,657,580
7. Phải trả dài hạn khác	337	1,027,325,000	620,459,797
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	435,519,150,257	1,506,157,994,277
9. Trái phiếu chuyển đổi	339	-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340	-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	24,616,769,979	25,602,552,342
12. Dự phòng phải trả dài hạn	340	-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	341	-	-
<b>B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>	<b>3,020,673,189,612</b>	<b>2,316,753,238,329</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>3,020,673,189,612</b>	<b>2,316,753,238,329</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	2,170,691,340,000	1,576,563,360,000

TÀI SẢN	Mã số	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	2,170,691,340,000	1,576,563,360,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	442,006,044,101	535,964,998,323
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415	(11,890,000)	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	92,031,159,126	86,555,933,748
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	17,334,915,900	14,566,229,306
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	262,622,682,343	70,477,118,331
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	62,681,176,811	53,514,236,414
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	199,941,505,532	16,962,881,917
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	35,998,938,142	32,625,598,621
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	432	-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433	-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430 = 300 + 400 )</b>	<b>440</b>	<b>5,006,752,036,107</b>	<b>5,404,229,216,440</b>

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

Người lập  
Kế Toán Trưởng



Lê Thị Thanh Trúc

TP. HCM, ngày 15 tháng 02 năm 2016

Người duyệt  
Chủ Tịch



Phạm Nhật Vinh



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ**

Stt	Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
1	Doanh thu bán hàng	01		60,670,812,997	141,156,469,141	158,897,688,971	711,474,706,510
2	Các khoản giảm trừ	02		-	22,727,272,727	-	23,014,358,140
<b>3</b>	<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>		<b>60,670,812,997</b>	<b>118,429,196,414</b>	<b>158,897,688,971</b>	<b>688,460,348,370</b>
4	Giá vốn hàng bán	11		58,195,142,702	115,249,405,758	140,559,273,003	553,474,204,425
<b>5</b>	<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>2,475,670,295</b>	<b>3,179,790,656</b>	<b>18,338,415,968</b>	<b>134,986,143,945</b>
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21		39,799,112,326	13,394,030,242	246,520,461,368	101,037,272,260
7	Chi phí tài chính	22		7,220,293,419	31,311,630,413	263,310,304,506	131,561,530,061
	<i>Trong đó : Bì vay</i>	23		(6,908,794,033)	22,092,399,985	24,162,260,630	116,882,756,388
8	Lãi / (lỗ) trong công ty liên doanh liên kết	24		1,401,618,861	(13,336,241,294)	25,582,043,694	(24,107,716,849)
9	Chi phí bán hàng	25		2,335,892,063	(3,692,633,705)	28,720,576,168	43,382,541,036
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		18,552,581,864	33,461,527,673	97,595,422,962	111,912,338,304
<b>11</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh / (lỗ)</b>	<b>30</b>		<b>15,567,634,136</b>	<b>(57,842,944,777)</b>	<b>(99,185,382,606)</b>	<b>(74,940,710,045)</b>
12	Thu nhập khác	31		9,820,019,383	78,945,364,081	448,186,512,443	276,583,708,735
13	Chi phí khác	32		17,656,829,816	2,659,692,049	153,624,666,966	145,233,804,230
<b>14</b>	<b>Lợi nhuận khác / (lỗ)</b>	<b>40</b>		<b>(7,836,810,433)</b>	<b>76,285,672,032</b>	<b>294,561,845,477</b>	<b>131,349,904,505</b>
<b>15</b>	<b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>7,730,823,703</b>	<b>18,442,727,255</b>	<b>195,376,462,871</b>	<b>56,409,194,460</b>
16	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		7,598,696,984	6,990,196,213	20,725,700,753	20,697,935,053
17	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(25,945,592,869)	2,904,075,566	(985,782,363)	6,679,047,732
<b>18</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>60</b>		<b>26,077,719,588</b>	<b>8,548,455,476</b>	<b>175,636,544,481</b>	<b>29,032,211,675</b>
	Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho						
19	Cổ đông Công ty mẹ	61		26,703,232,831	8,358,566,113	176,474,557,089	26,540,666,458
20	Cổ đông không kiểm soát	62		(625,513,243)	189,889,363	(838,012,608)	2,491,545,217
	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

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

Người lập  
Kế Toán Trường

*(Signature)*  
**Lưu Thị Thanh Trúc**

TP. HCM, ngày 15 tháng 02 năm 2016

Người duyệt  
Chủ tịch



*(Signature)*  
**Phạm Nhật Vinh**

**BẢNG LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ**  
( Theo phương pháp trực tiếp)

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã Số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này (Năm nay )	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này (Năm trước )
1	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động SXKD</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		1,508,250,856,641	688,543,354,242
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(508,408,459,935)	(577,317,948,808)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(84,638,694,642)	(52,405,166,416)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(88,833,704,270)	(62,618,222,692)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(17,023,010,173)	(25,530,063,102)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		1,064,295,483,029	1,096,583,319,054
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(672,972,702,207)	(948,444,320,362)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>1,200,669,768,443</b>	<b>118,810,951,916</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(710,006,116,702)	(240,082,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1,136,283,156,180	213,454,750,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(351,443,000,000)	(80,793,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	26,164,633,768
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		54,467,694,080	81,880,669,481
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>129,301,733,558</b>	<b>625,053,249</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		586,405,780,000	103,124,000,000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		920,436,014,270	734,393,953,354
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2,728,110,925,266)	(1,030,631,370,242)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(900,000,000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(1,221,269,130,996)</b>	<b>(194,013,416,888)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>108,702,371,005</b>	<b>(74,577,411,723)</b>
<b>Tiền tồn đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>38,366,513,488</b>	<b>112,943,925,211</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền tồn cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>147,068,884,493</b>	<b>38,366,513,488</b>

