

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên
độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014**

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

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

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

| | | |
|--------------------------|--------------------|--------------|
| Hội đồng Quản trị | Dặng Hồng Anh | Chủ tịch |
| | Huỳnh Bích Ngọc | Phó Chủ tịch |
| | Huỳnh Phú Kiệt | Phó Chủ tịch |
| | Nguyễn Thế Vinh | Thành viên |
| | Tôn Thị Nhật Giang | Thành viên |
| | Phạm Nhật Vinh | Thành viên |

| | | |
|--------------------------|-------------------|---|
| Ban Tổng Giám đốc | Trần Nguyên Huân | Phó Tổng Giám đốc |
| | Tạ Đình Chương | Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 29 tháng 5 năm 2014) |
| | Bùi Tiến Thắng | Phó Tổng Giám đốc |
| | Nguyễn Ngọc Thục | Phó Tổng Giám đốc |
| | Phan Tấn Quốc | Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 4 tháng 3 năm 2014) |
| | Nguyễn Ngọc Thắng | Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 7 tháng 7 năm 2014) |

| | | |
|----------------------|-----------------|----------------------|
| Ban Kiểm soát | Lâm Minh Châu | Trưởng Ban Kiểm soát |
| | Đoàn Thanh Việt | Thành viên |
| | Trần Mỹ Phân | Thành viên |

Trụ sở đăng ký 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa
Phường 8, Quận 3
Thành phố Hồ Chí Minh
Việt Nam

Công ty kiểm toán Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Báo cáo của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, các quy định có liên quan của Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan áp dụng cho các báo cáo tài chính. Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

- (a) báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày từ trang 4 đến trang 64 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, các quy định có liên quan của Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan áp dụng cho các báo cáo tài chính giữa niên độ; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Tập đoàn sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Đặng Hồng Anh
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 8 năm 2014



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 KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) và các công ty con (“Tập đoàn”), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn sáu tháng 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 20 tháng 8 năm 2014, được trình bày từ trang 4 đến 64. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này là trách nhiệm của ban lãnh đạo Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo soát xét về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này căn cứ trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

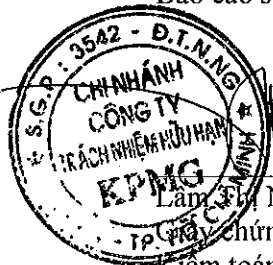
Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam số 910 về Công tác soát xét Báo cáo Tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công tác soát xét để có được sự đảm bảo vừa phải rằng báo cáo tài chính giữa niên độ không chứa đựng những sai sót trọng yếu. Công tác soát xét bao gồm chủ yếu là trao đổi với nhân sự của công ty và áp dụng các thủ tục phân tích trên những thông tin tài chính. Công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ, các quy định có liên quan của Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan áp dụng cho báo cáo tài chính giữa niên độ.

Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh
Việt Nam

Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số: 4114000230

Báo cáo soát xét số: 14-01-329



Lâm Thị Ngọc Hào
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 20 tháng 8 năm 2014

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2014

Mẫu B 01a – DN/HN

| | Mã số | Thuyết minh | 30/6/2014 VND | 31/12/2013 VND |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| TÀI SẢN | | | | |
| Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150) | 100 | | 4.088.811.196.743 | 4.139.897.696.255 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 5 | 116.688.111.964 | 112.943.925.211 |
| Tiền | 111 | | 13.026.659.971 | 99.843.925.211 |
| Các khoản tương đương tiền | 112 | | 103.661.451.993 | 13.100.000.000 |
| Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | 14 | 517.574.250.000 | 447.321.043.500 |
| Các khoản đầu tư ngắn hạn | 121 | | 542.861.500.000 | 475.058.460.053 |
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn | 129 | | (25.287.250.000) | (27.737.416.553) |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | 6 | 652.802.492.915 | 562.717.375.299 |
| Phải thu khách hàng | 131 | | 205.776.678.932 | 196.584.818.518 |
| Trả trước cho người bán | 132 | | 117.782.151.956 | 54.236.078.287 |
| Các khoản phải thu khác | 135 | | 365.984.785.004 | 348.637.601.471 |
| Dự phòng các khoản phải thu khó đòi | 139 | | (36.741.122.977) | (36.741.122.977) |
| Hàng tồn kho | 140 | 7 | 2.743.076.655.502 | 2.954.007.797.546 |
| Hàng tồn kho | 141 | | 2.746.579.749.252 | 2.957.510.891.296 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | (3.503.093.750) | (3.503.093.750) |
| Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 58.669.686.362 | 62.907.554.699 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 266.510.586 | 109.556.135 |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | 5.488.389.090 | 9.642.954.540 |
| Thuế và các khoản phải thu Nhà nước | 154 | 8 | 11.043.702.424 | 10.828.322.325 |
| Tài sản ngắn hạn khác | 158 | | 41.871.084.262 | 42.326.721.699 |
| Tài sản dài hạn (200 = 220 + 240 + 250 + 260 + 269) | 200 | | 1.420.885.775.569 | 1.446.959.261.325 |
| Tài sản cố định | 220 | | 18.943.526.444 | 18.825.980.609 |
| Tài sản cố định hữu hình | 221 | 9 | 3.887.259.174 | 5.689.222.564 |
| Nguyên giá | 222 | | 27.465.378.844 | 29.412.525.562 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (23.578.119.670) | (23.723.302.998) |
| Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính | 224 | 10 | 1.261.189.099 | - |
| Nguyên giá | 225 | | 1.288.022.909 | - |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 226 | | (26.833.810) | - |
| Tài sản cố định vô hình | 227 | 11 | 3.481.550.687 | 1.171.273.076 |
| Nguyên giá | 228 | | 6.439.931.280 | 3.931.621.280 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (2.958.380.593) | (2.760.348.204) |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 230 | 12 | 10.313.527.484 | 11.965.484.969 |

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 01a – DN/HN

| | Mã số | Thuyết minh | 30/6/2014 VND | 31/12/2013 VND |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Bất động sản đầu tư | 240 | 13 | 143.405.548.014 | 121.570.080.547 |
| <i>Nguyên giá</i> | 241 | | 150.879.579.016 | 127.906.572.985 |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i> | 242 | | (7.474.031.002) | (6.336.492.438) |
| Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 14 | 1.001.105.702.874 | 1.015.955.549.598 |
| Đầu tư vào công ty liên kết | 252 | | 179.266.060.073 | 227.545.200.088 |
| Đầu tư dài hạn khác | 258 | | 822.781.957.387 | 789.269.831.771 |
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | 259 | | (942.314.586) | (859.482.261) |
| Tài sản dài hạn khác | 260 | | 5.354.200.268 | 5.409.977.691 |
| Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 15 | 4.165.804.003 | 5.328.179.120 |
| Tài sản dài hạn khác | 268 | | 1.188.396.265 | 81.798.571 |
| Lợi thế thương mại | 269 | 16 | 252.076.797.969 | 285.197.672.880 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200) | 270 | | 5.509.696.972.312 | 5.586.856.957.580 |
| NGUỒN VỐN | | | | |
| NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330) | 300 | | 3.202.054.953.280 | 3.317.191.812.113 |
| Nợ ngắn hạn | 310 | | 1.675.687.530.699 | 1.755.701.027.929 |
| Vay và nợ ngắn hạn | 311 | 17 | 801.833.303.783 | 655.544.617.365 |
| Phải trả người bán | 312 | 18 | 111.235.560.374 | 139.211.020.004 |
| Người mua trả tiền trước | 313 | 19 | 467.524.068.930 | 721.643.165.658 |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 314 | 20 | 24.325.834.937 | 48.222.187.820 |
| Phải trả người lao động | 315 | | 2.220.906.011 | 3.994.126.591 |
| Chi phí phải trả | 316 | 21 | 176.632.913.583 | 114.460.125.615 |
| Các khoản phải trả khác | 319 | 22 | 78.015.290.747 | 57.955.721.136 |
| Quỹ khen thưởng và phúc lợi | 323 | 23 | 13.899.652.334 | 14.670.063.740 |
| Vay và nợ dài hạn | 330 | | 1.526.367.422.581 | 1.561.490.784.184 |
| Nợ dài hạn khác | 333 | | 623.380.000 | 407.380.000 |
| Vay và nợ dài hạn | 334 | 24 | 1.503.670.159.875 | 1.541.147.993.874 |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 335 | 25 | 21.099.692.814 | 18.923.504.610 |
| Doanh thu chưa thực hiện | 338 | | 974.189.892 | 1.011.905.700 |

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 01a – DN/HN

| | Mã số | Thuyết minh | 30/6/2014 VND | 31/12/2013 VND |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410) | 400 | | 2.272.688.102.278 | 2.260.530.137.014 |
| Vốn chủ sở hữu | 410 | 26 | 2.272.688.102.278 | 2.260.530.137.014 |
| Vốn cổ phần | 411 | 27 | 1.501.488.910.000 | 1.501.488.910.000 |
| Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 611.039.448.323 | 611.039.448.323 |
| Quỹ đầu tư phát triển | 417 | 28 | 34.995.934.695 | 31.595.510.084 |
| Quỹ dự phòng tài chính | 418 | 28 | 51.560.124.460 | 48.325.802.887 |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 419 | 28 | 14.566.229.306 | 14.566.229.306 |
| Lợi nhuận chưa phân phối | 420 | | 59.037.455.494 | 53.514.236.414 |
| LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ | 439 | 29 | 34.953.916.754 | 9.135.008.453 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400 + 439) | 440 | | 5.509.696.972.312 | 5.586.856.957.580 |

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

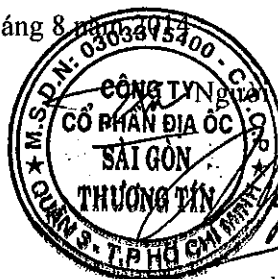
| | 30/6/2014 | 31/12/2013 |
|----------------|-----------|------------|
| Ngoại tệ – USD | 101 | 190 |

Ngày 20 tháng 8 năm 2014

Người lập:



Lữ Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng



Người duyệt:

Đặng Hồng Anh
Chủ tịch

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014

Mẫu B 02a – DN/HN

| | Mã số | Thuyết minh | Giai đoạn sáu tháng kết thúc | |
|---|-----------|-------------|------------------------------|-------------------------|
| | | | 30/6/2014 VND | 30/6/2013 VND |
| Tổng doanh thu | 01 | 30 | 490.517.557.588 | 396.514.838.559 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | 30 | - | 1.503.818.787 |
| Doanh thu thuần (10 = 01 - 02) | 10 | 30 | 490.517.557.588 | 395.011.019.772 |
| Giá vốn hàng bán | 11 | 31 | 355.763.662.795 | 350.913.862.061 |
| Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11) | 20 | | 134.753.894.793 | 44.097.157.711 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 32 | 70.793.293.608 | 135.236.315.888 |
| Chi phí tài chính | 22 | 33 | 67.487.462.716 | 134.253.141.451 |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | 23 | | <i>67.873.654.895</i> | <i>122.937.756.245</i> |
| Chi phí bán hàng | 24 | | 42.108.727.569 | 22.836.372.291 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | | 54.707.966.389 | 57.451.633.160 |
| Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)} | 30 | | 41.243.031.727 | (35.207.673.303) |
| Thu nhập khác | 31 | | 3.506.872.261 | 4.298.642.512 |
| Chi phí khác | 32 | | 1.111.790.841 | 7.202.591.536 |
| Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32) | 40 | | 2.395.081.420 | (2.903.949.024) |
| Chia lỗ từ các công ty liên kết | 41 | 14 | (8.962.356.038) | (8.661.009.613) |
| Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế (50 = 30 + 40 + 41) | 50 | | 34.675.757.109 | (46.772.631.940) |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 34 | 14.443.114.722 | 7.174.142.700 |
| Lợi ích thuế TNDN hoãn lại | 52 | 34 | 2.176.188.204 | 2.254.262.868 |
| Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế (60 = 50 - 51 - 52) | 60 | | 18.056.454.183 | (56.201.037.508) |

