



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Địa chỉ : 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 02, Quận Tân Bình, TP.HCM

MST : 030 331 5400

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ : QUÝ IV NĂM 2017

Nơi nhận :

- SGD CK Hồ Chí Minh
- UBCK
- Lưu



DN - BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 Năm 2017

Đơn vị tính: VND

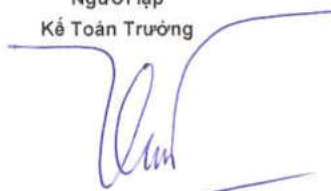
Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		5,952,208,049,894	4,980,131,637,730
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	VI.1	54,968,812,805	438,573,747,736
1. Tiền	111		21,991,863,562	342,226,673,987
2. Các khoản tương đương tiền	112		32,976,949,243	96,347,073,749
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	VI.2	157,484,229,897	80,437,267,108
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) (2)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		157,484,229,897	80,437,267,108
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2,533,328,349,976	1,926,250,114,028
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3	800,149,298,202	384,049,648,320
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		758,280,309,223	617,110,354,336
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	VI.4	738,089,204,282	810,064,204,282
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.4	323,029,128,269	201,245,497,090
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(86,219,590,000)	(86,219,590,000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140	VI.7	3,173,300,129,482	2,523,238,831,052
1. Hàng tồn kho	141		3,173,300,129,482	2,523,238,831,052
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		33,126,527,734	11,631,677,806
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.13	10,946,637,468	375,732,996
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		493,637,087	984,517,175
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	VI.17	21,686,253,179	10,271,427,635
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	VI.14		
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		2,090,201,853,456	1,402,292,578,024
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		355,426,328,327	252,572,528,258
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		6,000,000,000	
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		118,000,000,000	30,000,000,000
6. Phải thu dài hạn khác	216		231,426,328,327	222,572,528,258
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II. Tài sản cố định	220		16,038,562,687	8,017,093,086
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.9	12,831,498,167	4,967,295,998
- Nguyên giá	222		22,516,118,074	17,157,265,286
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(9,684,619,907)	(12,189,969,288)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	VI.11	697,679,089	858,681,949
- Nguyên giá	225		1,288,022,909	1,288,022,909
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(590,343,820)	(429,340,960)
3. Tài sản cố định vô hình	227	VI.10	2,509,385,431	2,191,115,139
- Nguyên giá	228		6,842,725,880	6,062,838,880
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(4,333,340,449)	(3,871,723,741)
III. Bất động sản đầu tư	230	VI.12	27,848,933,975	95,127,962,988
1. Nguyên giá	231		31,511,064,374	107,476,157,117
2. Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(3,662,130,399)	(12,348,194,129)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		15,004,119,936	8,970,589,505

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		15,004,119,936	8,970,589,505
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1,586,055,712,248	960,349,635,607
1. Đầu tư vào công ty con	251		875,790,639,411	690,167,304,823
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		551,687,755,914	82,601,612,659
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		258,105,998,907	293,981,162,758
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(99,528,681,984)	(106,400,444,633)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		89,828,196,283	77,254,768,580
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.13	4,865,011,746	4,265,119,436
2. Tài sản thuê thu nhập hoàn lại	262			
3. Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268	VI.14	84,963,184,537	72,989,649,144
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		8,042,409,903,350	6,382,424,215,754
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		4,673,361,957,643	3,209,131,090,577
I. Nợ ngắn hạn	310		4,125,876,034,325	2,739,977,209,170
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.16	388,228,617,564	86,822,861,526
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2,056,221,799,158	1,646,533,063,278
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.17	17,595,827,198	7,153,080,051
4. Phải trả người lao động	314		1,895,960,253	3,309,614,607
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.18	216,930,329,075	176,077,839,893
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	VI.20		
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.19	120,221,057,649	201,930,582,021
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VI.15	1,319,505,660,135	607,879,617,527
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5,276,783,293	10,270,550,267
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330		547,485,923,318	469,153,881,407
1. Phải trả người bán dài hạn	331	VI.16		
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	VI.18		
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	VI.20		
7. Phải trả dài hạn khác	337	VI.19	13,697,046,396	55,614,165,960
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	VI.15	533,788,876,922	413,539,715,447
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		3,369,047,945,707	3,173,293,125,177
I. Vốn chủ sở hữu	410		3,369,047,945,707	3,173,293,125,177
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	VI.25	2,438,724,240,000	2,170,691,340,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2,438,724,240,000	2,170,691,340,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		333,441,184,101	441,956,044,101
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(11,890,000)	(11,890,000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		106,127,077,647	97,168,783,844
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		24,890,292,522	20,411,145,621
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		465,877,041,437	443,077,701,611
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		265,643,074,005	353,494,763,585
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		200,233,967,432	89,582,938,026
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430 = 300 + 400)	440		8,042,409,903,350	6,382,424,215,754