TP. HCM, ngày 15 tháng 02 năm 2016

Người lập  
Kế Toán Trưởng

Người duyệt  
Chủ Tịch






# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

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

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

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

### I. Đặc điểm hoạt động doanh nghiệp

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002210 ngày 29/3/2004, và đăng ký thay đổi nhiều lần, lần 23 điều chỉnh gần đây nhất là giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303315400 ngày 18 tháng 11 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Tổng vốn điều lệ của Công ty: **2.170.691.340.000 VND**

#### 2. Tên giao dịch, trụ sở

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

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

#### 4. Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh nhà. Môi giới bất động sản. Dịch vụ nhà đất. Tư vấn bất động sản (trừ các dịch vụ mang tính chất pháp lý). Quản lý bất động sản. Đầu tư xây dựng – kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư. Xây dựng công trình dân dụng, kỹ thuật. Trang trí nội thất. Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh dịch vụ thiết kế công trình)./. Bổ sung: Tư vấn đầu thầu. Cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng. Bổ sung: Dịch vụ bán đấu giá tài sản. Bổ sung: Mua bán kim khí điện máy, vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị phục vụ sản xuất, hàng tiêu dùng cá nhân và gia đình, nguyên vật liệu phục vụ cho sản xuất công – nông nghiệp. Dịch vụ quảng cáo thương mại. Tổ chức hội chợ, triển lãm thương mại, quảng cáo trưng bày, giới thiệu hàng hóa. Dịch vụ tiếp thị. Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính kế toán). Sản xuất vật liệu xây dựng (không hoạt động tại trụ sở). Đào tạo dạy nghề. Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành nội địa và quốc tế. Kinh doanh khu vui chơi, giải trí (không hoạt động tại trụ sở). In trên bao bì (không hoạt động tại trụ sở). Mua bán thiết bị ngành in. Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa. Bổ sung: Giáo dục mầm non. Giáo dục bậc tiểu học. Giáo dục bậc trung học cơ sở. Giáo dục bậc trung học phổ thông. Bổ sung: Mua bán ô tô. Dịch vụ sửa chữa bảo hành ô tô (không gia công cơ khí, xi mạ điện tại trụ sở). Mua bán máy móc thiết bị ô tô. Lập dự án đầu tư. Thẩm tra dự án đầu tư. Quản lý dự án đầu tư. Bổ sung: Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

#### 5. Tổng số các Công ty con : 06 Công ty.

#### 6. Tổng số các Công ty liên doanh, liên kết 02 Công ty.

#### 7. Danh sách các Công ty con và Công ty liên kết

##### a) Công ty con

Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết	Tổng vốn điều lệ (đồng)
Công ty CP Năng lượng Thương Tín	Số 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P. 8, Q3, HCM	Sản xuất Thương mại Dịch vụ	52%	52%	100.000.000.000
Công ty TNHH MTV KD Dịch Vụ Địa Ốc SGTT	Số 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P. 8, Q3, HCM	Dịch vụ	100%	100%	70.000.000.000
Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cước	Số 16/9 – Bùi Văn Ba – Q.07 – TP.HCM	Xây dựng Dịch vụ Thương mại	83%	83%	296.154.000.000
Công ty Cổ Phần Bao bì	621 - Phạm Văn Chí	Sản xuất	97%	97%	6.000.000.000

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

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

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

Kho bãi Bình Tây	- P.7 – Q.6 – TP.HCM	Thương mại Dịch vụ			
Công ty CP Đầu tư – Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Số 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P. 8, Q3, HCM	Xây dựng Dịch vụ Thương mại	95%	95%	225.000.000.000
Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế Sài Gòn Thương Tín	Số 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P. 8, Q3, HCM	Sản xuất Kinh doanh	100%	100%	3.000.000.000

### b) Công ty liên kết

Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết	Tổng vốn điều lệ (đồng)
Công ty CP Địa Ốc Dũng Anh	Số 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P. 8, Q3, HCM	Kinh doanh	25%	25%	320.000.000.000
Công ty CP May Tiến Phát	171A Hoàng Hoa Thám – P.13 – Q. Tân Bình – TP.HCM	Sản xuất Thương mại Dịch vụ	21,58%	21,58%	350.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Long An-Idico	Số 01 KDC TT P.6 TP Tân An Long An	Đầu tư Phát triển KCN	22,96%	22,96%	400.000.000.000

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

- Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01, kết thúc ngày 31/12 hàng năm.
- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam.

## III. Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập và trình bày bằng đồng Việt Nam phù hợp với hệ thống Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

Bằng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm không chủ định trình bày nhằm cung cấp các thông tin tài chính theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ ngoài Việt Nam.

## IV. Tóm tắt các chính sách kế toán áp dụng

### 1. Hợp nhất báo cáo tài chính

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các Công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Các báo cáo tài chính của các Công ty con đã được lập cho từng năm tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty.

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp không thể thu hồi chi phí.



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

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

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

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Công ty con được hợp nhất kể từ ngày Công ty nắm quyền kiểm soát và sẽ chấm dứt hợp nhất kể từ ngày Công ty không còn kiểm soát công ty con đó. Trong trường hợp Công ty không còn kiểm soát Công ty con thì các báo cáo tài chính hợp nhất sẽ bao gồm cả kết quả hoạt động kinh doanh của giai đoạn thuộc năm báo cáo mà trong giai đoạn đó Công ty vẫn còn nắm quyền kiểm soát.