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 02a – DN/HN

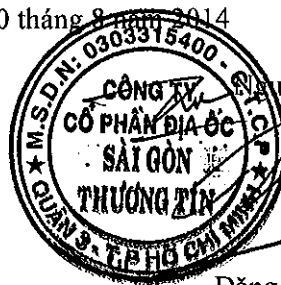
| | Mã số | Thuyết minh | Giai đoạn sáu tháng kết thúc | |
|-------------------------------|-------|-------------|------------------------------|------------------|
| | | | 30/6/2014 VND | 30/6/2013 VND |
| Phân bổ cho: | | | | |
| Cổ đông thiểu số | 61 | | 2.955.450.562 | (1.231.547.332) |
| Chủ sở hữu của Công ty | 62 | | 15.101.003.621 | (54.969.490.176) |
| (Lãi)/lỗ trên cổ phiếu | | | | |
| (Lãi)/lỗ cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 35 | 101 | (366) |

Ngày 20 tháng 8 năm 2014

Người lập:



Lữ Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng



Người duyệt:



Đặng Hồng Anh
Chủ tịch

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6
năm 2014 (Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03a – DN/HN

| | Mã số | Thuyết minh | Giai đoạn sáu tháng kết thúc | |
|---|-----------|-------------|------------------------------|-------------------------|
| | | | 30/6/2014 | 30/6/2013 |
| | | | VND | VND |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế | 01 | | 34.675.757.109 | (46.772.631.940) |
| Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| Khấu hao và phân bổ | 02 | | 25.680.715.909 | 22.995.449.219 |
| Các khoản dự phòng | 03 | | (390.090.675) | 8.897.837.576 |
| Lỗ từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 05 | | 870.204.333 | 1.984.360.695 |
| Lỗ từ xóa sổ tài sản cố định | 05 | | - | 239.018.144 |
| Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư | 05 | | (36.593.505.995) | (87.903.456.841) |
| Chia lỗ từ công ty liên kết | 05 | | 8.962.356.038 | 8.661.009.613 |
| Thu nhập lãi tiền gửi | 05 | | (29.048.794.377) | (44.400.091.705) |
| Cổ tức | 05 | | (5.150.746.000) | (2.445.023.500) |
| Chi phí lãi vay | 06 | | 67.873.654.895 | 122.937.756.245 |
| Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động | 08 | | 66.879.551.237 | (15.805.772.494) |
| Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác | 09 | | (52.947.909.556) | (14.475.708.047) |
| Biến động hàng tồn kho | 10 | | 269.951.165.094 | 217.295.456.970 |
| Biến động các khoản phải trả và nợ khác | 11 | | (236.086.726.165) | (100.760.197.682) |
| Biến động chi phí trả trước | 12 | | 1.005.420.666 | 11.050.478.544 |
| | | | 48.801.501.276 | 97.304.257.291 |
| Tiền lãi vay đã trả | 13 | | (40.285.312.159) | (129.530.698.453) |
| Thuế thu nhập đã nộp | 14 | | (24.607.682.851) | (5.895.932.561) |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 15 | | (3.713.449.763) | (3.364.625.765) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh | 20 | | (19.804.943.497) | (41.486.999.488) |

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6
năm 2014 (Phương pháp gián tiếp - tiếp theo)

Mẫu B 03a – DN/HN

| | Mã số | Thuyết minh | Giai đoạn sáu tháng kết thúc | |
|--|-----------|-------------|------------------------------|-----------------------|
| | | | 30/6/2014 VND | 30/6/2013 VND |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác | 21 | | (2.206.586.674) | (50.432.687) |
| Tiền thu từ bán tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 22 | | 4.877.279.826 | 8.017.951.327 |
| Tiền chi cho các đơn vị khác vay | 25 | | (104.160.000.000) | (48.477.775.000) |
| Tiền thu hồi các khoản vay cấp cho các đơn vị khác | 24 | | 27.459.036.384 | 12.102.036.384 |
| Tiền chi đầu tư vốn vào các đơn vị khác | 25 | | (38.975.025.000) | (450.955.000) |
| Tiền thu hồi đầu tư vốn vào các đơn vị khác | 26 | | 87.021.426.369 | 160.980.610 |
| Tiền thu lãi cho vay và cổ tức | 27 | | 14.913.072.141 | 48.049.750.491 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư | 30 | | (11.070.796.954) | 19.351.556.125 |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được | 33 | | 474.288.181.169 | 456.422.191.511 |
| Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | (439.668.253.965) | (431.161.598.731) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính | 40 | | 34.619.927.204 | 25.260.592.780 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40) | 50 | | 3.744.186.753 | 3.125.149.417 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ | 60 | | 112.943.925.211 | 70.902.406.310 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60) | 70 | 5 | 116.688.111.964 | 74.027.555.727 |

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6
năm 2014 (Phương pháp gián tiếp - tiếp theo)

Mẫu B 03a – DN/HN

CÁC GIAO DỊCH PHI TIỀN TỆ

| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc | |
|---|------------------------------|-----------------|
| | 30/6/2014 | 30/6/2013 |
| | VND | VND |
| Chuyển lãi vay phải trả sang khoản vay | 90.898.059.846 | - |
| Chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho | 81.634.483.240 | 84.310.641.437 |
| Chuyển từ hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư | 28.146.615.690 | 6.663.628.997 |
| Bán các khoản đầu tư tài chính cho các đơn vị khác chưa thu tiền | 16.040.000.000 | - |
| Cần trừ các khoản vay với các khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư tài chính | 15.107.134.631 | 280.450.000.000 |
| Chuyển từ đầu tư ngắn hạn khác sang hàng tồn kho | 5.532.155.500 | 5.396.326.000 |
| Cần trừ các khoản vay với cổ tức | 1.600.000.000 | - |
| Mua các khoản đầu tư tài chính chưa thanh toán | 1.950.000.000 | - |
| Cần trừ lãi vay phải trả với các khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư tài chính | 92.865.369 | 23.550.000.000 |
| Cần trừ các khoản cho vay phải thu với các khoản phải trả người bán từ mua các khoản đầu tư tài chính | - | 262.459.521.600 |
| Cần trừ phải trả từ mua công ty liên kết | - | 230.662.948.718 |
| Chuyển từ các khoản phải thu khác sang đầu tư dài hạn | - | 58.412.154.500 |

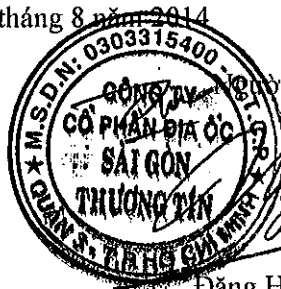
Ngày 20 tháng 8 năm 2014

Người lập:



Lữ Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Đặng Hồng Anh
Chủ tịch

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014

Mẫu B 09a – DN/HN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm.

1. Đơn vị báo cáo

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất của cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 bao gồm Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) và các lợi ích của Tập đoàn tại các công ty liên kết. 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.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty có 7 công ty con (31/12/2013: 7 công ty con):

| Tên công ty con | Hoạt động chính | Tỷ lệ lợi ích do Công ty năm giữ tại ngày | |
|---|-------------------------------|--|------------|
| | | 30/6/2014 | 31/12/2013 |
| Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín | Dịch vụ | 100,00% | 100,00% |
| Công ty TNHH MTV Tư Vấn Sài Gòn Thương Tín | Dịch vụ | 100,00% | 100,00% |
| Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín | Sản xuất; thương mại; dịch vụ | 52,00% | 52,00% |
| Công ty May Tiến Phát (a) | Sản xuất; thương mại; dịch vụ | 93,02% | 99,34% |
| Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc | Dịch vụ | 74,00% | 74,00% |
| Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây | Sản xuất; thương mại; dịch vụ | 60,51% | 60,51% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn | Sản xuất; thương mại; dịch vụ | 99,67% | 99,97% |

- (a) Trong kỳ, Công ty đã thanh lý 6,32% khoản đầu tư vào Công ty May Tiến Phát cho một bên liên quan. Kết quả là tỷ lệ phần trăm lợi ích và kiểm soát của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 tại Công ty May Tiến Phát giảm xuống còn lại lần lượt là 93,02% và 92,67%.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty có 3 công ty liên kết (31/12/2013: 4 công ty liên kết):

| Tên công ty liên kết | Hoạt động chính | Tỷ lệ vốn do Công ty nắm giữ tại ngày | |
|---|-------------------------------|---------------------------------------|------------|
| | | 30/6/2014 | 31/12/2013 |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh | Dịch vụ | 25,00% | 25,00% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia | Thương mại; dịch vụ | 38,07% | 35,58% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh | Bất động sản | 31,82% | 35,00% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An (b) | Sản xuất; thương mại; dịch vụ | - | 29,51% |

- (b) Trong kỳ, Công ty và Công ty May Tiến Phát đã bán lần lượt 10% và 14% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An (“Idico”) cho một bên liên quan. Kết quả là, tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Tập đoàn chỉ còn nắm giữ 5,44% lợi ích tại Idico và đã mất ảnh hưởng đáng kể đến các chính sách tài chính và hoạt động của Idico để đem lại lợi ích từ hoạt động kinh doanh. Do đó, khoản đầu tư tại Idico tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 được xem như một khoản đầu tư dài hạn khác trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Tập đoàn có 254 nhân viên (31/12/2013: 264 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, các quy định có liên quan của Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan áp dụng cho các báo cáo tài chính giữa niên độ.

(b) Cơ sở đo lường

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

(c) Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, Công ty có các khoản vay cần tái tài trợ trong vòng 12 tháng (Thuyết minh 17). Công ty có kế hoạch thanh toán các khoản vay hiện tại bằng cách dùng dòng tiền từ hoạt động kinh doanh từ việc thu tiền theo tiến độ các dự án bất động sản đã bán và các dự án đang thực hiện đồng thời cũng bằng cách tái tài trợ các khoản vay với các tổ chức tài chính. Giá trị của giả định hoạt động liên tục sử dụng trong việc lập báo cáo tài chính này cơ bản tùy thuộc vào việc thực hiện các kế hoạch tài chính của Công ty để có thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn và duy trì khả năng hoạt động liên tục của Công ty trong một tương lai có thể dự kiến trước được.

Tại thời điểm lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc tin rằng Tập đoàn sẽ không thể thu được dòng tiền từ tài sản và thanh toán các khoản nợ đến hạn cũng như các cam kết nợ khác thông qua các hoạt động kinh doanh bình thường của Tập đoàn.

(d) Kỳ kế toán năm

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

(e) Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

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

(a) Cơ sở hợp nhất

(i) Các công ty con

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

(ii) Công ty liên kết

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

(iii) Lợi ích cổ đông thiểu số

Trong năm, Công ty đã bán 6,32% cổ phần của Công ty Cổ phần May Tiến Phát cho một bên liên quan. Phần trăm lợi ích vốn chủ sở hữu thực tế của Tập đoàn trong Công ty Cổ phần May Tiến Phát tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 được duy trì là 93,02%. Theo đó, trước và sau khi nghiệp vụ bán phần vốn cổ phần này, Tập đoàn vẫn duy trì quyền kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty Cổ phần May Tiến Phát để đem lại lợi ích từ hoạt động kinh doanh của công ty này. Do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (“CMKTVN”) chưa có các hướng dẫn cụ thể về cách hạch toán hợp nhất kinh doanh trong trường hợp Tập đoàn bán khoản đầu tư ở công ty con nhưng không mất quyền kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã tham khảo các hướng dẫn tại CMKTVN số 1 “Chuẩn mực chung” và CMKTVN số 21 “Trình bày báo cáo tài chính” để lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp cho việc hợp nhất kinh doanh này. Cụ thể là, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã cân nhắc bản chất của nghiệp vụ bán khoản đầu tư tại công ty con, và trên cơ sở này, quyết định khoản chênh lệch giữa giá bán và giá trị ghi sổ của tài sản thuần tại ngày bán được ghi nhận là một khoản lãi hoặc lỗ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn.