TP. HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2018

Người lập
Kế Toán Trưởng



Võ Khánh Kiên

Người duyệt
Tổng Giám Đốc



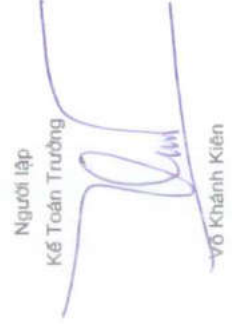
Bùi Tiến Thắng

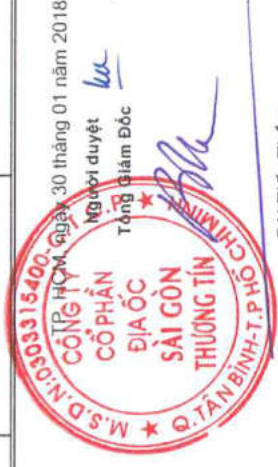
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	797,120,655,934	117,391,770,738	1,048,221,649,688	345,531,417,818
2. Các khoản giảm trừ (03=05+06+07)	02	VII.2	2,220,591,391	119,782,726	5,700,878,243	119,782,726
3. DT thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10		794,900,064,543	117,271,988,012	1,042,520,771,445	345,411,635,092
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	631,405,186,102	101,549,854,930	787,228,338,034	216,390,368,491
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và CC dịch vụ (20=10-11)	20		163,494,878,441	15,722,133,082	255,292,433,411	129,021,266,601
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.4	20,905,101,457	17,875,131,252	229,835,490,565	125,737,418,512
7. Chi phí tài chính	22	VII.5	13,784,356,946	11,313,458,625	145,613,755,929	50,636,946,476
<i>Trong đó: Lãi vay</i>	23		40,613,459,784	10,918,311,795	141,652,135,628	38,821,509,193
8. Chi phí bán hàng	25	VII.8	10,580,477,841	2,382,545,545	12,905,183,562	5,990,666,187
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8	32,555,459,112	36,133,855,986	96,989,799,096	98,191,323,032
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD	30		127,479,685,999	(16,232,595,822)	229,619,185,389	99,939,749,418
11. Thu nhập khác	31	VII.6	2,168,873,237	15,413,200,771	5,823,743,923	16,839,681,177
12. Chi phí khác	32	VII.7	5,003,026,765	(8,573,371,164)	7,476,533,310	969,792,435
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(2,834,153,528)	23,986,571,935	(1,652,789,387)	15,869,888,742
15. Tổng lợi nhuận trước thuế (50=30+40)	50		124,645,532,471	7,753,976,113	227,966,396,002	115,809,638,160
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.10	27,732,428,570	5,933,591,534	27,732,428,570	26,226,700,134
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế (60 = 50 - 51 - 52)	60		96,913,103,901	1,820,384,579	200,233,967,432	89,582,938,026
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					

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

Người lập
 Kế Toán Trưởng



 Võ Khánh Kiên



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

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	MS	TM	Lũy kế đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động SXKD				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		1,119,687,210,714	1,333,159,880,375
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(825,820,474,778)	(651,165,176,722)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(75,531,226,737)	(55,950,943,108)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(155,752,898,389)	(63,788,497,390)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(29,715,531,172)	(28,607,454,826)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		318,168,576,753	517,643,301,526
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(1,084,057,505,890)	(355,145,615,528)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	20		(733,021,849,499)	696,145,494,327
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2,720,709,051,403)	(1,550,550,138,346)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2,546,073,161,709	972,500,996,060
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(137,800,000,000)	(100,339,310,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		181,708,666,369	28,394,816,542
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(130,727,223,325)	(649,993,635,744)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		2,588,010,037,465	2,373,376,623,512
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2,107,865,899,572)	(2,103,715,743,371)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		480,144,137,893	269,660,880,141
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(383,604,934,931)	315,812,738,724
Tiền tồn đầu kỳ	60		438,573,747,736	122,761,009,012
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền tồn cuối kỳ	70		54,968,812,805	438,573,747,736