Báo cáo tài chính của các Công ty con thuộc đối tượng hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo phương pháp cộng giá trị sổ sách. Báo cáo tài chính của Công ty con khác được hợp nhất vào báo cáo của Nhóm Công ty theo phương pháp mua, theo đó tài sản và nợ phải trả cũng được ghi nhận theo giá trị sổ sách tại ngày hợp nhất kinh doanh.

### 2. Đầu tư vào Công ty liên kết

Đầu tư vào Công ty liên kết được phản ánh theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là một đơn vị mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể và đơn vị đó không phải là một Công ty con hay một liên doanh.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, đầu tư vào Công ty liên kết được phản ánh trong bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc cộng với giá trị thay đổi trong tài sản thuần của Công ty liên kết tương ứng với tỷ lệ vốn mà Nhóm Công ty nắm giữ. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được bao gồm trong giá trị sổ sách của khoản đầu tư và được phân bổ trong thời gian 10 năm.

Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần kết quả hoạt động của Công ty liên kết tương ứng với tỷ lệ vốn mà Nhóm Công ty nắm giữ. Khi có các khoản được ghi trực tiếp vào các tài khoản thuộc vốn chủ sở hữu của Công ty liên kết, Nhóm Công ty ghi nhận phần tỷ lệ của mình, khi thích hợp, vào các tài khoản thuộc nguồn vốn chủ sở hữu tương ứng của Nhóm Công ty. Lãi hoặc lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch giữa Nhóm Công ty với Công ty liên kết sẽ được loại trừ tương ứng với phần lợi ích trong Công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của Công ty liên kết được lập cùng năm tài chính với Công ty. Khi cần thiết, các điều chỉnh sẽ được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với chính sách kế toán của Công ty.

### 3. Đầu tư vào Công ty liên doanh

Liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh. Các liên doanh được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

### 4. Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư chứng khoán và đầu tư khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào tổ chức kinh tế được lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ vốn góp của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

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

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

### 5. Tiền và tương đương tiền

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

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

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

### 7. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

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

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

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

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

#### **Dự phòng cho hàng tồn kho**

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

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

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

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

### 9. Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

#### **a) Tài sản cố định**

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

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

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

lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

### **b) Khấu hao tài sản cố định**

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

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

### **10. Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty con được phân bổ trong thời gian 10 năm. Bất lợi thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty con được ghi nhận vào thu nhập trên báo cáo tài chính hợp nhất.

### **11. Chi phí trả trước**

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

- Công cụ dụng cụ xuất dùng;
- Chi phí sửa chữa văn phòng.
- Lãi vay liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án

### **12. Các khoản dự phòng phải trả**

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

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

### **13. Nguyên tắc ghi nhận vốn**

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

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

### **14. Ghi nhận thu nhập và chi phí**

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

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

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

---

**a) Doanh thu bán hàng**

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

**b) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

**c) Tiền lãi**

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

**d) Cổ tức**

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

**e) Tiền cho thuê**

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

**f) Chi phí**

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

---

**15. Thuế**

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

Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo các quy định về thuế hiện hành.

Khoản thuế phải nộp thể hiện trên sổ sách kế toán là số liệu do Công ty ước tính. Số thuế phải nộp cụ thể sẽ được ghi nhận theo kiểm tra quyết toán thuế của cơ quan thuế.

**a) Thuế hiện hành**

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

**b) Thuế thu nhập hoãn lại**

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập Bảng cân đối kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

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

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

---

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

### 16. Tiền lương, Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế và Bảo hiểm thất nghiệp

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

### 17. Chi phí lãi vay

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

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

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

### 18. Số liệu so sánh

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

---

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

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2015

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

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

1.	Tiền	31/12/2015	31/12/2014
	Tiền mặt	560,059,549	303,998,999
	Tiền gửi ngân hàng (*)	27,201,350,852	33,062,514,489
	Tương đương tiền (**)	119,307,474,092	5,000,000,000
	<b>Cộng</b>	<b>147,068,884,493</b>	<b>38,366,513,488</b>
	(*) Bao gồm	Ngoại tệ	Việt Nam đồng
	Tiền gửi bằng VND		36,359,180,192
	Tiền gửi bằng USD	101	1,921,499
	<b>Cộng</b>	<b>101</b>	<b>36,361,101,691</b>

2.	Các khoản đầu tư tài chính	31/12/2015	31/12/2014
	a. Đầu tư chứng khoán (*)		
	b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (**)	53,129,213,049	40,678,750,000
	c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (***)	611,466,439,253	798,175,829,754
	<b>Cộng</b>	<b>664,595,652,302</b>	<b>838,854,579,754</b>

(*) Bao gồm	Số lượng cổ phiếu	31/12/2015			31/12/2014		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Cộng</b>	-	-	-	-	-	-	-

(**) Bao gồm	31/12/2015		31/12/2014	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>b1. Ngắn hạn</b>	<b>53,129,213,049</b>	<b>53,129,213,049</b>	<b>40,678,750,000</b>	<b>40,678,750,000</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn	53,129,213,049	53,129,213,049	-	-
- Trái phiếu	-	-	-	-
- Các khoản đầu tư khác	-	-	40,678,750,000	40,678,750,000
<b>b2. Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	-	-
- Trái phiếu	-	-	-	-
- Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>53,129,213,049</b>	<b>53,129,213,049</b>	<b>40,678,750,000</b>	<b>40,678,750,000</b>