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

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

(v) Hợp nhất kinh doanh

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

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

Chính sách áp dụng trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

Trong năm, Công ty đã mua 80,7% cổ phần của Công ty May Tiến Phát (“May Tiến Phát”) từ các công ty con và công ty liên kết và 8,9% cổ phần của Công ty Cổ phần Bao bì Kho bãi Bình Tây (“Bình Tây”). Theo đó, trước và sau khi các nghiệp vụ mua lại, May Tiến Phát, Bình Tây là các đơn vị do Công ty kiểm soát và sự kiểm soát này là lâu dài, do đó việc hợp nhất được thực hiện dưới sự kiểm soát chung. Do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (“CMKTVN”) chưa có các hướng dẫn cụ thể về cách hạch toán hợp nhất kinh doanh trong trường hợp các công ty cùng chịu sự kiểm soát chung, Ban Giám đốc Tập đoàn đã tham khảo các hướng dẫn tại CMKTVN số 1 “Chuẩn mực chung” và CMKTVN số 21 “Trình bày báo cáo tài chính” để lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp cho việc hợp nhất kinh doanh này. Cụ thể là, Ban Giám đốc Tập đoàn đã cân nhắc bản chất của sự hợp nhất, và trên cơ sở này, quyết định các tài sản và nợ phải trả của công ty con được hợp nhất theo giá trị ghi sổ của chúng. Không có điều chỉnh nào được thực hiện nhằm phản ánh giá trị hợp lý, hoặc ghi nhận bất kỳ tài sản hay nợ phải trả mới nào nếu tuân thủ theo phương pháp mua. Lợi thế thương mại cũng không được ghi nhận từ sự hợp nhất này. Bất kỳ khác biệt nào giữa giá mua và giá trị ghi sổ của tài sản thuần tại ngày mua được phản ánh vào tài khoản phụ trội hợp nhất trong nguồn vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Chính sách áp dụng trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

Khi lập báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014, Tập đoàn đã sử dụng phương pháp mua để hạch toán kế toán đối với hợp nhất kinh doanh giữa các đơn vị đồng kiểm soát.

Ảnh hưởng của thay đổi về chính sách kế toán

Tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của các công ty con được ghi nhận tại giá trị hợp lý. Bất kỳ khác biệt nào giữa giá mua và giá trị ghi sổ của tài sản thuần tại ngày mua được ghi nhận là lợi thế thương mại.

(b) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các khoản mục tài sản và công nợ có gốc bằng các đơn vị tiền khác với VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái của ngày kết thúc niên độ kế toán. Các giao dịch bằng các đơn vị tiền tệ khác VND phát sinh trong kỳ được quy đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái qui định của ngày giao dịch.

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

(c) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay các mục đích khác.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

(d) Các khoản đầu tư

Các khoản đầu tư, ngoại trừ khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh theo nguyên giá. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi giá thị trường của khoản đầu tư giảm xuống thấp hơn nguyên giá hoặc nếu công ty nhận đầu tư bị lỗ. Dự phòng được hoàn nhập nếu việc tăng giá trị có thể thu hồi sau đó có thể liên hệ một cách khách quan tới một sự kiện phát sinh sau khi khoản dự phòng này được lập. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư này khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(e) Các khoản phải thu

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

(f) Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm và sản phẩm dở dang, giá gốc bao gồm quyền sử dụng đất, chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng. Nguyên giá của hàng hóa bất động sản bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa hàng hóa bất động sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

(g) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

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

(ii) Khấu hao

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

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

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

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

Khấu hao của tài sản thuê tài chính được hạch toán theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản thuê tài chính. Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản thuê tài chính nhất quán với tài sản cố định hữu hình được nêu trong phần chính sách kế toán 3(g).

(i) Tài sản cố định vô hình

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

Chi phí triển khai website của Tập đoàn thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản vô hình. Chi phí này được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

(j) Bất động sản đầu tư

(i) Nguyên giá

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được do việc sử dụng bất động sản đầu tư tăng trên mức hoạt động tiêu chuẩn đã được đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hoá như một khoản tăng nguyên giá của bất động sản đầu tư.

(ii) Khấu hao

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

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

(k) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

(l) Chi phí trả trước dài hạn

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

(m) Lợi thế thương mại

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

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

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

(o) Dự phòng

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

Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Tập đoàn và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009. Tuy nhiên, trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện hiện có tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2014 sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước thời điểm thôi việc.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

(p) Phân loại các công cụ tài chính

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

(i) Tài sản tài chính

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Tập đoàn có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn, ngoại trừ:

- các tài sản tài chính mà tại thời điểm ghi nhận ban đầu đã được Tập đoàn xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- các tài sản tài chính đã được Tập đoàn xếp vào nhóm sẵn sàng để bán; và
- các tài sản tài chính thỏa mãn định nghĩa về các khoản cho vay và phải thu.

Các khoản cho vay và phải thu

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường, ngoại trừ:

- các khoản mà Tập đoàn có ý định bán ngay hoặc sẽ bán trong tương lai gần được phân loại là tài sản nắm giữ vì mục đích kinh doanh, và các loại mà tại thời điểm ghi nhận ban đầu được Tập đoàn xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- các khoản được Tập đoàn xếp vào nhóm sẵn sàng để bán tại thời điểm ghi nhận ban đầu; hoặc
- các khoản mà người nắm giữ có thể không thu hồi được phần lớn giá trị đầu tư ban đầu, không phải do suy giảm chất lượng tín dụng, và được phân loại vào nhóm sẵn sàng để bán.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

Tài sản sẵn sàng để bán

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

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

Việc phân loại các tài sản tài chính của Tập đoàn được trình bày trong Thuyết minh 36.

(ii) Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

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

Việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính của Tập đoàn được trình bày trong Thuyết minh 36.

Việc phân loại các công cụ tài chính kể trên chỉ nhằm mục đích trình bày và thuyết minh và không nhằm mục đích mô tả phương pháp xác định giá trị của các công cụ tài chính. Các chính sách kế toán về xác định giá trị của các công cụ tài chính được trình bày trong các thuyết minh liên quan khác.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

(q) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ 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 kỳ, 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 kỳ trước.

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

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

(r) Vốn chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông thì được phân loại là vốn chủ sở hữu. Chi phí phát sinh thêm từ việc phát hành cổ phiếu phổ thông được ghi nhận như sự giảm trừ từ vốn chủ sở hữu.

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

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

(t) Doanh thu và thu nhập khác

(i) *Kinh doanh bất động sản*

Doanh thu chuyển nhượng nền đất và bán căn hộ theo mẫu thiết kế sẵn không theo yêu cầu riêng của từng khách hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu. Việc chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích được xác định tại thời điểm muộn hơn giữa thời điểm bán hoặc thời điểm hoàn thành bất động sản.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

(ii) Doanh thu cho thuê

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

(iii) Doanh thu bán hàng

Doanh thu từ bán vật liệu xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 bán bị trả lại.

(iv) Dịch vụ khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo tỷ lệ hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc niên độ. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(u) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

Các khoản thanh toán thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

(v) Chi phí vay

Chi phí vay được ghi nhận là một chi phí trong kỳ khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành tài sản đủ điều kiện vốn hóa chi phí vay thì khi đó chi phí vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản cố định này.

(w) Lãi trên cổ phiếu

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

(x) Báo cáo bộ phận

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

(y) Các bên liên quan

Các bên liên quan bao gồm các nhà đầu tư, công ty mẹ cấp cao nhất của các công ty này, và các công ty liên kết và các công ty con của công ty mẹ này.

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

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

4. Báo cáo bộ phận

Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014, Tập đoàn hoạt động chủ yếu trong một lĩnh vực kinh doanh là bất động sản và một bộ phận địa lý là Việt Nam. Trong kỳ, Tập đoàn có phát sinh một số giao dịch bán vật liệu xây dựng nhưng hoạt động này không đủ điều kiện là một bộ phận riêng biệt.

Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

| | Kinh doanh quyền sử dụng đất và bất động sản VND | Bán vật liệu xây dựng VND | Loại trừ VND | Hợp nhất VND |
|--|---|---------------------------------|------------------------|-------------------------|
| Doanh thu bán hàng ra bên ngoài | 387.173.314.005 | 7.837.705.767 | - | 395.011.019.772 |
| Doanh thu giữa các bộ phận | 9.224.822.255 | 78.843.806 | (9.303.666.061) | - |
| Tổng doanh thu của bộ phận | 396.398.136.260 | 7.916.549.573 | (9.303.666.061) | 395.011.019.772 |
| Giá vốn hàng bán | 351.496.171.783 | 5.523.440.371 | (6.105.750.093) | 350.913.862.061 |
| Kết quả kinh doanh của bộ phận | 44.901.964.477 | 2.393.109.202 | (3.197.915.968) | 44.097.157.711 |
| Chi phí không phân bổ | - | - | - | (79.304.831.014) |
| Kết quả từ các hoạt động kinh doanh | - | - | - | (35.207.673.303) |
| Thu nhập khác | - | - | - | 4.298.642.512 |
| Chi phí khác | - | - | - | (7.202.591.536) |
| Chia lỗ từ các công ty liên kết | - | - | - | (8.661.009.613) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | - | - | - | (9.428.405.568) |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | - | - | - | (56.201.037.508) |

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

| | 30/6/2013 | | |
|---------------------|---|--|--------------------------|
| | Kinh doanh quyền sử dụng đất và bất động sản VND | Bán vật liệu xây dựng VND | Hợp nhất VND |
| Tài sản | | | |
| Tài sản ngắn hạn | 4.290.184.930.267 | 563.443.562 | 4.290.748.373.829 |
| Tài sản dài hạn | 1.842.715.215.351 | - | 1.842.715.215.351 |
| | 6.132.900.145.618 | 563.443.562 | 6.133.463.589.180 |
| Nợ phải trả | | | |
| Nợ ngắn hạn | 3.473.188.980.370 | 468.558.699 | 3.473.657.539.069 |
| Nợ dài hạn | 441.232.918.825 | - | 441.232.918.825 |
| | 3.914.421.899.195 | 468.558.699 | 3.914.890.457.894 |
| Khấu hao và phân bổ | - | - | 22.995.449.219 |
| Các khoản dự phòng | - | - | 8.897.837.576 |
| Chi tiêu vốn | - | - | (50.432.687) |

Tập đoàn hoạt động trong một bộ phận địa lý là Việt Nam.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

| | 30/6/2014 VND | 31/12/2013 VND |
|----------------------------|------------------|-------------------|
| Tiền mặt | 885.925.527 | 461.376.537 |
| Tiền gửi ngân hàng | 12.140.734.444 | 99.382.548.674 |
| Các khoản tương đương tiền | 103.661.451.993 | 13.100.000.000 |
| | 116.688.111.964 | 112.943.925.211 |

6. Các khoản phải thu ngắn hạn

Bao gồm trong các khoản phải thu có các khoản phải thu từ các bên liên quan sau:

| | 30/6/2014 VND | 31/12/2013 VND |
|---|------------------|-------------------|
| Phải thu từ các bên liên quan khác | | |
| Phi thương mại | 161.634.217.945 | 167.872.207.272 |

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

Các khoản phải thu ngắn hạn khác bao gồm:

| | 30/6/2014 VND | 31/12/2013 VND |
|---|------------------|-------------------|
| Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh | 156.591.638.899 | 156.591.638.899 |
| Phải thu từ một công ty liên kết (a) | 108.990.218.070 | 108.937.550.070 |
| Phải thu từ một công ty liên quan (b) | 45.383.220.000 | 45.383.220.000 |
| Tiền đặt cọc trả cho Công ty Cổ phần Tàu Cuốc (c) | 17.400.000.000 | 17.400.000.000 |
| Phải thu từ cổ tức và lãi cho vay | 34.405.684.366 | 16.719.216.130 |
| Phải thu khác | 3.214.023.669 | 3.605.976.372 |
| | 365.984.785.004 | 348.637.601.471 |

- (a) Các khoản phải thu này thể hiện khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia liên quan đến khoản thanh lý các khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

- (b) Các khoản phải thu này thể hiện khoản tạm ứng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng, một công ty liên quan, để hoạt động kinh doanh. Khoản phải thu còn lại này sẽ được chuyển sang vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng trong năm 2014.
- (c) Theo thỏa thuận mua cổ phần ngày 24 tháng 2 năm 2012 với Công ty Cổ phần Tàu Cuốc, Công ty đồng ý mua thêm 26% vốn của Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc, công ty con, từ Công ty Cổ phần Tàu Cuốc với giá trị tương đương 77 tỷ VND. Giao dịch được dự kiến sẽ hoàn thành trong năm 2014. Khoản này thể hiện 26% tiền đặt cọc đã trả cho Công ty Cổ phần Tàu Cuốc liên quan đến hợp đồng này.