Người lập
 Kế Toán Trưởng

 Võ Khánh Kiên

TP. HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2018
 Người duyệt
 Tổng Giám Đốc

 Bùi Tiến Thắng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV NĂM 2017 (kết thúc ngày 31/12/2017)

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

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.
I. Đặc điểm hoạt động doanh nghiệp :

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002210 ngày 29/3/2004, và đăng ký thay đổi đến lần thứ 27 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mới số 0303315400 .

Tổng vốn điều lệ của Công ty: **2.438.724.240.000**

Trụ sở của Công ty đặt tại 253 Hoàng Văn Thụ, phường 2, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3. Ngành nghề kinh doanh :

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

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

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

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

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

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam được Bộ Tài chính ban hành theo Quyết định số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014. Các Báo cáo tài chính đính kèm được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam. Hình thức kế toán áp dụng : Nhật ký chung.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Tiền và tương đương tiền

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV NĂM 2017 (kết thúc ngày 31/12/2017)

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

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

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

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

3 . Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

5 . Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định :

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV NĂM 2017 (kết thúc ngày 31/12/2017)

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

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

Khấu hao tài sản cố định :

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

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

6 . Chi phí trả trước

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

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

7 . Các khoản dự phòng phải trả

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

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

8 . Nguyên tắc ghi nhận vốn

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

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

9 . Ghi nhận thu nhập và chi phí

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV NĂM 2017 (kết thúc ngày 31/12/2017)

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

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

10 . Thuế

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm bằng 20% trên thu nhập chịu thuế. Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong năm và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang, nếu có. Các khoản lỗ sau khi quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được chuyển sang các năm sau theo quy định của Luật thuế TNDN hiện hành.

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

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

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

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

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ dựa theo hợp đồng lao động. Công ty trích bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp dựa trên lương căn bản quy định trong hợp đồng lao động như sau: bảo hiểm xã hội được trích vào chi phí là 17.5% và 8% từ lương nhân viên; bảo hiểm y tế phải nộp gồm 3% trích vào chi phí và 1,5% từ lương nhân viên; bảo hiểm thất nghiệp Công ty trích 1% vào chi phí và 1% từ lương nhân viên.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV NĂM 2017 (kết thúc ngày 31/12/2017)

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

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

13 . Đầu tư vào các công ty con

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

14 . Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

15 . Liên doanh

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

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

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

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

16 . Chi phí lãi vay

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

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

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

17 . Số liệu so sánh

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2017

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2017

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

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

1.	Tiền	31/12/2017	31/12/2016
	Tiền mặt	1,291,000	220,119,653
	Tiền gửi ngân hàng (*)	21,990,572,562	342,006,554,334
	Tương đương tiền (**)	32,976,949,243	96,347,073,749
	Cộng	54,968,812,805	438,573,747,736
	(*) Bao gồm	Ngoại tệ	Việt Nam đồng
	Tiền gửi bằng VND		21,988,651,063
	Tiền gửi bằng USD	101.41	1,921,499
	Cộng	101.41	21,990,572,562

2.	Các khoản đầu tư tài chính	31/12/2017	31/12/2016
	b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (**)	157,484,229,897	80,437,267,108
	c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (***)	1,685,584,394,232	1,066,750,080,240
	Cộng	1,843,068,624,129	1,147,187,347,348

(**) Bao gồm	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
b1. Ngắn hạn	157,484,229,897	157,484,229,897	80,437,267,108	80,437,267,108
- Tiền gửi có kỳ hạn	157,484,229,897	157,484,229,897	80,437,267,108	80,437,267,108
Cộng	157,484,229,897	157,484,229,897	80,437,267,108	80,437,267,108