(***) Bao gồm	31/12/2015			31/12/2014		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>c2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>24,761,500,000</b>	<b>(2,381,074,850)</b>	<b>22,380,425,150</b>	<b>97,567,857,143</b>	<b>(50,823,728,437)</b>	<b>46,744,128,706</b>
Công ty đầu tư xây dựng Hùng Anh - HAN	-	-	-	73,676,357,143	(48,460,513,732)	25,215,843,411
Cty CP Địa ốc Đông Anh	24,761,500,000	(2,381,074,850)	22,380,425,150	23,891,500,000	(2,363,214,705)	21,528,285,295
<b>c3. Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>364,149,003,156</b>	<b>-</b>	<b>364,149,003,156</b>	<b>258,102,280,715</b>	<b>-</b>	<b>258,102,280,715</b>
Công ty ĐT & Địa Ốc Sài Gòn Chợ Lớn - IRL	3,367,140,000	-	3,367,140,000	3,367,140,000	-	3,367,140,000
Cty CP Đầu tư Thành Thành Công	4,920,000,000	-	4,920,000,000	4,920,000,000	-	4,920,000,000
Công ty CP Máy Tiến Phát	99,773,115,895	-	99,773,115,895	8,523,140,715	-	8,523,140,715
Cty CP Đầu Tư Tin Việt	53,796,747,261	-	53,796,747,261	-	-	-
Công ty TNHH SX - XD Dịch vụ Hoa Đồng	200,000,000,000	-	200,000,000,000	200,000,000,000	-	200,000,000,000
Cty CP ĐTKTXD Toàn Thịnh Phát	-	-	-	39,000,000,000	-	39,000,000,000
Công ty cổ phần Tàu Cuộc	2,292,000,000	-	2,292,000,000	2,292,000,000	-	2,292,000,000
<b>Cộng</b>	<b>388,910,503,156</b>	<b>(2,381,074,850)</b>	<b>386,529,428,306</b>	<b>355,670,137,858</b>	<b>(50,823,728,437)</b>	<b>304,846,409,421</b>

3.	Các khoản phải thu khách hàng	31/12/2015	31/12/2014
	a. Phải thu khách hàng ngắn hạn (*)	131,096,421,443	194,198,312,793
	b. Phải thu khách hàng dài hạn (**)	-	-
	c. Phải thu khách hàng là các bên liên quan (***)		

Phải thu khách hàng ngắn hạn chủ yếu gồm (*)	31/12/2015		31/12/2014	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>1. Phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng</b>				
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thành Thành Công	32,100,000,000	32,100,000,000	55,662,400,000	55,662,400,000
Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Một Thành Viên Dịch Vụ Công Nghệ Điện 4	23,911,670,729	23,911,670,729	20,427,811,341	20,427,811,341
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Hùng Anh				
Trần Mỹ Nguyễn				



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

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2015

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

2. Phải thu của khách hàng phần còn lại	75,084,750,714	118,108,101,452
<b>Cộng</b>	<b>131,096,421,443</b>	<b>194,198,312,793</b>

4. Phải thu khác	31/12/2015		31/12/2014	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>790,566,972,166</b>	<b>-</b>	<b>1,001,353,522,626</b>	<b>-</b>
- Phải thu về cổ phần hoá	-	-	-	-
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	29,019,117,880	-	-	-
- Tạm ứng	23,109,627,896	-	2,790,138,138	-
- Kỳ cược, kỳ quỹ	50,500,000	-	572,500,000	-
- Các khoản bảo hiểm	21,627,760	-	-	-
- Cho vay ngắn hạn (1)	452,950,000,000	-	513,120,644,476	-
- Các khoản thu chi hộ	-	-	-	-
- Phải thu ngắn hạn khác (2)	285,416,098,630	-	484,870,240,012	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>230,950,146,290</b>	<b>-</b>	<b>178,999,820,714</b>	<b>-</b>
- Phải thu về cổ phần hoá	-	-	-	-
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-	-	-
- Phải thu người lao động	-	-	-	-
- Kỳ cược, kỳ quỹ	-	-	1,223,104,720	-
- Cho vay dài hạn (3)	11,212,097,032	-	189,163,736	-
- Các khoản chi hộ	-	-	-	-
- Phải thu dài hạn khác (4)	219,738,049,258	-	177,587,552,258	-
<b>Cộng</b>	<b>1,021,517,118,456</b>	<b>-</b>	<b>1,180,353,343,340</b>	<b>-</b>

Cho vay ngắn hạn (1)	31/12/2015		31/12/2014	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
1. Khoản cho vay chiếm từ 10% trở lên trên tổng cho vay ngắn hạn				
Công ty CP Địa Ốc Dũng Anh				
Cty TNHH TMDV KD Địa Ốc Việt R.E.M.A.X	50,000,000,000	(50,000,000,000)		
Công ty CP Đầu tư phát triển BĐS Đông Sài Gòn				
Cty CP Đầu Tư Thành Thành Công	32,100,000,000			
2. Các khoản cho vay ngắn hạn khác	370,850,000,000		513,120,644,476	
<b>Cộng</b>	<b>452,950,000,000</b>	<b>(50,000,000,000)</b>	<b>513,120,644,476</b>	<b>-</b>

Phải thu ngắn hạn khác (2)	31/12/2015		31/12/2014	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
1. Khoản thu khác chiếm từ 10% trở lên trên tổng khoản phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Tàu Cước			19,400,000,000	
Ban Bồi thường GPMB Quận Tân Phú	78,903,145,732		96,419,165,093	
Công ty TNHH Sản Xuất Kinh Doanh Hai Thành	110,366,638,899		110,366,638,899	
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Vận Tải Việt Nam	47,000,000,000		32,000,000,000	
2. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	49,146,313,999		226,684,436,020	
<b>Cộng</b>	<b>285,416,098,630</b>	<b>-</b>	<b>484,870,240,012</b>	<b>-</b>