7. Hàng tồn kho

| | 30/6/2014 VND | 31/12/2013 VND |
|---|-------------------|-------------------|
| Nguyên vật liệu | 9.677.000 | 5.502.000 |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*) | 2.714.019.283.878 | 2.925.705.262.636 |
| Đất nền để bán | 15.880.382.392 | 15.129.720.678 |
| Hàng hóa | 16.670.405.982 | 16.670.405.982 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 2.746.579.749.252 | 2.957.510.891.296 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | (3.503.093.750) | (3.503.093.750) |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 2.743.076.655.502 | 2.954.007.797.546 |

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

| | 30/6/2014 VND | 31/12/2013 VND |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Dự án Bắc Rạch Bà Bướm (a) | 1.634.684.570.912 | 1.573.067.484.656 |
| Dự án Green Field – Arista | 410.858.279.566 | 377.065.249.631 |
| Dự án Phú Mỹ – Belleza | 267.961.911.382 | 378.925.549.665 |
| Khu đô thị mới Tân Thắng | 140.756.310.780 | 140.756.310.780 |
| Dự án Lương Định Của, Quận 2 | 104.050.000.000 | 104.050.000.000 |
| Dự án Bình Khánh | 52.264.339.259 | 47.736.329.883 |
| Dự án Long Phước | 36.000.000.000 | 36.000.000.000 |
| Khu dân cư Phú Hữu | 21.738.053.323 | 21.738.053.323 |
| Dự án Jamona Riverside | 21.086.952.725 | 18.397.887.890 |
| Chung cư Carillon | 17.664.162.979 | 220.779.330.116 |
| Dự án Phong Điền – Phước Dân | 4.271.707.766 | 4.229.707.766 |
| Khác | 2.682.995.186 | 2.959.358.926 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 2.714.019.283.878 | 2.925.705.262.636 |

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

- (a) Dự án Bắc Rạch Bà Bướm tại Phường Phú Thuận, Quận 7 thuộc 100% sở hữu của Công ty. Dự án phát triển căn hộ với tổng diện tích thương phẩm là 105.953 m² (tương đương 2.002 căn hộ). Dự án đang trong quá trình giải tỏa và đền bù.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, chi phí xây dựng cơ bản dở dang có giá trị ghi sổ là 2.314 tỷ VND (31/12/2013: 890 tỷ VND) được thế chấp với ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu của Tập đoàn (Thuyết minh 24).

Bao gồm trong hàng tồn kho tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 có 13,3 tỷ VND (31/12/2013: 11,6 tỷ VND) là hàng hóa được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Biến động trong kỳ của dự phòng giảm giá hàng tồn kho là như sau:

| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc | |
|---------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| | 30/6/2014 | 30/6/2013 |
| | VND | VND |
| Số dư đầu kỳ | 3.503.093.750 | 6.231.398.271 |
| Tăng dự phòng trong kỳ | - | 253.185.716 |
| Sử dụng dự phòng trong kỳ | - | (977.846.852) |
| Số dư cuối kỳ | <u>3.503.093.750</u> | <u>3.503.093.750</u> |

Trong kỳ, chi phí vay được vốn hóa vào hàng tồn kho tương đương 82 tỷ VND (năm kết thúc ngày 31/12/2013: 177 tỷ VND).

8. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

Thuế và các khoản phải thu Nhà nước phản ánh thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp khi nhận được khoản đặt cọc của khách hàng từ bán bất động sản.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

9. Tài sản cố định hữu hình

| | Nhà cửa VND | Máy móc và thiết bị VND | Phương tiện vận chuyển VND | Thiết bị quản lý VND | Tổng VND |
|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Nguyên giá | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 9.001.957.895 | 5.292.956.174 | 8.299.018.429 | 6.818.593.064 | 29.412.525.562 |
| Tăng trong kỳ | - | 20.211.250 | - | 42.000.000 | 62.211.250 |
| Thanh lý | - | - | (1.927.507.968) | - | (1.927.507.968) |
| Xóa sổ | - | - | - | (81.850.000) | (81.850.000) |
| Số dư cuối kỳ | 9.001.957.895 | 5.313.167.424 | 6.371.510.461 | 6.778.743.064 | 27.465.378.844 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 7.840.179.027 | 4.980.322.323 | 6.228.183.414 | 4.674.618.234 | 23.723.302.998 |
| Khấu hao trong kỳ | 56.577.059 | 153.243.655 | 445.507.480 | 365.513.121 | 1.020.841.315 |
| Thanh lý | - | - | (1.084.174.643) | - | (1.084.174.643) |
| Xóa sổ | - | - | - | (81.850.000) | (81.850.000) |
| Số dư cuối kỳ | 7.896.756.086 | 5.133.565.978 | 5.589.516.251 | 4.958.281.355 | 23.578.119.670 |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 1.161.778.868 | 312.633.851 | 2.070.835.015 | 2.143.974.830 | 5.689.222.564 |
| Số dư cuối kỳ | 1.105.201.809 | 179.601.446 | 781.994.210 | 1.820.461.709 | 3.887.259.174 |

Bao gồm trong nguyên giá tài sản cố định hữu hình có các tài sản với nguyên giá 4.751 triệu VND đã được khấu hao hết đến ngày 30 tháng 6 năm 2014 (31/12/2013: 3.916 triệu VND), nhưng vẫn còn được sử dụng.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

10. Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính

| | Phương tiện vận chuyển VND |
|-------------------------------|---|
| Nguyên giá | |
| Số dư đầu kỳ | - |
| Tăng trong kỳ | 1.288.022.909 |
| | <hr/> |
| Số dư cuối kỳ | 1.288.022.909 |
| | <hr/> |
| Giá trị hao mòn lũy kế | |
| Số dư đầu kỳ | - |
| Khấu hao trong kỳ | 26.833.810 |
| | <hr/> |
| Số dư cuối kỳ | 26.833.810 |
| | <hr/> |
| Giá trị còn lại | |
| Số dư đầu kỳ | - |
| Số dư cuối kỳ | 1.261.189.099 |
| | <hr/> <hr/> |

Công ty thuê phương tiện vận chuyển theo một hợp đồng thuê tài chính. Vào cuối hợp đồng, Công ty có quyền lựa chọn để mua lại phương tiện vận chuyển với mức giá ưu đãi. Phương tiện vận chuyển đã thuê sẽ dùng để đảm bảo nghĩa vụ thuê của Công ty (Thuyết minh 24(c)).

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

11. Tài sản cố định vô hình

| | Phần mềm vi tính VND | Website Công ty VND | Tổng VND |
|---|-------------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| Nguyên giá | | | |
| Số dư đầu kỳ | 3.820.060.053 | 111.561.227 | 3.931.621.280 |
| Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 2.508.310.000 | - | 2.508.310.000 |
| Số dư cuối kỳ | 6.328.370.053 | 111.561.227 | 6.439.931.280 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Số dư đầu kỳ | 2.648.786.977 | 111.561.227 | 2.760.348.204 |
| Khấu hao trong kỳ | 198.032.389 | - | 198.032.389 |
| Số dư cuối kỳ | 198.032.389 | 111.561.227 | 2.958.380.593 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Số dư đầu kỳ | 1.171.273.076 | - | 1.171.273.076 |
| Số dư cuối kỳ | 3.481.550.687 | - | 3.481.550.687 |

Bao gồm trong nguyên giá tài sản cố định vô hình có các tài sản với nguyên giá 2.270 triệu VND đã được khấu hao hết đến ngày 30 tháng 6 năm 2014 (31/12/2013: 2.250 triệu VND), nhưng vẫn còn được sử dụng.

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| | 30/6/2014 VND | 30/6/2013 VND |
| Số dư đầu kỳ | 11.965.484.969 | 10.873.314.826 |
| Tăng trong kỳ | 856.352.515 | 31.432.687 |
| Chuyển sang tài sản cố định vô hình | (2.508.310.000) | - |
| Số dư cuối kỳ | 10.313.527.484 | 10.904.747.513 |

(*) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang vào cuối kỳ chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng 9 căn hộ sẽ được sử dụng để cho thuê tại Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

13. Bất động sản đầu tư

| | Quyền sử dụng đất VND | Nhà cửa VND | Tổng VND |
|-------------------------------|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Nguyên giá | | | |
| Số dư đầu kỳ | - | 127.906.572.985 | 127.906.572.985 |
| Chuyển từ hàng tồn kho | 5.280.598.277 | 22.866.017.413 | 28.146.615.690 |
| Thanh lý | - | (5.173.609.659) | (5.173.609.659) |
| Số dư cuối kỳ | 5.280.598.277 | 145.598.980.739 | 150.879.579.016 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Số dư đầu kỳ | - | 6.336.492.438 | 6.336.492.438 |
| Phân bổ trong kỳ | 10.233.718 | 1.396.763.671 | 1.406.997.389 |
| Thanh lý | - | (269.458.825) | (269.458.825) |
| Số dư cuối kỳ | 10.233.718 | 7.463.797.284 | 7.474.031.002 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Số dư đầu kỳ | - | 121.570.080.547 | 121.570.080.547 |
| Số dư cuối kỳ | 5.270.364.559 | 138.135.183.455 | 143.405.548.014 |

Giá trị hợp lý bất động sản đầu tư không được xác định bởi vì Tập đoàn không thực hiện việc định giá. Không có giao dịch thị trường nào gần đây đối với bất động sản tương đồng và tương tự vị trí với các bất động sản đầu tư của Tập đoàn.

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

14. Các khoản đầu tư tài chính

| | 30/6/2014 | | | | 31/12/2013 | | | |
|--|------------|--------------|--------------------|-----------------|------------|--------------|--------------------|-----------------|
| | Số lượng | % vốn sở hữu | % quyền biểu quyết | VND | Số lượng | % vốn sở hữu | % quyền biểu quyết | VND |
| Đầu tư vốn dài hạn tại các liên kết | | | | | | | | |
| ▪ Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh | 2.389.150 | 97,67% | 25,00% | 21.380.012.621 | 2.370.540 | 91,66% | 25,00% | 21.363.778.385 |
| ▪ Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia | 15.845.000 | 38,07% | 38,07% | 131.079.219.520 | 15.845.000 | 35,58% | 35,58% | 142.498.440.638 |
| ▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh | 7.000.000 | 31,82% | 31,82% | 26.806.827.932 | 7.000.000 | 35,00% | 35,00% | 30.431.246.605 |
| ▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An (Thuyết minh (1(b))) | - | - | - | - | 2.532.681 | 29,51% | 29,51% | 33.251.734.460 |
| | | | | 179.266.060.073 | | | | 227.545.200.088 |

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

| | 30/6/2014 | | | | 31/12/2013 | | | |
|--|-----------|-----------------|-----------------------|-----------------|------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| | Số lượng | % vốn sở hữu | % quyền biểu quyết | VND | Số lượng | % vốn sở hữu | % quyền biểu quyết | VND |
| Khoản đầu tư dài hạn khác | | | | | | | | |
| ▪ Công ty Cổ phần Phát triển và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh | 1.445.000 | 9,63% | 9,63% | 37.334.465.000 | 1.445.000 | 9,63% | 9,63% | 37.334.465.000 |
| ▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt | 3.201.781 | 8,04% | 8,04% | 98.677.688.639 | 3.201.781 | 8,06% | 8,06% | 98.677.688.639 |
| ▪ Công ty Cổ phần Thành Ngọc | 2.860.000 | 14,72% | 14,72% | 86.317.088.655 | 3.190.788 | 15,75% | 15,75% | 86.317.088.655 |
| ▪ Công ty Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn Cholimex | 25.373 | 12,69% | 12,69% | 3.367.140.000 | 25.373 | 12,69% | 12,69% | 3.367.140.000 |
| ▪ Công ty Cổ phần Sản Xuất Thương mại Thành Thành Công | 4.500.000 | 4,50% | 4,50% | 153.000.000.000 | 4.500.000 | 4,50% | 4,50% | 153.000.000.000 |
| ▪ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghệ mới Đại Nam | 100.000 | 3,33% | 3,33% | 1.000.000.000 | 100.000 | 3,33% | 3,33% | 1.000.000.000 |
| ▪ Công ty Cổ phần Tàu Cuốc | 76.400 | 3,06% | 3,06% | 2.292.000.000 | 76.400 | 3,06% | 3,06% | 2.292.000.000 |
| ▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thăng | 745.678 | 0,59% | 0,59% | 8.523.140.715 | 745.678 | 0,59% | 0,59% | 8.523.140.715 |
| ▪ Công ty TNHH SX-XD-DV Hoa Đồng (a) | | 65,00% | 65,00% | 200.000.000.000 | | 65,00% | 65,00% | 200.000.000.000 |
| ▪ Công ty Cổ phần Bao bì Bia Sài Gòn | 192.000 | 2,26% | 2,26% | 4.379.520.000 | 192.000 | 8,00% | 8,00% | 4.379.520.000 |
| ▪ Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tân Định (b) | - | - | - | - | 17.000 | 17,00% | 17,00% | 17.000.000.000 |
| ▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An (Thuyết minh (1(b))) | 480.681 | 5,45% | 5,45% | 6.416.137.000 | - | - | - | - |
| ▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát (c) | 2.600.000 | 6,24% | 6,24% | 39.000.000.000 | - | - | - | - |