(***) Bao gồm	31/12/2017			31/12/2016		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
c1. Đầu tư vào công ty con	875,790,639,411	(99,528,681,984)	648,261,957,427	690,167,304,823	(106,346,337,550)	583,820,967,273
Công ty CP Năng Lượng Thương Tín	18,104,940,000	(3,248,976,228)	14,855,963,772	18,104,940,000	(3,247,997,061)	14,856,942,939
Cty TNHH MTV Kinh doanh DV Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	70,000,000,000		70,000,000,000	70,000,000,000		70,000,000,000
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc	293,940,224,000		293,940,224,000	300,003,974,000		300,003,974,000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	219,163,852,083	(96,279,705,756)	122,884,146,327	219,163,852,083	(103,098,340,489)	116,065,511,594
Công ty TNHH MTV DV QLBS Sài Gòn Thương Tín	1,000,000,000		1,000,000,000	1,000,000,000		1,000,000,000
Công ty Cổ phần Mai Lan	145,581,623,328		145,581,623,328	81,894,538,740		81,894,538,740
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	128,000,000,000					
c2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	551,687,755,914		551,687,755,914	82,601,612,659	(54,107,083)	82,547,505,576
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	11,800,000,000		11,800,000,000	3,000,000,000	(54,107,083)	2,945,892,917
Công ty Cổ phần Đầu Tư SVG	1,000,000,000		1,000,000,000			
Công ty CP Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	488,186,700,000		488,186,700,000			
Công ty CP Bao Bì Kho bãi Bình Tây	50,701,055,914		50,701,055,914	79,601,612,659		79,601,612,659
c3. Đầu tư vào đơn vị khác	258,105,998,907		258,105,998,907	293,981,162,758		293,981,162,758

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2017

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2017

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

Công ty ĐT & Địa Ốc Sài Gòn Chợ Lớn				3,367,140,000		3,367,140,000
Công Ty CP May Tiến Phát	18,230,998,907		18,230,998,907	31,897,275,497		31,897,275,497
Cty CP Đầu tư Thành Thành Công				4,920,000,000		4,920,000,000
Cty CP Đầu Tư Tín Việt	39,875,000,000		39,875,000,000	53,796,747,261		53,796,747,261
Công ty TNHH SX - XD Dịch vụ Hoa Đồng	200,000,000,000		200,000,000,000	200,000,000,000		200,000,000,000
Công ty cổ phần Tàu Cuộc						
Cộng	1,685,584,394,232	(99,528,681,984)	1,458,055,712,248	1,066,750,080,240	(106,400,444,833)	960,349,635,807

* Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Địa ốc SV đổi tên thành công ty Cổ phần Đầu Tư SVG từ tháng 10/2017

3. Các khoản phải thu khách hàng	31/12/2017	31/12/2016
a. Phải thu khách hàng ngắn hạn (*)	800,149,298,202	384,049,648,320
c. Phải thu khách hàng là các bên liên quan (***)	50,302,803,982	937,093,432

Phải thu khách hàng ngắn hạn chủ yếu gồm (*)	31/12/2017	31/12/2016
1. Phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng		
Cty CP ĐTKTXD Toàn Thịnh Phát		58,566,177,983
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Hùng Anh		67,877,397,000
Công Ty Cổ Phần May Tiến Phát	455,466,711,832	104,478,996,762
2. Phải thu của khách hàng phần còn lại		
Cộng	800,149,298,202	384,049,648,320

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

Phải thu khách hàng là các bên liên quan (***)	31/12/2017	31/12/2016
c1. Ngắn hạn	50,302,803,982	937,093,432
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	4,079,397	684,750,000
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	13,671,000,000	
Công ty Cổ Phần Mai Lan		12,900,000
Công ty TNHH MTV KD DV Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	32,134,103,945	239,443,432
Công ty Cổ Phần Thương Tín Tàu Cuộc	5,093,620,640	
Cộng	50,302,803,982	937,093,432

4. Phải thu khác	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	1,061,116,332,551		1,011,309,791,372	(50,000,000,000)
- Phải thu về cổ phần hoá				
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	99,695,122,541		52,882,600,785	
- Tam ứng	22,414,960,011		3,688,618,763	
- Kỳ cược, kỳ quỹ	54,500,000		52,500,000	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2017