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

Phải thu dài hạn khác (4)	31/12/2015		31/12/2014	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
1. Khoản thu khác chiếm từ 10% trở lên trên tổng khoản phải thu dài hạn khác				
- Công ty TNHH MTV dịch vụ Công Ích Quận 4	20,161,847,398		20,161,847,398	
- Công ty TNHH Sản Xuất Kinh Doanh Hai Thành	155,805,704,860		155,805,704,860	
2. Các khoản phải thu dài hạn khác	43,770,497,000		1,620,000,000	
<b>Cộng</b>	<b>219,738,049,258</b>	<b>-</b>	<b>177,587,552,258</b>	<b>-</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04/2015

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2015

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

7. Hàng tồn kho	31/12/2015		31/12/2014	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	65,276,450		7,010,000	
- Công cụ, dụng cụ	-			
- Chi phí sản xuất kinh doanh DD	2,699,227,079,720		2,641,916,689,491	
- Thành phẩm	-			
- Hàng hóa	39,184,119,270	(3,503,093,750)	40,737,810,939	(3,503,093,750)
<b>Cộng</b>	<b>2,738,476,475,440</b>	<b>(3,503,093,750)</b>	<b>2,682,664,510,430</b>	<b>(3,503,093,750)</b>

- Giá trị hàng tồn kho ở dạng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ. Nguyên nhân và hướng xử lý đối với hàng tồn kho ở dạng, kém, mất phẩm chất.

- Giá trị hàng tồn kho đúng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ

- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

## 9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	.....	Thiết bị, dụng cụ nhân lý	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>							
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>9,001,957,895</b>	<b>5,584,823,424</b>	<b>5,574,255,270</b>		<b>7,058,983,609</b>		<b>27,220,020,198</b>
- Mua trong năm	249,090,909	-	-		127,427,273	-	376,518,182
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-		-	-	-
- Tăng khác	-	-	-		-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-		-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	671,097,237		-	-	671,097,237
- Giảm khác	-	-	-		83,902,100	-	83,902,100
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>9,251,048,804</b>	<b>5,584,823,424</b>	<b>4,903,158,033</b>		<b>7,102,508,782</b>		<b>26,841,539,043</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>7,953,304,035</b>	<b>5,524,897,952</b>	<b>5,239,309,119</b>		<b>5,266,181,253</b>		<b>23,983,692,359</b>
- Khấu hao trong năm	133,852,577	59,925,472	182,353,335		525,693,576	-	902,024,960
- Tăng khác	-	-	-		-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-		-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	518,504,421		-	-	518,504,421
- Giảm khác	-	-	-		83,902,100	-	83,902,100
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>8,087,156,612</b>	<b>5,584,823,424</b>	<b>4,903,158,033</b>		<b>5,708,172,729</b>		<b>24,283,310,798</b>
<b>Giá trị còn lại</b>							
- Tại ngày 31/12/2014	1,048,653,860	59,925,472	334,946,151		1,792,802,356	-	3,236,327,839
- Tại ngày 31/12/2015	1,163,892,192	-	-		1,394,336,053	-	2,558,228,245

## 10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bán quyền, bằng sáng chế	.....	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>					<b>6,419,051,280</b>	<b>6,419,051,280</b>
- Mua trong năm					66,550,000	66,550,000
- Tạo ra từ nội bộ DN					-	-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh					-	-
- Tăng khác					-	-
- Thanh lý, nhượng bán					-	-
- Giảm khác					-	-
<b>Số dư cuối năm</b>					<b>6,485,601,280</b>	<b>6,485,601,280</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>					<b>3,184,996,345</b>	<b>3,184,996,345</b>
- Khấu hao trong năm					496,366,088	496,366,088
- Tăng khác					-	-
- Thanh lý, nhượng bán					-	-
- Giảm khác					-	-
<b>Số dư cuối năm</b>					<b>3,681,362,433</b>	<b>3,681,362,433</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
- Tại ngày 31/12/2014					3,234,054,935	3,234,054,935
- Tại ngày 31/12/2015					2,804,238,847	2,804,238,847



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04/2015

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2015

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

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

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

## 12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ (31/12/2015)
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>a1. Nguyên giá</b>	155,247,127,963	-	30,052,560,845	125,194,567,118
- Quyền sử dụng đất				-
- Nhà				-
- Nhà và quyền sử dụng đất	155,247,127,963	-	30,052,560,845	125,194,567,118
- Cơ sở hạ tầng				-
<b>a2. Giá trị hao mòn lũy kế</b>	9,138,733,656	2,834,424,636	520,737,155	11,452,421,137
- Quyền sử dụng đất				-
- Nhà				-
- Nhà và quyền sử dụng đất	9,138,733,656	2,834,424,636	520,737,155	11,452,421,137
- Cơ sở hạ tầng				-
<b>a3. Giá trị còn lại</b>	146,108,394,307	520,737,155	32,886,985,481	113,742,145,981
- Quyền sử dụng đất				-
- Nhà				-
- Nhà và quyền sử dụng đất	146,108,394,307	520,737,155	32,886,985,481	113,742,145,981
- Cơ sở hạ tầng				-
<b>b. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá</b>				
<b>b1. Nguyên giá</b>	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất				-
- Nhà				-
- Nhà và quyền sử dụng đất				-
- Cơ sở hạ tầng				-
<b>b2. Tồn thất do suy giảm giá trị</b>	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất				-
- Nhà				-
- Nhà và quyền sử dụng đất				-
- Cơ sở hạ tầng				-
<b>b3. Giá trị còn lại</b>	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất				-
- Nhà				-
- Nhà và quyền sử dụng đất				-
- Cơ sở hạ tầng				-