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

| | 30/6/2014 | | | 31/12/2013 | | | | |
|---|-----------|-----------------|-----------------------|-------------------|----------|-----------------|-----------------------|-------------------|
| | Số lượng | % vốn sở hữu | % quyền biểu quyết | VND | Số lượng | % vốn sở hữu | % quyền biểu quyết | VND |
| ▪ Công ty Cổ phần Dịch vụ Công nghiệp và Năng Lượng Sài Gòn (d) | 200.241 | 13,35% | 13,35% | 5.006.025.000 | - | - | - | - |
| ▪ Các khoản cho vay dài hạn | | | | 231.200.120 | | | | 273.236.504 |
| ▪ Các khoản đầu tư dài hạn khác (e) | | | | 177.237.552.258 | | | | 177.105.552.258 |
| | | | | <hr/> | | | | <hr/> |
| | | | | 822.781.957.387 | | | | 789.269.831.771 |
| | | | | <hr/> | | | | <hr/> |
| | | | | 1.002.048.017.460 | | | | 1.016.815.031.859 |
| Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn | | | | (942.314.586) | | | | (859.482.261) |
| | | | | <hr/> | | | | <hr/> |
| | | | | 1.001.105.702.874 | | | | 1.015.955.549.598 |
| | | | | <hr/> | | | | <hr/> |

- (a) 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 thỏa thuận này, Người được ủy quyền đã thay mặt Công ty trả cho Bên Bán là 200 tỷ VND. Số còn lại là 119 tỷ VND sẽ được trả khi Hoa Đồng thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Hoa Đồng vẫn chưa hoàn thành nghĩa vụ để Công ty thanh toán khoản nợ 119 tỷ VND còn lại, Công ty và Người được ủy quyền đều không có quyền chi phối hoặc ảnh hưởng trọng yếu đến các chính sách tài chính và hoạt động của Hoa Đồng để đem lại lợi ích từ hoạt động kinh doanh. Do đó, khoản đầu tư tại Hoa Đồng được xem như một khoản đầu tư dài hạn khác trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.
- (b) Trong kỳ, Công ty đã thanh lý toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tân Định cho một bên liên quan.
- (c) Trong kỳ, Công ty đã mua thêm 6,24% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát từ một cá nhân.

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

- (d) Trong kỳ, Công ty đã mua thêm 13,35% cổ phần của Công ty Cổ phần Dịch vụ Công nghiệp và Năng Lượng Sài Gòn từ hai cá nhân.
- (e) Các khoản đầu tư dài hạn khác là các khoản ứng trước cho các đối tác tương ứng để nhận lại các căn hộ hoặc lô đất khi các đối tác này hoàn thành những dự án này:

| Ứng cho | Dự án | 30/6/2014 VND | 31/12/2013 VND |
|--|---|--------------------------|---------------------------|
| ▪ Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành | Phát triển 4 khối nhà chung cư thuộc dự án chung cư D1-12 tại Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh | 155.455.704.860 | 155.323.704.860 |
| ▪ Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4 | Phát triển dự án Vĩnh Khánh tại Quận 4, thành phố Hồ Chí Minh | 20.161.847.398 | 20.161.847.398 |
| ▪ Công ty Xây Dựng Công trình 547 | Phát triển khu đô thị Cienco 5 tại tỉnh Vĩnh Phúc | 1.620.000.000 | 1.620.000.000 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 177.237.552.258 | 177.105.552.258 |

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, khoản đầu tư với giá trị ghi sổ là 291 tỷ VND (31/12/2013: 285 tỷ VND) được thế chấp với các cổ đông để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 24).

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

| | 30/6/2014 | | 31/12/2013 | |
|--|-----------|------------------|------------|------------------|
| | Số lượng | VND | Số lượng | VND |
| Đầu tư ngắn hạn vào | | | | |
| ▪ Cổ phiếu | | | | |
| - TKC – Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Tân Kỳ | - | - | 252.010 | 3.407.804.553 |
| ▪ Cho vay ngắn hạn (f) | | 505.279.500.000 | | 448.536.500.000 |
| ▪ Tiền gửi có kỳ hạn | | 20.000.000.000 | | - |
| ▪ Khác | | 17.582.000.000 | | 23.114.155.500 |
| | | <hr/> | | <hr/> |
| | | 542.861.500.000 | | 475.058.460.053 |
| Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn | | (25.287.250.000) | | (27.737.416.553) |
| | | <hr/> | | <hr/> |
| | | 517.574.250.000 | | 447.321.043.500 |

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

| | 30/6/2014 VND | 31/12/2013 VND |
|---|------------------|-------------------|
| Khoản cho vay cấp cho các bên liên quan | | |
| ▪ Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia | 267.957.500.000 | 294.719.500.000 |
| ▪ Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây dựng Hùng Anh | 187.162.000.000 | 103.817.000.000 |
| ▪ Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh | 160.000.000 | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 455.279.500.000 | 398.536.500.000 |
| Khoản cho vay khác cấp cho | | |
| ▪ Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Kinh doanh Địa Ốc Việt R.E.M.A.X | 50.000.000.000 | 50.000.000.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 505.279.500.000 | 294.719.500.000 |

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

Biến động các khoản đầu tư trong kỳ như sau:

| | Ngắn hạn | | Dài hạn | |
|---|--|------------------------|--|--------------------------|
| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc 30/6/2014 VND | 30/6/2013 VND | Giai đoạn sáu tháng kết thúc 30/6/2014 VND | 30/6/2013 VND |
| Số dư đầu kỳ | 475.058.460.053 | 649.470.704.109 | 1.016.815.031.859 | 1.444.790.017.920 |
| Tăng trong kỳ | - | - | 40.925.025.000 | 109.949.269.773 |
| Thanh toán các khoản vay cấp cho các đơn vị khác | 104.160.000.000 | 13.477.775.000 | - | - |
| Chuyển từ các khoản phải thu khác | - | 35.000.000.000 | - | 59.416.780.000 |
| Cần trừ các khoản cho vay với phải trả người bán | - | (262.459.521.600) | - | - |
| Thanh lý | (3.407.804.553) | (12.603.884.411) | (40.435.597.460) | (217.217.686.725) |
| Chuyển sang hàng tồn kho | (5.532.155.500) | - | - | (5.396.326.000) |
| Thu hồi các khoản vay cấp cho các đơn vị khác | (27.417.000.000) | - | (42.036.384) | - |
| Chia lỗ từ công ty liên kết (*) | - | - | (8.962.356.038) | (8.661.009.613) |
| Lợi thế thương mại từ việc đầu tư vào công ty liên kết phân bổ trong kỳ | - | - | (6.252.049.517) | (9.061.750.277) |
| Số dư cuối kỳ | 542.861.500.000 | 422.885.073.098 | 1.002.048.017.460 | 1.373.819.295.078 |

(*) Lỗ từ các công ty liên kết bao gồm:

| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc | |
|---|------------------------------|------------------------|
| | 30/6/2014 VND | 30/6/2013 VND |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh | (170.765.764) | 41.667.568 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia | (5.350.989.458) | (2.282.661.640) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh | (3.440.600.816) | (2.091.369.867) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng (từ 1/1/2013 đến 30/6/2013) | - | (4.328.645.674) |
| | (8.962.356.038) | (8.661.009.613) |

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

15. Chi phí trả trước dài hạn

| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc 30/6/2014 VND |
|------------------|---|
| Số dư đầu kỳ | 5.328.179.120 |
| Tăng trong kỳ | 1.447.848.570 |
| Phân bổ trong kỳ | (2.610.223.687) |
| | <hr/> |
| Số dư cuối kỳ | 4.165.804.003 |
| | <hr/> |

16. Lợi thế thương mại

| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc 30/6/2014 VND |
|-----------------------------------|---|
| Nguyên giá | |
| Số dư đầu kỳ | 335.339.227.246 |
| Giảm do thanh lý các khoản đầu tư | (20.225.159.769) |
| | <hr/> |
| Số dư cuối kỳ | 315.114.067.477 |
| | <hr/> |
| Giá trị hao mòn lũy kế | |
| Số dư đầu kỳ | 50.141.554.366 |
| Khấu hao trong kỳ | 16.775.961.489 |
| Giảm do thanh lý các khoản đầu tư | (3.880.246.347) |
| | <hr/> |
| Số dư cuối kỳ | 63.037.269.508 |
| | <hr/> |
| Giá trị còn lại | |
| Số dư đầu kỳ | 285.197.672.880 |
| Số dư cuối kỳ | 252.076.797.969 |
| | <hr/> |

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

17. Vay và nợ ngắn hạn

| | 30/6/2014 VND | 31/12/2013 VND |
|--|------------------|-------------------|
| Vay ngắn hạn | 536.304.798.946 | 347.889.408.365 |
| Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 24) | 265.528.504.837 | 307.655.209.000 |
| | 801.833.303.783 | 655.544.617.365 |

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

| | Loại tiền | Lãi suất năm | 30/6/2014 VND | 31/12/2013 VND |
|--|-----------|-----------------|------------------|-------------------|
| Vay ngắn hạn | | | | |
| Vay ngắn hạn không đảm bảo | | | | |
| ▪ Công ty Cổ phần Du lịch Thăng Lợi (i) | VND | 12,0% | 13.000.000.000 | 13.000.000.000 |
| ▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công (i) | VND | 13,0-13,5% | 166.561.775.369 | 124.663.536.515 |
| ▪ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm (i) | VND | 15,0% | 174.565.871.850 | 176.725.871.850 |
| ▪ Vay từ các cá nhân (i) | VND | 9,6%-10,6% | 6.500.000.000 | 5.000.000.000 |
| ▪ Vay từ một cổ đông (i) | VND | 14,0% | 28.500.000.000 | 28.500.000.000 |
| ▪ Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thành Thành Công (i) | VND | 13,0% | 84.225.143.545 | - |
| ▪ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (i) | VND | 6,75%-7,0% | 2.952.008.182 | - |
| Vay ngắn hạn được đảm bảo | | | | |
| ▪ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông (ii) | VND | 10,0% | 60.000.000.000 | - |
| | | | 536.304.798.946 | 347.889.408.365 |

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

18. Phải trả người bán

Trong khoản phải trả người bán có các khoản phải trả cho các bên liên quan như sau:

| | 30/6/2014 | 31/12/2013 |
|---------------------------------|------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Phải trả các bên liên quan khác | 15.137.167.500 | 15.201.067.500 |

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

19. Người mua trả tiền trước

Khoản người mua trả tiền trước thể hiện khoản đặt cọc từ khách hàng để mua căn hộ, đất nền tại các dự án Belleza, Carillon, Arista, Phú Lợi I, và các dự án khác. Toàn bộ tiền tạm ứng của khách hàng sẽ được ghi nhận vào doanh thu khi các căn hộ và đất nền được hoàn thành và bàn giao cho người mua.

20. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | 30/6/2014 | 31/12/2013 |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 11.494.750.666 | 21.443.938.696 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 1.535.144.726 | 8.374.063.666 |
| Thuế giá trị gia tăng | 624.627.995 | 8.251.596.408 |
| Các loại thuế khác | 10.671.311.550 | 10.152.589.050 |
| | 24.325.834.937 | 48.222.187.820 |

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

21. Chi phí phải trả

| | 30/6/2014 VND | 31/12/2013 VND |
|--|------------------|-------------------|
| Chi phí xây dựng thuộc dự án Phú Mỹ - Belleza | 68.437.927.348 | 68.437.927.348 |
| Chi phí xây dựng thuộc dự án Carillon | 64.228.849.897 | 5.371.399.850 |
| Chi phí xây dựng thuộc dự án Bình Khánh | 2.396.272.727 | 2.396.272.727 |
| Chi phí lãi trái phiếu phải trả | 23.602.083.333 | 16.093.750.000 |
| Chi phí lãi vay phải trả | 10.028.145.328 | 10.771.393.419 |
| Chi phí lãi vay phải trả cho các cổ đông | 1.293.324.956 | 1.893.659.130 |
| Chi phí lãi vay trả cho các công ty liên quan khác | 1.789.974.788 | - |
| Chi phí hoạt động | 4.851.789.751 | 9.457.718.073 |
| Chi phí khác | 4.545.455 | 38.005.068 |
| | 176.632.913.583 | 114.460.125.615 |

22. Các khoản phải trả khác

| | 30/6/2014 VND | 31/12/2013 VND |
|--|------------------|-------------------|
| Thu hộ cho các chủ đầu tư dự án theo hợp đồng phân phối bất động sản | 25.202.913.570 | 23.257.971.718 |
| Tiền lãi phải trả | 25.853.230.097 | 15.576.055.192 |
| Cổ tức phải trả | 7.563.223.579 | 7.563.223.579 |
| Ký quỹ ngắn hạn nhận được | 93.000.000 | 3.746.771.150 |
| Quỹ bảo trì (*) | 14.028.740.231 | 5.853.167.389 |
| Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp | 359.847.691 | 226.816.345 |
| Các khoản phải trả khác | 4.914.335.579 | 1.731.715.763 |
| | 78.015.290.747 | 57.955.721.136 |

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

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

| | 30/6/2014 VND | 31/12/2013 VND |
|-------------------------|------------------|-------------------|
| Phải trả các nhà đầu tư | 7.563.223.579 | 7.563.223.579 |

Khoản phải trả cho các nhà đầu tư không được đảm bảo, không chịu lãi và phải hoàn trả khi được yêu cầu.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

23. Quỹ khen thưởng phúc lợi

Quỹ này được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo theo nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được sử dụng để chi trả các khoản khen thưởng và phúc lợi cho các nhân viên của Công ty theo chính sách khen thưởng và phúc lợi của Công ty. Biến động của quỹ khen thưởng và phúc lợi trong kỳ như sau:

| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc | |
|---|------------------------------|------------------|
| | 30/6/2014 VND | 30/6/2013 VND |
| Số dư đầu kỳ | 14.670.063.740 | 15.557.266.052 |
| Tăng trong kỳ | 2.723.286.839 | 2.851.810.450 |
| Tăng từ mua lại lợi ích cổ đông thiểu số của Tập đoàn | - | 9.673.093 |
| Sử dụng trong kỳ | (3.493.698.245) | (3.374.298.858) |
| | <hr/> | <hr/> |
| Số dư cuối kỳ | 13.899.652.334 | 15.044.450.737 |

24. Vay và nợ dài hạn

| | 30/6/2014 | 31/12/2013 |
|---|-------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Vay dài hạn (a) | 1.628.910.057.153 | 1.686.803.202.874 |
| Trái phiếu dài hạn đã phát hành (b) | 139.000.000.000 | 162.000.000.000 |
| Nợ thuê tài chính (c) | 1.288.607.559 | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 1.769.198.664.712 | 1.848.803.202.874 |
| Hoàn trả trong vòng 12 tháng (Thuyết minh 17) | (265.528.504.837) | (307.655.209.000) |
| | <hr/> | <hr/> |
| Hoàn trả sau 12 tháng | 1.503.670.159.875 | 1.541.147.993.874 |

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay dài hạn và trái phiếu dài hạn đã phát hành còn số dư như sau:

(a) Vay dài hạn

| | Loại tiền | Lãi suất năm | Năm đáo hạn | 30/6/2014 VND | 31/12/2013 VND |
|---|-----------|--------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Vay dài hạn không được đảm bảo | | | | | |
| ▪ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín (i) | VND | 11,0%-15,0% | 2016 | 27.083.330.000 | 32.916.666.000 |
| ▪ Vay từ các cá nhân (ii) | VND | 12,0% | 2014 | 2.600.000.000 | 5.050.000.000 |
| ▪ Vay từ một cá nhân (ii) | VND | 5,0%-12,0% | 2015 | 6.480.000.000 | 500.000.000 |
| | | | | <hr/> | <hr/> |
| | | | | 1.185.785.512.335 | 1.266.331.086.056 |
| Vay dài hạn được đảm bảo | | | | | |
| ▪ Vay từ một bên liên quan (iii) | VND | 13,5% | 2017 | 806.364.922.953 | 783.072.170.194 |
| ▪ Vay từ các cá nhân (iv) – các bên liên quan khác | VND | 13,5% | 2017 | 222.063.757.344 | 181.127.249.862 |
| ▪ Vay từ một cổ đông (v) | VND | 13,5% | 2017 | 121.193.502.038 | 263.665.000.000 |
| ▪ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bưu điện Liên Việt (vi) | VND | 13,0%-13,5% | 2017 | 272.124.544.818 | 272.124.544.818 |
| ▪ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông (vii) | VND | 12,0% | 2018 | 150.000.000.000 | - |
| ▪ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Điện Biên Phủ | VND | 14,0%-16,8% | 2015 | - | 123.347.572.000 |
| ▪ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á (viii) | VND | 13,5% | 2016 | 21.000.000.000 | 25.000.000.000 |
| | | | | <hr/> | <hr/> |
| | | | | 443.124.544.818 | 420.472.116.818 |
| | | | | <hr/> | <hr/> |
| | | | | 1.628.910.057.153 | 1.686.803.202.874 |

(i) Các khoản vay này không được bảo đảm và được dùng để cấp vốn cho dự án Bellaza, phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

- (ii) Các khoản vay này không được đảm bảo và được dùng để tài trợ vốn lưu động.
- (iii) Các khoản vay này được dùng để cấp vốn cho dự án Bắc Rạch Bà Bướm, phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và được đảm bảo bằng 100% vốn sở hữu tại Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (Thuyết minh 14), 4.500.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Sản Xuất Thương mại Thành Thành Công (Thuyết minh 14), 745.678 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng (“Tân Thắng”) (Thuyết minh 14), khoản phải thu dài hạn từ Tân Thắng (Thuyết minh 40) và các khoản đầu tư dài hạn khác được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần May Tiến Phát, một công ty con, theo thư đảm bảo ngày 28 tháng 12 năm 2013.
- (iv) Các khoản vay này được dùng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng vốn sở hữu tại Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuộc, một công ty con.
- (v) Các khoản vay này được dùng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng 20.250.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn và 20.996.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát, đều là công ty con của Công ty.
- (vi) Khoản vay này có hạn mức 250 tỷ VND, được dùng để cấp vốn cho dự án Green Field - Arista - Phường Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tất cả tài sản kèm theo được ghi nhận trong hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là 411 tỷ VND tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 (31/12/2013: 377 tỷ VND).
- (vii) Khoản vay này có hạn mức 489 tỷ VND, được dùng để cấp vốn cho dự án Bắc Rạch Bà Bướm, phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tất cả tài sản kèm theo liên quan đến dự án này. Các tài sản này bao gồm trong hàng tồn kho và có giá trị ghi sổ là 1.634 tỷ VND tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 (31/12/2013: không).
- (viii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 25 tỷ VND và được dùng để tài trợ cho dự án Bellaza, phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tất cả tài sản kèm theo nắm giữ bởi một cổ đông theo thư đảm bảo ngày 31 tháng 12 năm 2013.

(b) Trái phiếu dài hạn đã phát hành

| | Loại tiền | Lãi suất năm | Năm đáo hạn | 30/6/2014 VND | 31/12/2013 VND |
|---|-----------|-----------------|----------------|------------------|-------------------|
| Trái phiếu dài hạn không được đảm bảo | | | | | |
| ▪ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (ix) | VND | 15,0% | 2012 | 35.000.000.000 | 37.000.000.000 |
| Trái phiếu dài hạn được đảm bảo | | | | | |
| ▪ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn-Hà Nội (x) | VND | 15,0% | 2013 | 104.000.000.000 | 125.000.000.000 |
| | | | | 139.000.000.000 | 162.000.000.000 |

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

- (ix) Các trái phiếu này đáo hạn vào ngày 10 tháng 12 năm 2012.
- (x) Các trái phiếu này được đảm bảo bằng 63 căn hộ, 11 nhà kho và 16.440,36 m² trung tâm thương mại tại tầng lửng, tầng 1, 2, 3, 4 của Khu D và tầng lửng và tầng 1 của khu E của dự án Belleza. Các tài sản này bao gồm trong hàng tồn kho và có giá trị ghi sổ là 268 tỷ VND (31/12/2013: 292 tỷ VND). Các trái phiếu này đáo hạn vào ngày 10 tháng 12 năm 2013.

(c) Nợ thuê tài chính

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

| | 30/6/2014 VND | | |
|------------------|--|---------------|---------------|
| | Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính | Tiền lãi thuê | Nợ gốc |
| Trong vòng 1 năm | 400.609.450 | 138.519.778 | 262.089.672 |
| Từ 2 đến 5 năm | 1.266.505.862 | 239.987.975 | 1.026.517.887 |
| | 1.667.115.312 | 378.507.753 | 1.288.607.559 |

25. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

| | 30/6/2014 VND | 31/12/2013 VND |
|--|------------------|-------------------|
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: Lợi nhuận chưa thực hiện | 11.349.609.261 | 15.785.877.560 |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả: Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con | (32.449.302.075) | (34.709.382.170) |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần | (21.099.692.814) | (18.923.504.610) |

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

26. Thay đổi vốn chủ sở hữu

| | Vốn cổ phần VND | Thặng dư vốn cổ phần VND | Quỹ đầu tư và phát triển VND | Quỹ dự phòng tài chính VND | Phụ trội hợp nhất VND | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND | (Lỗ lũy kế)/ Lợi nhuận chưa phân phối VND | Tổng vốn chủ sở hữu VND |
|--|--------------------|--------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|--|--|-------------------------------|
| Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2013 | 1.429.998.610.000 | 611.063.848.323 | 28.779.213.328 | 45.596.285.633 | - | 14.566.229.306 | 125.636.207.809 | 2.255.640.394.399 |
| Lỗ thuần trong kỳ | - | - | - | - | - | - | (54.969.490.176) | (54.969.490.176) |
| Trả cổ tức cho năm 2012 bằng phát hành cổ phiếu mới | 71.490.300.000 | (24.400.000) | - | - | - | - | (71.490.300.000) | (24.400.000) |
| Phân bổ vào các quỹ | - | - | 2.906.782.202 | 2.832.627.377 | - | - | (8.591.220.029) | (2.851.810.450) |
| Phụ trội hợp nhất | - | - | - | - | (120.160.008.445) | - | - | (120.160.008.445) |
| Khác | - | - | (90.485.446) | (44.883.396) | - | - | - | (135.368.842) |
| Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 | 1.501.488.910.000 | 611.039.448.323 | 31.595.510.084 | 48.384.029.614 | (120.160.008.445) | 14.566.229.306 | (9.414.802.396) | 2.077.499.316.486 |
| Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2014 | 1.501.488.910.000 | 611.039.448.323 | 31.595.510.084 | 48.325.802.887 | - | 14.566.229.306 | 53.514.236.414 | 2.260.530.137.014 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | - | - | - | 15.101.003.621 | 15.101.003.621 |
| Phân bổ vào các quỹ | - | - | 3.473.529.457 | 3.380.968.245 | - | - | (9.577.784.541) | (2.723.286.839) |
| Sử dụng các quỹ | - | - | - | (110.745.473) | - | - | - | (110.745.473) |
| Khác | - | - | (73.104.846) | (35.901.199) | - | - | - | (109.006.045) |
| Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 | 1.501.488.910.000 | 611.039.448.323 | 34.995.934.695 | 51.560.124.460 | - | 14.566.229.306 | 59.037.455.494 | 2.272.688.102.278 |

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

27. Vốn cổ phần

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

| | 30/6/2014 | | 31/12/2013 | |
|----------------------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|
| | Số cổ phần | VND | Số cổ phần | VND |
| Vốn cổ phần được duyệt | 150.148.891 | 1.501.488.910.000 | 150.148.891 | 1.501.488.910.000 |
| Vốn cổ phần đã phát hành | | | | |
| Cổ phiếu phổ thông | 150.148.891 | 1.501.488.910.000 | 150.148.891 | 1.501.488.910.000 |
| Số cổ phiếu đang lưu hành | | | | |
| Cổ phiếu phổ thông | 150.148.891 | 1.501.488.910.000 | 150.148.891 | 1.501.488.910.000 |

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu tương đương với một quyền biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

Biến động vốn cổ phần trong kỳ như sau:

| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc | | | |
|---------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|
| | 30/6/2014 | | 30/6/2013 | |
| | Số cổ phần | VND | Số cổ phần | VND |
| Cổ phiếu phổ thông | 150.148.891 | 1.501.488.910.000 | 142.999.861 | 1.429.998.610.000 |
| Phát hành cổ phiếu thường | - | - | 7.149.030 | 71.490.300.000 |
| Số dư cuối kỳ | 150.148.891 | 1.501.488.910.000 | 150.148.891 | 1.501.488.910.000 |

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

28. 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. Khi quỹ được sử dụng để phát triển kinh doanh, khoản sử dụng được chuyển sang Vốn cổ phần.