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2017

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

- Cho vay ngắn hạn (1)	738,089,204,282		810,064,204,282	(50,000,000,000)
- Phải thu ngắn hạn khác (2)	200,864,545,717		144,821,777,542	
b. Dài hạn	349,426,328,327		252,572,528,258	
- Kỳ cược, kỳ quỹ	53,267,959,099		2,984,976,000	
- Cho vay dài hạn (3)	118,000,000,000		30,000,000,000	
- Phải thu dài hạn khác (4)	178,158,369,228		219,587,552,258	
Cộng	1,410,544,660,878		1,263,882,229,630	(50,000,000,000)

Cho vay ngắn hạn (1)	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
1. Khoản cho vay chiếm từ 10% trở lên trên tổng cho vay ngắn hạn				
Cty CP Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	435,928,509,837		410,228,509,837	
Cty CP Đầu Tư Thành Thành Công			106,100,000,000	
Công Ty CP May Tiên Phát			199,560,000,000	
2. Các khoản cho vay ngắn hạn khác	302,160,694,445	(50,000,000,000)	94,175,694,445	(50,000,000,000)
Cộng	738,089,204,282	(50,000,000,000)	810,064,204,282	(50,000,000,000)

Phải thu ngắn hạn khác (2)	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
1. Khoản thu khác chiếm từ 10% trở lên trên tổng khoản phải thu ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Sản Xuất Kinh Doanh Hai Thành	110,366,638,899		110,366,638,899	
Chuyển nhượng hợp đồng bất động sản	65,828,509,000			
2. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	24,689,397,818		34,255,138,643	
Cộng	200,864,545,717		144,821,777,542	

Cho vay dài hạn (3)	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
1. Khoản cho vay chiếm từ 10% trở lên trên tổng cho vay dài hạn				
- Cty CP Đầu Tư Thành Thành Công			30,000,000,000	
- Công Ty CP Thực Phẩm CJ Cầu Tre	118,000,000,000			
2. Các khoản cho vay dài hạn khác				
Cộng	118,000,000,000		30,000,000,000	

Phải thu dài hạn khác (4)	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
1. Khoản thu khác chiếm từ 10% trở lên trên tổng khoản phải thu dài hạn khác				
- Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Vận Tài Việt Nam	42,000,000,000		42,000,000,000	
- Công ty TNHH Sản Xuất Kinh Doanh Hai Thành	133,932,154,860		133,787,154,860	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2017
 Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2017
 (Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

2. Các khoản phải thu dài hạn khác	2,226,214,368	43,800,397,398
Cộng	178,158,369,228	219,587,552,258

7. Hàng tồn kho	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	12,249,865		135,216	
- Chi phí sản xuất kinh doanh DD	3,160,258,875,557		2,517,527,376,508	
- Hàng hóa	13,029,004,260		5,711,319,328	
Cộng	3,173,300,129,482		2,523,238,831,052	

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình 28142538497

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	249,090,909	1,023,943,943	8,427,339,851		7,456,890,583		17,157,265,286
- Mua trong năm			5,432,001,089		3,830,746,000		9,262,747,089
- Đầu tư XDCB hoàn thành							
- Tăng khác							
- Chuyển sang bất động sản đầu tư							
- Thanh lý, nhượng bán			3,903,894,301				3,903,894,301
- Giảm khác							
Số dư cuối năm	249,090,909	1,023,943,943	9,955,446,639		11,287,636,583		22,516,118,074
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	62,272,728	1,023,943,943	5,141,894,969		5,961,857,648		12,189,969,288
- Khấu hao trong năm	41,515,152		664,846,858		692,182,910		1,398,544,920
- Tăng khác							
- Chuyển sang bất động sản đầu tư							
- Thanh lý, nhượng bán			3,903,894,301				3,903,894,301
- Giảm khác							
Số dư cuối năm	103,787,880	1,023,943,943	1,902,847,526		6,654,040,558		9,684,519,907
Giá trị còn lại							
- Tại ngày 31/12/2016	186,818,181		3,285,444,882		1,495,032,935		4,967,295,998
- Tại ngày 31/12/2017	145,303,029		8,052,599,113		4,633,596,025		12,831,498,167

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm					6,062,838,880	6,062,838,880
- Mua trong năm					779,887,000	779,887,000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2017
 Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2017
 (Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