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

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2015

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

13. Chi phí trả trước	31/12/2015	31/12/2014
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>1,462,870,105</b>	<b>-</b>
a1. Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ	-	-
a2. Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	-
a3. Chi phí đi vay	-	-
a4. Các khoản khác	-	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>1,632,538,695</b>	<b>(2,477,781,253)</b>
b1. Chi phí thành lập doanh nghiệp	-	-
b2. Chi phí mua bảo hiểm	-	-
b3. Các khoản khác	-	(2,477,781,253)
<b>Cộng</b>	<b>3,095,408,800</b>	<b>(2,477,781,253)</b>

Các khoản trả trước ngắn hạn khác (a4)	31/12/2015	31/12/2014
1. Các khoản trả trước chiếm từ 10% tổng khoản trả trước		
Phi quản lý tòa nhà 97 NVT-Q01/2015		184,431,060
Chi phí di dời thiết bị văn phòng server, cung cấp và lắp đặt màn (Cầna tv)	182,324,002	364,648,000
2. Các khoản khác	(182,324,002)	(549,079,060)
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Các khoản trả trước dài hạn khác (b3)	31/12/2015	31/12/2014
1. Các khoản trả trước chiếm từ 10% tổng khoản trả trước		
Chi phí Dự án Belleza		5,211,178,637
Dự án 66 PDC (Generalimex)	2,621,157,318	
Phi môi giới và dịch vụ sàn thương mại dự án Belleza	724,010,081	
2. Các khoản khác	(3,345,167,399)	(7,688,959,690)
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>(2,477,781,253)</b>

14. Tài sản khác	31/12/2015	31/12/2014
a. Ngắn hạn (*)	-	-
b. Dài hạn (**)	66,459,696,050	2,477,781,253
<b>Cộng</b>	<b>66,459,696,050</b>	<b>2,477,781,253</b>

15. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2015		Trong kỳ		31/12/2014	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	573,839,046,287	573,839,046,287	1,309,412,815,344	1,359,262,076,658	291,382,289,689	291,382,289,689
b. Vay dài hạn (*)	435,519,150,257	435,519,150,257	720,036,515,822	1,118,288,724,494	1,362,829,800,708	1,362,829,800,708
<b>Cộng</b>	<b>1,009,358,196,544</b>	<b>1,009,358,196,544</b>	<b>2,029,449,331,166</b>	<b>2,477,550,801,152</b>	<b>1,654,212,090,397</b>	<b>1,654,212,090,397</b>

(*) Chi tiết theo từng kỳ hạn	31/12/2015		Trong kỳ		31/12/2014	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>b1. Trên 1 năm đến 5 năm</b>	<b>264,631,669,668</b>	<b>264,631,669,668</b>	<b>199,998,286,289</b>	<b>147,999,999,998</b>	<b>212,633,383,377</b>	<b>212,633,383,377</b>
Vay cá nhân	-	-	-	-	-	-
NH TMCP Phương Đông - SGD	263,998,286,289	263,998,286,289	199,998,286,289	148,000,000,000	212,000,000,000	212,000,000,000
Công ty TNHH MTV Cho Thuê Tài Chính Ngân Hàng Á Châu	633,383,379	633,383,379	-	(2)	633,383,377	633,383,377
<b>Cộng chi tiết theo từng kỳ hạn</b>	<b>264,631,669,668</b>	<b>264,631,669,668</b>	<b>199,998,286,289</b>	<b>147,999,999,998</b>	<b>212,633,383,377</b>	<b>212,633,383,377</b>

16. Phải trả người bán	31/12/2015		31/12/2014	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	123,814,380,742	123,814,380,742	105,957,608,208	105,957,608,208
b. Dài hạn	-	-	-	-
c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-	-	-
d. Phải trả người bán là các bên liên quan	37,254,155,338	37,254,155,338	43,819,495,625	43,819,495,625



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04/2015

Cáo kỳ kết thúc ngày 31/12/2015

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

Khoản phải trả người bán ngắn hạn (a)	31/12/2015		31/12/2014	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
1. Khoản phải trả chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả				
Công ty TNHH MTV KD DV Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	20,804,614,006	20,804,614,006	13,737,131,364	13,737,131,364
Công ty CP Đầu tư phát triển BĐS Đồng Sài Gòn		-	30,082,364,261	30,082,364,261
Ngân Hàng TM CP Sài Gòn Thương Tín		-	31,900,000,000	31,900,000,000
		-	-	-
2. Các khoản phải trả ngắn hạn khác	103,009,766,736	103,009,766,736	30,238,112,563	30,238,112,563
<b>Cộng</b>	<b>123,814,380,742</b>	<b>123,814,380,742</b>	<b>105,957,608,208</b>	<b>105,957,608,208</b>

Khoản phải trả người bán là các bên liên quan (d)	31/12/2015		31/12/2014	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH MTV KD DV Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	20,804,614,006	20,804,614,006	13,737,131,364	13,737,131,364
Công ty CP Đầu tư phát triển BĐS Đồng Sài Gòn		-	30,082,364,261	30,082,364,261
<b>Cộng</b>	<b>20,804,614,006</b>	<b>20,804,614,006</b>	<b>43,819,495,625</b>	<b>43,819,495,625</b>

17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	31/12/2014		Số phải nộp		Số đã nộp		31/12/2015	
<b>a. Thuế phải nộp</b>								
- Thuế GTGT	1,077,932,581	11,646,514,581	6,490,434,263	6,234,012,879				
- Thuế TNCN	929,191,469	17,910,854,681	15,788,843,347	3,051,202,803				
- Thuế TNDN	17,455,147,282	11,415,361,512	16,565,768,070	12,304,740,724				
- Khác	85,325,847,121	11,863,041,763	86,983,157,980	10,205,730,904				
<b>Cộng</b>	<b>104,788,118,453</b>	<b>52,835,772,537</b>	<b>125,828,203,680</b>	<b>31,795,687,310</b>				
<b>b. Thuế phải thu</b>								
- Thuế GTGT	174,652,231	14,413,417,397	25,295,800,401	11,057,035,235				
- Thuế TNCN								
- Thuế TNDN	9,575,397,975	1,229,920,579	1,925,950,239	10,271,427,635				
<b>Cộng</b>	<b>9,750,050,206</b>	<b>15,643,337,976</b>	<b>27,221,750,640</b>	<b>21,328,462,870</b>				