(ii) Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông của Công ty.

(iii) Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

Các quỹ này được thành lập nhằm mục đích khen thưởng và các mục đích khác liên quan đến công tác điều hành của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị của Công ty và được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông của Công ty.

29. Lợi ích cổ đông thiểu số

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

| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc | |
|--|------------------------------|-----------------------|
| | 30/6/2014 VND | 30/6/2013 VND |
| Số dư đầu kỳ | 9.135.008.453 | 92.637.376.907 |
| Tăng do bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát cho một bên liên quan | 23.363.983.123 | - |
| Giảm do mua thêm cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát từ cổ đông thiểu số của Tập đoàn | - | (73.678.501.282) |
| Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ | 2.955.450.562 | (1.231.547.332) |
| Vốn góp bởi cổ đông thiểu số của Công ty Cổ phần Du lịch Thương Tín | - | 5.000.000.000 |
| Giảm do giải thể các công ty con | - | (1.213.097.687) |
| Khác | (500.525.384) | (600.424.251) |
| Số dư cuối kỳ | 34.953.916.754 | 20.913.806.355 |

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

30. Tổng doanh thu

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

Tổng doanh thu bao gồm:

| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc | |
|---|------------------------------|------------------------|
| | 30/6/2014 VND | 30/6/2013 VND |
| Tổng doanh thu | | |
| ▪ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản | 474.850.053.686 | 365.501.763.281 |
| ▪ Cho thuê văn phòng | 9.053.572.686 | 4.748.650.168 |
| ▪ Dịch vụ môi giới bất động sản | 2.928.080.787 | 16.915.041.469 |
| ▪ Bán vật liệu xây dựng | 296.074.411 | 7.837.705.767 |
| ▪ Doanh thu khác | 3.389.776.018 | 1.511.677.874 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | | |
| ▪ Hàng bán bị trả lại | - | (1.503.818.787) |
| Doanh thu thuần | 490.517.557.588 | 395.011.019.772 |

31. Giá vốn hàng bán

| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc | |
|---|------------------------------|------------------------|
| | 30/6/2014 VND | 30/6/2013 VND |
| Tổng giá vốn hàng bán gồm: | | |
| ▪ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản | 342.896.828.261 | 329.094.971.267 |
| ▪ Cho thuê văn phòng | 7.396.682.095 | 3.974.717.218 |
| ▪ Dịch vụ môi giới bất động sản | 2.456.223.264 | 11.344.202.129 |
| ▪ Bán vật liệu xây dựng | 287.815.175 | 5.491.746.855 |
| ▪ Doanh thu khác | 2.726.114.000 | 1.008.224.592 |
| | 355.763.662.795 | 350.913.862.061 |

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

32. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc | |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------|
| | 30/6/2014 | 30/6/2013 |
| | VND | VND |
| Lãi do thanh lý các khoản đầu tư | 36.593.505.995 | 88.391.200.683 |
| Thu nhập lãi tiền gửi | 29.048.794.377 | 44.400.091.705 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 5.150.746.000 | 2.445.023.500 |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 247.236 | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 70.793.293.608 | 135.236.315.888 |
| | <hr/> | <hr/> |

33. Chi phí tài chính

| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc | |
|--|------------------------------|-----------------|
| | 30/6/2014 | 30/6/2013 |
| | VND | VND |
| Chi phí lãi vay | 67.873.654.895 | 122.937.756.245 |
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính | 82.832.325 | 10.616.759.994 |
| Lỗ thanh lý các khoản đầu tư | - | 487.743.842 |
| Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính | (472.923.000) | (1.942.021.406) |
| Chi phí tài chính khác | 3.898.496 | 2.152.902.776 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 67.487.462.716 | 134.253.141.451 |
| | <hr/> | <hr/> |

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

34. Chi phí thuế thu nhập

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

| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc | |
|--|------------------------------|------------------|
| | 30/6/2014 VND | 30/6/2013 VND |
| Chi phí thuế hiện hành | | |
| Kỳ hiện hành | 14.800.073.479 | 5.532.800.259 |
| Dự phòng (thừa)/thiếu trong những kỳ trước | (356.958.757) | 1.641.342.441 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 14.443.114.722 | 7.174.142.700 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại | | |
| Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời | 2.176.188.204 | 2.254.262.868 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Chi phí thuế thu nhập | 16.619.302.926 | 9.428.405.568 |
| | <hr/> | <hr/> |

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc | |
|--|------------------------------|------------------|
| | 30/6/2014 VND | 30/6/2013 VND |
| Lợi nhuận trước thuế | 34.675.757.109 | (46.772.631.940) |
| | <hr/> | <hr/> |
| Thuế theo thuế suất của Công ty | 7.628.666.564 | (11.693.157.985) |
| Chi phí không được khấu trừ thuế | 3.801.590.085 | - |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận | 8.217.071.905 | 19.112.210.965 |
| Ảnh hưởng của việc chia lỗ từ các công ty liên kết | 1.971.718.328 | 2.165.252.403 |
| Lỗ tính thuế được sử dụng | (3.463.717.859) | - |
| Thu nhập miễn tính thuế | (1.133.164.120) | (851.980.250) |
| Dự phòng (thừa)/thiếu trong những kỳ trước | (356.958.757) | 1.641.342.441 |
| Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác | (45.903.220) | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 16.619.302.926 | 9.428.405.568 |
| | <hr/> | <hr/> |

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

(c) Thuế suất áp dụng

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ đóng thuế thu nhập cho Nhà nước 22% trên lợi nhuận chịu thuế.

Theo Nghị định số 92/2013/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 13 tháng 8 năm 2013, Công ty May Tiến Phát, một công ty con, thực hiện đầu tư và kinh doanh nhà ở và do đó Công ty được áp dụng mức thuế suất 10% đối với thu nhập từ việc bán nhà ở từ ngày 1 tháng 7 năm 2013.

Ngày 19 tháng 6 năm 2013, Quốc Hội đã thông qua Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp. Theo đó, mức thuế suất thuế thu nhập cao nhất giảm từ 25% xuống 22% cho năm 2014 và 2015, và giảm tiếp xuống 20% từ năm 2016.

35. Lãi trên cổ phiếu

(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 được dựa trên số lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền trong kỳ, được tính như sau:

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

| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc | |
|--|-------------------------------------|------------------|
| | 30/6/2014 | 30/6/2013 |
| | VND | VND |
| Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông | 15.101.003.621 | (54.969.490.176) |

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

| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc | |
|---|-------------------------------------|------------------|
| | 30/6/2014 | 30/6/2013 |
| Cổ phiếu phổ thông đã phát hành đầu kỳ | 150.148.891 | 142.999.861 |
| Ảnh hưởng của số cổ phiếu thưởng phát hành vào ngày 26 tháng 4 năm 2013 | - | 7.149.030 |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông trong kỳ | 150.148.891 | 150.148.891 |

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

36. Các công cụ tài chính

(a) Quản lý rủi ro tài chính

Tổng quan

Các loại rủi ro mà Tập đoàn phải đối mặt do việc sử dụng các công cụ tài chính của mình bao gồm:

- rủi ro tín dụng
- rủi ro thanh khoản
- rủi ro thị trường.

Thuyết minh này cung cấp thông tin về từng loại rủi ro nêu trên mà Tập đoàn có thể gặp phải và mô tả các mục tiêu, chính sách và các quy trình Tập đoàn sử dụng để đo lường và quản lý rủi ro.

(b) Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro lỗ tài chính của Tập đoàn nếu một khách hàng hoặc bên đối tác của công cụ tài chính không đáp ứng được các nghĩa vụ theo hợp đồng, và phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng, các nhà cung cấp, các bên đối tác khác và các khoản cho vay phải thu.

(i) Ảnh hưởng của rủi ro tín dụng

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

| | Thuyết minh | 30/6/2014 VND | 31/12/2013 VND |
|--|------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Tiền gửi ngân hàng, các khoản tương đương tiền và tiền gửi có kỳ hạn | (ii) | 135.802.186.437 | 112.482.548.674 |
| Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác | (iii) | 535.020.340.959 | 508.481.297.012 |
| Các khoản cho vay phải thu | (iv) | 505.510.700.120 | 448.809.736.504 |
| | | 1.176.333.227.516 | 1.069.773.582.190 |

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

Tiền, các khoản tương đương tiền và tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng của Tập đoàn chủ yếu được gửi tại các tổ chức tài chính danh tiếng. Ban Tổng Giám đốc không nhận thấy có rủi ro tín dụng trọng yếu nào từ các khoản tiền gửi này và không cho rằng các tổ chức tài chính này có thể mất khả năng trả nợ và gây tổn thất cho Tập đoàn.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

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

Rủi ro tín dụng của Tập đoàn chịu ảnh hưởng chủ yếu bởi đặc điểm của từng khách hàng. Đối phó với những rủi ro này, Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn đã thiết lập một chính sách tín dụng mà theo đó mỗi khách hàng mới sẽ được đánh giá riêng biệt về độ tin cậy của khả năng trả nợ trước khi Tập đoàn đưa ra các điều khoản và điều kiện giao hàng và thanh toán chuẩn cho khách hàng đó. Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, hàng hóa bất động sản chỉ được bàn giao khi khách hàng thanh toán từ 90% đến 95% giá trị hợp đồng, phần còn lại được yêu cầu thanh toán trước khi bàn giao giấy tờ chứng nhận sở hữu.

Dựa trên các tỷ lệ nợ xấu trước đây, Tập đoàn tin rằng, ngoài số tiền trình bày ở trên bảng cân đối kế toán, không có khoản dự phòng phải thu nợ khó đòi nào cần được lập cho các khoản phải thu thương mại và phải thu khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2014. Bảng phân tích tuổi nợ của các khoản phải thu thương mại và phải thu khác không được lập dự phòng như sau:

| | 30/6/2014 VND | 31/12/2013 VND |
|------------------------|------------------|-------------------|
| Trong hạn | 532.829.697.097 | 506.280.852.614 |
| Quá hạn từ 0 – 30 ngày | 2.160.557.134 | 2.170.357.670 |
| Quá hạn trên 180 ngày | 30.086.728 | 30.086.728 |
| | 535.020.340.959 | 508.481.297.012 |

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

| | Ngắn hạn | |
|---------------|------------------------------|------------------|
| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc | |
| | 30/6/2014 VND | 30/6/2013 VND |
| Số dư đầu kỳ | 36.741.122.977 | 36.771.209.705 |
| Hoàn nhập | - | (30.086.728) |
| Số dư cuối kỳ | 36.741.122.977 | 36.741.122.977 |

(iv) Khoản cho vay phải thu

Tập đoàn chủ yếu cho các bên liên quan vay. Số dư trình bày mức độ rủi ro tín dụng tối đa của Tập đoàn tại ngày báo cáo.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

(v) Các khoản đầu tư vào chứng khoán niêm yết và đầu tư dài hạn

Tập đoàn giới hạn mức rủi ro tín dụng bằng cách chỉ đầu tư vào các loại chứng khoán dễ thanh khoản được niêm yết trên sở giao dịch chứng khoán đã được cấp phép hoạt động, ngoại trừ trường hợp đầu tư phục vụ mục đích chiến lược dài hạn và của các đối tác có xếp hạng tín nhiệm tương đương hoặc cao hơn so với Tập đoàn.

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

| | Ngắn hạn | | Dài hạn | |
|---------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|----------------------|
| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc | | Giai đoạn sáu tháng kết thúc | |
| | 30/6/2014 | 30/6/2013 | 30/6/2014 | 30/6/2013 |
| | VND | VND | VND | VND |
| Số dư đầu kỳ | 27.737.416.553 | 18.483.591.490 | 859.482.261 | 2.970.811.638 |
| Tăng trong kỳ | - | 10.722.853.000 | 82.832.325 | - |
| Hoàn nhập | (472.923.000) | (378.784.393) | - | (1.563.237.013) |
| Sử dụng dự phòng trong kỳ | (1.977.243.553) | - | - | - |
| Số dư cuối kỳ | 25.287.250.000 | 28.721.567.091 | 942.314.586 | 1.407.574.625 |

Tập đoàn có ý định và có khả năng nắm giữ các khoản đầu tư vào các công cụ nợ đến ngày đáo hạn.