- Tạo ra từ nội bộ DN					
- Tăng do hợp nhất kinh doanh					
- Tăng khác					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối năm				6,842,725,880	6,842,725,880
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm				3,871,723,741	3,871,723,741
- Khấu hao trong năm				461,616,708	461,616,708
- Tăng khác					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối năm				4,333,340,449	4,333,340,449
Giá trị còn lại					
- Tại ngày 31/12/2016				2,191,115,139	2,191,115,139
- Tại ngày 31/12/2017				2,509,385,431	2,509,385,431

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ hữu hình khác	TSCĐ vô hình	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm			1,288,022,909			1,288,022,909
- Thuê tài chính trong năm						
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính						
- Tăng khác						
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm			1,288,022,909			1,288,022,909
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm			429,340,960			429,340,960
- Khấu hao trong năm			161,002,860			161,002,860
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính						
- Tăng khác						
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm			590,343,820			590,343,820
Giá trị còn lại						
- Tại ngày 31/12/2016			858,681,949			858,681,949

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2017
 Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2017
 (Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

- Tại ngày 31/12/2017			697,679,089		697,679,089
-----------------------	--	--	-------------	--	-------------

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ (31/12/2017)
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
a1. Nguyên giá	107,476,157,117	83,048,988,744	159,014,081,487	31,511,064,374
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	107,476,157,117	83,048,988,744	159,014,081,487	31,511,064,374
- Cơ sở hạ tầng				
a2. Giá trị hao mòn lũy kế	12,348,194,129	2,937,675,451	11,623,739,181	3,662,130,399
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	12,348,194,129	2,937,675,451	11,623,739,181	3,662,130,399
- Cơ sở hạ tầng				
a3. Giá trị còn lại	95,127,962,988	94,672,727,925	161,951,756,938	27,848,933,975
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	95,127,962,988	94,672,727,925	161,951,756,938	27,848,933,975
- Cơ sở hạ tầng				

13. Chi phí trả trước	31/12/2017	31/12/2016
a. Ngắn hạn	10,946,637,468	375,732,996
a1. Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ	9,023,322,187	
a2. Công cụ, dụng cụ xuất dùng	360,452,288	375,732,996
a3. Chi phí đi vay		
a4. Các khoản khác	1,562,862,993	
b. Dài hạn	4,865,011,746	4,265,119,436
b2. Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2,923,875,105	1,713,297,484
b3. Chi phí mua bảo hiểm	14,150,579	29,494,583
b4. Các khoản khác	1,926,986,062	2,522,327,369
Cộng	15,811,649,214	4,640,852,432

Các khoản trả trước dài hạn khác (b4)	31/12/2017	31/12/2016
1. Các khoản trả trước chiếm từ 10% tổng khoản trả trước		
Chi phí Dự án Belleza	206,594,143	206,594,143
Dự án 86 PĐC (Generalimex)		870,556,107
Phí môi giới và dịch vụ sản thương mại dự án Belleza	1,534,891,919	1,441,677,119
2. Các khoản khác	185,500,000	3,500,000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2017

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2017

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

Cộng	1,926,986,062	2,522,327,369
------	---------------	---------------

14. Tài sản khác	31/12/2017	31/12/2016
b. Dài hạn (**)	84,963,184,537	72,989,649,144
Cộng	84,963,184,537	72,989,649,144

(**) Bao gồm	31/12/2017	31/12/2016
Chi phí quảng cáo dự án phường Phú Thuận Q7	50,008,984,645	44,649,716,455
Chi phí quảng cáo dự án 181 Cao Thắng	28,309,549,326	24,367,371,000
Chi phí quảng cáo dự án Canillon 5	6,644,650,566	3,972,561,689
Cộng	84,963,184,537	72,989,649,144

15. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2017		Trong kỳ		31/12/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	1,319,505,660,135	1,319,505,660,135	2,716,576,165,773	2,004,950,123,165	607,879,617,527	607,879,617,527
b. Vay dài hạn (*)	533,788,876,922	533,788,876,922	398,035,070,970	277,785,909,495	413,539,715,447	413,539,715,447
Cộng	1,853,294,537,057	1,853,294,537,057	3,114,611,236,743	2,282,736,032,660	1,021,419,332,974	1,021,419,332,974