18. Chi phí phải trả	31/12/2015		31/12/2014	
<b>a. Ngắn hạn</b>				
- Trích trước chi phí tiền lương trong thời gian nghỉ phép	87,915,295,919			125,909,947,752
- Chi phí trong thời gian ngừng kinh doanh				
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm BĐS đã bán				
- Các khoản trích trước khác (*)	87,915,295,919			125,909,947,752
<b>b. Dài hạn</b>				
- Lãi vay				
- Các khoản khác (**)				
<b>Cộng</b>	<b>87,915,295,919</b>			<b>125,909,947,752</b>

Các khoản trích trước khác (*)	31/12/2015		31/12/2014	
Lãi vay phải trả cá nhân	7,640,549,261			(1)
Lãi vay phải trả công ty CP Bảo Bi Kho Bãi Bình Tây	38,750,000			-
Lãi vay phải trả công ty CP Đầu Tư Thành Thành Công	95,862,093			1,240,648,057
Lãi vay phải trả NH TMCP Á Châu - CN Lê Văn Sỹ	3,990,000,000			340,000,000
Lãi vay phải trả Công Đoàn Sacomreal	-			-
Công ty Công ích Quận 4	68,437,927,348			68,437,927,348
Chi phí kiểm toán 6 tháng năm 2015 phải trả Chi nhánh Công ty TNHH KPMG	210,000,000			-
Lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Á Châu				-
Lãi vay phải trả NH Việt Nam Thương Tín - CN TP HCM				250,619,159
Lãi vay phải trả NH Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN HCM	2,767,871			-
Lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Nam Á - CN HCM				-
Lãi vay phải trả NH TMCP Phương Đông - SGD	553,327,737			601,045,278
<b>Cộng</b>	<b>80,969,184,310</b>			<b>70,870,239,841</b>

19. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2015		31/12/2014	
<b>a. Ngắn hạn</b>				
- Doanh thu nhận trước				
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thông				

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

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2015

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

- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác		
<b>Cộng</b>		
<b>b. Dài hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước		
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thông		
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác		
<b>Cộng</b>		
<b>c. Khả năng không thực hiện được hợp đồng lợi ích khách hàng</b>		

**20. Vốn chủ sở hữu**

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

Nội dung	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ nhân	Quý đầu tư phát triển	LNST thuế chưa nhân nhĩ	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	Các khoản mục khác	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	1,501,488,910,000	611,039,448,323	79,921,312,971	53,514,236,414	14,566,229,306		2,260,530,137,014
- Tăng vốn trong năm trước							-
- Lãi trong năm trước				26,540,666,458			26,540,666,458
- Tăng khác	75,074,450,000		6,854,497,702				81,928,947,702
- Giảm vốn trong năm trước							-
- Lỗ trong năm trước							-
- Giảm khác		75,074,450,000	219,676,925	9,577,784,541			84,872,111,466
<b>Số dư đầu năm nay</b>	1,576,563,360,000	535,964,998,323	86,555,933,748	70,477,118,331	14,566,229,306	-	2,284,127,639,708
- Tăng vốn trong năm nay	594,128,670,000	-	-	-	-	-	594,128,670,000
- Lãi trong năm nay	-	-	-	205,988,996,982	-	-	205,988,996,982
- Tăng khác	-	690,000	7,913,425,747	-	2,768,686,594	-	10,682,802,341
- Giảm vốn trong năm nay	690,000	-	-	-	-	-	690,000
- Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	93,954,644,222	103,507,945	13,843,432,970	-	11,890,000	107,913,475,137
<b>Số dư cuối năm nay</b>	2,170,691,340,000	442,011,044,101	94,365,851,550	262,622,682,343	17,334,915,900	(11,890,000)	2,987,013,943,894

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

d. Cổ phiếu	31/12/2015	31/12/2014
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	2,170,692,529	157,656,336
+ Cổ phiếu phổ thông	2,170,692,529	157,656,336
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	1,189	-
+ Cổ phiếu phổ thông	1,189	-
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2,170,691,340	157,656,336
+ Cổ phiếu phổ thông	2,170,691,340	157,656,336
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000đ

**d. Cổ tức**

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm
  - + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông
  - + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lấy kế chưa được ghi nhận

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

- Quỹ đầu tư phát triển: 92,031,159,126
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp:
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu: 17,334,915,900