(c) Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro trong đó Tập đoàn không thể thanh toán cho các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn. Phương thức quản lý thanh khoản của Tập đoàn là đảm bảo ở mức cao nhất rằng Tập đoàn luôn có đủ khả năng thanh khoản để thanh toán các khoản phải trả khi đến hạn, trong điều kiện bình thường cũng như trong điều kiện khó khăn về mặt tài chính, mà không làm phát sinh các mức tổn thất không thể chấp nhận được hoặc có nguy cơ gây tổn hại đến danh tiếng của Tập đoàn.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

Các khoản nợ tài chính có khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định được bao gồm cả khoản thanh toán tiền lãi ước tính có thời gian đáo hạn theo hợp đồng như sau:

Ngày 30 tháng 6 năm 2014

| | Giá trị ghi sổ VND | Dòng tiền theo hợp đồng VND | Trong vòng 1 năm VND | 1 – 2 năm VND | 2 – 5 năm VND |
|---|-----------------------------------|--|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vay ngắn hạn | 536.304.798.946 | 567.898.248.840 | 567.898.248.840 | - | - |
| Phải trả người bán và phải trả khác (*) | 368.104.670.715 | 368.104.670.715 | 368.104.670.715 | - | - |
| Vay dài hạn | 1.628.910.057.153 | 2.278.111.289.690 | 185.466.663.448 | 238.485.306.160 | 1.854.159.320.083 |
| Phát hành trái phiếu dài hạn | 139.000.000.000 | 139.000.000.000 | 139.000.000.000 | - | - |
| Nợ thuê tài chính | 1.288.607.559 | 1.667.115.312 | 400.609.450 | 369.438.730 | 897.067.132 |
| | 2.673.608.134.373 | 3.354.781.324.557 | 1.260.870.192.453 | 238.854.744.890 | 1.855.056.387.215 |

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

| | Giá trị ghi sổ VND | Dòng tiền theo hợp đồng VND | Trong vòng 1 năm VND | 1 – 2 năm VND | 2 – 5 năm VND |
|---|-----------------------------------|--|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vay ngắn hạn | 347.889.408.365 | 372.154.703.206 | 372.154.703.206 | - | - |
| Phải trả người bán và phải trả khác (*) | 315.620.993.346 | 315.620.993.346 | 315.620.993.346 | - | - |
| Vay dài hạn | 1.686.803.202.874 | 2.428.405.696.317 | 178.697.643.691 | 339.913.084.395 | 1.909.794.968.231 |
| Phát hành trái phiếu dài hạn | 162.000.000.000 | 162.000.000.000 | 162.000.000.000 | - | - |
| | 2.512.313.604.585 | 3.278.181.392.869 | 1.028.473.340.243 | 339.913.084.395 | 1.909.794.968.231 |

(*) Các khoản phải trả người bán và phải trả khác bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả nhân viên và phải trả khác.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

(d) Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà những biến động về giá thị trường, như tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá cổ phiếu sẽ ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Tập đoàn hoặc giá trị của các công cụ tài chính mà Tập đoàn nắm giữ. Mục đích của việc quản lý rủi ro thị trường là quản lý và kiểm soát các rủi ro thị trường trong giới hạn có thể chấp nhận được, trong khi vẫn tối đa hóa lợi nhuận thu được.

(i) Rủi ro hối đoái

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

(ii) Rủi ro lãi suất

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, 245 tỷ VND của khoản nợ dài hạn cấp cho hoặc phát hành bởi Tập đoàn chịu lãi suất thả nổi. Không có chính sách gì để giảm nhẹ tính bất ổn tiềm tàng của lãi suất.

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

| | Giá trị ghi sổ | |
|---|----------------------------|----------------------------|
| | 30/6/2014 VND | 31/12/2013 VND |
| Các công cụ tài chính có lãi suất cố định | | |
| Tài sản tài chính | 123.892.652.113 | 13.373.236.504 |
| Nợ phải trả tài chính | (2.060.631.526.099) | (1.763.303.828.421) |
| | <u>(1.936.738.873.986)</u> | <u>(1.749.930.591.917)</u> |
| Các công cụ tài chính chịu lãi suất thả nổi | | |
| Tài sản tài chính | 517.420.234.444 | 547.919.048.674 |
| Nợ phải trả tài chính | (244.871.937.559) | (433.388.782.818) |
| | <u>272.548.296.885</u> | <u>114.530.265.856</u> |

Mỗi thay đổi 100 điểm cơ bản sẽ làm tăng hoặc giảm 2,73 tỷ VND lợi nhuận thuần của Tập đoàn (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 1,15 tỷ VND).

(iii) Các rủi ro thị trường khác

Rủi ro giá cổ phiếu phát sinh từ chứng khoán vốn sẵn sàng để bán do Tập đoàn nắm giữ. Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn theo dõi các chứng khoán nợ và chứng khoán vốn trong danh mục đầu tư dựa trên các chỉ số thị trường. Các khoản đầu tư trọng yếu trong danh mục đầu tư được quản lý riêng rẽ và tất cả các quyết định mua và bán đều được phê duyệt bởi Chủ tịch của Tập đoàn.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

(e) Giá trị hợp lý

(i) So sánh giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính, cùng với các giá trị ghi sổ được trình bày tại bảng cân đối kế toán, như sau:

| | 30/6/2014 | | 31/12/2013 | |
|---|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | Giá trị ghi sổ VND | Giá trị hợp lý VND | Giá trị ghi sổ VND | Giá trị hợp lý VND |
| Được phân loại là các khoản cho vay và phải thu: | | | | |
| - Tiền gửi ngân hàng, các khoản tương đương tiền và tiền gửi có kỳ hạn | 135.802.186.437 | 135.802.186.437 | 112.482.548.674 | 112.482.548.674 |
| - Phải thu khách hàng và phải thu khác | 535.020.340.959 | 535.020.340.959 | 508.481.297.012 | 508.481.297.012 |
| - Các tài sản tài chính khác | 505.510.700.120 | (*) | 448.809.736.504 | (*) |
| Được phân loại là tài sản tài chính sẵn sàng để bán: | | | | |
| - Đầu tư ngắn hạn | - | - | 3.407.804.553 | 957.638.000 |
| - Đầu tư dài hạn khác | 645.313.205.009 | (*) | 611.891.043.009 | (*) |
| Được phân loại là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ: | | | | |
| - Phải trả người bán và phải trả khác | (368.104.670.715) | (368.104.670.715) | (315.620.993.346) | (315.620.993.346) |
| - Vay ngắn hạn | (536.304.798.946) | (*) | (347.889.408.365) | (*) |
| - Vay dài hạn | (1.628.910.057.153) | (*) | (1.686.803.202.874) | (*) |
| - Trái phiếu dài hạn | (139.000.000.000) | (*) | (162.000.000.000) | (*) |
| - Nợ thuê tài chính | (1.288.607.559) | (*) | - | - |
| | (851.961.701.848) | | (826.779.798.296) | |

(ii) Cơ sở xác định giá trị hợp lý

Tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng và phải thu khác và phải trả người bán và phải trả khác

Giá trị ghi sổ của các khoản công cụ tài chính này gần bằng giá trị hợp lý bởi vì thời gian đáo hạn ngắn.

Đầu tư ngắn hạn

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư được xác định bằng cách tham chiếu giá thị trường của các công cụ này tại ngày 30 tháng 6 năm 2014.

(*) Các tài sản tài chính khác, đầu tư dài hạn khác, vay ngắn hạn, vay dài hạn và trái phiếu dài hạn

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

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

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

| | Giá trị giao dịch | |
|--|--|------------------|
| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc 30/6/2014 VND | 30/6/2013 VND |
| Công ty liên kết | | |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh | | |
| Góp vốn | 187.000.000 | 402.000.000 |
| Cho vay | 160.000.000 | |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng (từ 1/1/2013 đến 30/6/2013) | | |
| Chuyển các khoản phải thu sang vốn góp | - | 59.416.780.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia | | |
| Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt | - | 39.352.936.320 |
| Mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát | - | 302.743.350.000 |
| Thu nhập lãi cho vay | 20.202.418.598 | 60.514.631.655 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh | | |
| Cho vay | 55.272.000.000 | - |
| Thu nhập lãi cho vay | 7.297.183.444 | 2.639.583.333 |
| Công ty liên quan khác | | |
| Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thành Thành Công | | |
| Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát | 53.040.000.000 | - |
| Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng | - | 304.000.000.000 |
| Vay | 186.300.000.000 | 339.000.000.000 |
| Chuyển chi phí lãi vay phải trả sang khoản vay | 10.840.297.567 | - |
| Chi phí lãi vay | 3.851.750.157 | 5.544.191.667 |
| Thành viên Ban Tổng Giám đốc | | |
| Thù lao | 789.057.878 | 3.293.376.244 |
| Thành viên Hội đồng Quản trị | | |
| Thù lao | 3.600.000.000 | 3.600.000.000 |
| Chuyển chi phí lãi vay phải trả sang khoản vay | 15.828.502.038 | - |
| Chi phí lãi vay | 16.350.563.782 | 20.50.108.946 |
| Các bên liên quan khác | | |
| Chuyển chi phí lãi vay phải trả sang khoản vay | 64.229.260.241 | - |
| Chi phí lãi vay | 67.320.430.759 | 64.779.063.832 |

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

38. Cam kết

(a) Cam kết vốn

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, the Công ty có các cam kết chi tiêu vốn sau đã được duyệt nhưng chưa được phản ánh trong bảng cân đối kế toán hợp nhất:

| | 30/6/2014 VND | 31/12/2013 VND |
|--|--------------------------------|---------------------------------|
| Đã được duyệt nhưng chưa ký kết hợp đồng | 632.761.091.591 | 3.753.265.133 |
| Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng | 281.118.154.663 | 716.932.327.810 |
| | 913.879.246.254 | 720.685.592.943 |

(b) Hợp đồng thuê

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

| | 30/6/2014 VND | 31/12/2013 VND |
|----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Trong vòng một năm | 4.558.473.300 | 4.558.473.300 |
| Trong vòng hai đến năm năm | 1.228.855.928 | 1.228.855.928 |
| | 5.787.329.228 | 5.787.329.228 |

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

39. Nghiệp vụ trọng yếu

Theo hợp đồng liên doanh đã được sửa đổi vào ngày 30 tháng 9 năm 2011, Công ty đảm bảo tổng khoản thanh toán tối đa và nghĩa vụ tài chính đối với đất và quyền sử dụng đất như sau:

1. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng (“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 đất 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 một doanh nghiệp đầu tư nước ngoài - khách hàng tiềm năng.

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

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

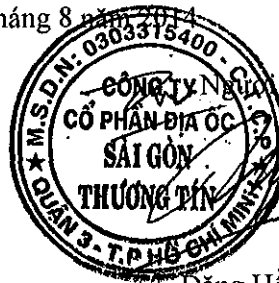
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, mặc dù đất đã được giải phóng mặt bằng, chi phí sử dụng đất liên quan đã được nộp đầy đủ cho Nhà nước và quyền sử dụng đất cho toàn bộ khu đất có diện tích 825.216,5 m² đã được cấp cho Liên doanh, vẫn còn 5 hộ gia đình liên quan đến 6.375 m² đất chưa đồng ý với số tiền hỗ trợ đề nghị bởi Công ty. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các hộ dân này và Công ty vẫn chưa đi đến được một thỏa thuận về số tiền thanh toán cuối cùng. Do có sự không chắc chắn trọng yếu về số tiền hỗ trợ sẽ được thỏa thuận giữa Công ty và các hộ dân, Công ty không thể xác định được khoản chênh lệch cuối cùng giữa 64.800.000 Đô la Mỹ và tổng khoản phải trả cho khu đất một cách đáng tin cậy, do đó Công ty đã không ghi nhận chênh lệch như là khoản thu nhập trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014.

Ngày 20 tháng 8 năm 2014

Người lập:



Lữ Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng



Người duyệt:

Đặng Hồng Anh
Chủ tịch