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



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

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2015

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

		Quý IV/2015	Quý IV/2014
<b>1.</b>	<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
a.	Doanh thu thuần		
	DT bán hàng hóa, thành phẩm - Bất động sản	46,840,245,358	98,035,973,577
	DT cung cấp dịch vụ, khác	13,830,567,639	43,120,495,564
	Cộng doanh thu thuần	<b>60,670,812,997</b>	<b>141,156,469,141</b>
b.	Các khoản giảm trừ		
	Giảm giá hàng bán		22,727,272,727
	Cộng doanh thu	<b>60,670,812,997</b>	<b>118,429,196,414</b>
<b>2.</b>	<b>Khoản giảm trừ doanh thu</b>		Quý 03/2015
	Trong đó		
	- Chiết khấu thương mại		
	- Giảm giá hàng bán		287,085,413
	- Hàng bán bị trả lại		-
	Cộng		<b>287,085,413</b>
<b>3.</b>	<b>Giá vốn hàng bán</b>		Quý IV/2014
	Giá vốn hàng hóa, thành phẩm - Bất động sản	50,956,227,403	116,924,967,052
	Giá vốn hàng hóa khác	7,238,915,299	(1,675,561,294)
	Cộng	<b>58,195,142,702</b>	<b>115,249,405,758</b>
<b>4.</b>	<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>		Quý IV/2014
	Lãi tiền gửi, cho vay	8,894,677,494	11,017,165,242
	Cổ tức, lợi nhuận được chia	204,253,000	2,376,865,000
	Thu nhập về hoạt động đầu tư mua, bán chứng khoán		
	Thu nhập về các hoạt động đầu tư khác	30,700,181,832	
	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		
	Cộng	<b>39,799,112,326</b>	<b>13,394,030,242</b>
<b>5.</b>	<b>Chi phí tài chính</b>		Quý IV/2014
	Lãi tiền vay	6,867,033,643	22,092,399,985
	Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm		156,460,428
	Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính		-
	Lỗ chênh lệch tỷ giá		-
	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tồn thất đầu tư	(106,305,329)	9,062,750,000
	Chi phí tài chính khác	459,565,105	
	Các khoản ghi giảm chi phí tài chính		
	Cộng	<b>7,220,293,419</b>	<b>31,311,830,413</b>
<b>6.</b>	<b>Thu nhập khác</b>		Quý IV/2014
	Thanh lý, nhượng bán TSCĐ		-
	Thu lãi phạt từ khách hàng	1,109,438,344	3,501,428,219
	Thu nhập khác	8,710,581,039	75,443,935,862
	Cộng	<b>9,820,019,383</b>	<b>78,945,364,081</b>
<b>7.</b>	<b>Chi phí khác</b>		Quý IV/2014
	Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ		204,157,308
	Chi phí lãi phạt vi phạm hợp đồng		184,842,468
	Các khoản bị phạt	133,228,759	2,270,692,273
	Chi phí khác	17,523,601,057	2,659,692,049
	Cộng	<b>17,656,829,816</b>	
<b>8.</b>	<b>Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		Quý IV/2014
a.	Chi phí bán hàng		
	Chi phí nhân viên		-
	Chi phí công cụ dụng cụ		-
	Chi phí dịch vụ mua ngoài		(3,692,633,705)
	Chi phí dịch vụ mua ngoài, khác	2,335,892,063	(3,692,633,705)
	Cộng	<b>2,335,892,063</b>	
b.	Chi phí quản lý doanh nghiệp		
	Chi phí nhân viên quản lý	11,992,264,142	13,863,204,576
	Chi phí dụng cụ văn phòng	124,350,220	166,988,716

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

Chi phí khấu hao TSCĐ	291,274,266	237,822,782
Thuế, phí và lệ phí	8,023,000	18,209,182
Phân bổ lợi thế thương mại		3,568,262,516
Chi phí khác bằng tiền	6,136,670,238	15,607,039,899
<b>Cộng</b>	<b>18,552,581,864</b>	<b>33,461,527,673</b>

10. Chi phí thuế TNDN hiện hành	Quý IV/2015	Quý IV/2014
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	-	-
Điều chỉnh thuế TNDN của các năm trước vào chi phí TNDN hiện hành	-	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

IX. Thông tin khác

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

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

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

Số liệu đã trình bày theo quyết định 15/2008/QĐ-BTC ngày 20/3/2006			Số liệu trình bày lại theo quyết định số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014		
Nội dung	Mã số	Số đầu năm	Nội dung	Mã số	Số đầu năm
Đầu tư ngắn hạn khác	121	546,503,394,476	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	40,678,750,000
			Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	488,242,644,476
			Phải thu ngắn hạn khác	136	17,582,000,000
<b>Cộng</b>		<b>546,503,394,476</b>	<b>Cộng</b>		<b>546,503,394,476</b>
Các khoản phải thu khác	135	347,521,899,532	Phải thu ngắn hạn khác	136	348,942,708,603
Tài sản ngắn hạn khác	158	1,420,809,071			
<b>Cộng</b>		<b>348,942,708,603</b>	<b>Cộng</b>		<b>348,942,708,603</b>
Tài sản dài hạn khác	268	3,700,885,973	Phải thu dài hạn khác	216	1,223,104,720
			Tài sản dài hạn khác	268	2,477,781,253
<b>Cộng</b>		<b>3,700,885,973</b>	<b>Cộng</b>		<b>3,700,885,973</b>
Đầu tư dài hạn khác	298	435,878,996,709	Phải thu dài hạn khác	216	177,587,552,258
			Phải thu về cho vay dài hạn	215	189,163,736
			Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	258,102,280,715
<b>Cộng</b>		<b>435,878,996,709</b>	<b>Cộng</b>		<b>435,878,996,709</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129	(35,000,000,000)	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(71,219,590,000)
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139	(36,219,590,000)			
<b>Cộng</b>		<b>(71,219,590,000)</b>	<b>Cộng</b>		<b>(71,219,590,000)</b>
Doanh thu chưa thực hiện	338	1,042,657,580	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	1,042,657,580
<b>Cộng</b>		<b>1,042,657,580</b>	<b>Cộng</b>		<b>1,042,657,580</b>
Quý đầu tư phát triển	417	34,787,326,763	Quý đầu tư phát triển	418	85,478,951,214
Quý dự phòng tài chính	418	50,691,624,451			
<b>Cộng</b>		<b>85,478,951,214</b>	<b>Cộng</b>		<b>85,478,951,214</b>

Người lập  
Kế Toán Trưởng

  
Lê Thị Thanh Trúc