(*) Chi tiết theo từng kỳ hạn	31/12/2017		Trong kỳ		31/12/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b1. Trên 1 năm đến 5 năm	533,788,876,922	533,788,876,922	398,035,070,970	277,785,909,495	413,539,715,447	413,539,715,447
NH TMCP Phương Đông - SGD	75,666,595,354	75,666,595,354	169,791,309,065	250,833,100,000	156,708,386,289	156,708,386,289
NH TMCP Á Châu - CN Lê Văn Sỹ	59,950,000,000	59,950,000,000			59,950,000,000	59,950,000,000
Công ty TNHH MTV Cho Thuê Tài Chính Ngân Hàng Á Châu	109,204,030	109,204,030		262,069,673	371,293,703	371,293,703
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tân Phú	1,941,648,967	1,941,648,967	1,725,000,000	1,493,386,486	1,710,035,455	1,710,035,455
NH TMCP Tiên Phong - Hội Sở	196,121,428,571	196,121,428,571	26,518,761,905	25,197,333,334	194,800,000,000	194,800,000,000
NH VIB - chi nhánh HCM	200,000,000,000	200,000,000,000	200,000,000,000			
Cộng chi tiết theo từng kỳ hạn	533,788,876,922	533,788,876,922	398,035,070,970	277,785,909,495	413,539,715,447	413,539,715,447

16. Phải trả người bán	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	388,228,617,564	388,228,617,564	86,822,861,526	86,822,861,526
d. Phải trả người bán là các bên liên quan	6,291,641,364	6,291,641,364	11,545,945,286	11,545,945,286

Khoản phải trả người bán ngắn hạn (a)	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
1. Khoản phải trả chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả				

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2017

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2017

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

Công ty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín			11,089,891,406	11,089,891,406
Công ty TNHH SX KD Hai Thành				
Ngân Hàng TM CP Sài Gòn Thương Tín	31,900,000,000	31,900,000,000	31,900,000,000	31,900,000,000
Công Ty CP May Tiến Phát	142,840,068,160			
Công ty CP Thành Thành Công			10,069,057,714	
Cty CP ĐTKTXD Toàn Thịnh Phát	85,978,322,776			
Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Thuận Việt	61,482,237,250	61,482,237,250		
2. Các khoản phải trả ngắn hạn khác	66,027,989,378	66,027,989,378	33,763,912,406	33,763,912,406
Cộng	388,228,617,564	159,410,226,628	86,822,861,526	76,753,803,812

Khoản phải trả người bán là các bên liên quan (d)	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	2,334,613,942	2,334,613,942	11,089,891,406	11,089,891,406
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc	160,700,100	160,700,100		
Công ty TNHH MTV DV QLBSĐ Sài Gòn Thương Tín (*)	3,796,327,322	3,796,327,322	456,053,880	456,053,880
Cộng	6,291,641,364	6,291,641,364	11,545,945,286	11,545,945,286

(*) Công ty TNHH MTV DV QLBSĐ Sài Gòn Thương Tín đổi tên thành Công ty TNHH DV QLBSĐ Sài Gòn Thương Tín từ tháng 07/2017

17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	31/12/2016	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2017
a. Thuế phải nộp				
- Thuế TNCN	1,357,550,541	14,214,225,541	13,333,569,329	2,238,206,753
- Thuế TNDN	5,795,529,510	27,655,509,631	18,093,418,696	15,357,620,445
Cộng	7,153,080,051	41,869,735,172	31,426,988,025	17,595,827,198
b. Thuế phải thu				
- Thuế GTGT	984,517,175	1,335,964,317	845,084,229	493,637,087
- Thuế TNDN	10,271,427,635		11,414,825,544	21,886,253,179
Cộng	11,255,944,810	1,335,964,317	12,259,909,773	22,179,890,266

18. Chi phí phải trả	31/12/2017	31/12/2016
a. Ngắn hạn	216,930,329,075	176,077,839,893
- Các khoản trích trước khác (*)	216,930,329,075	176,077,839,893
b. Dài hạn	13,697,046,396	55,614,165,960
- Các khoản khác (**)	13,697,046,396	55,614,165,960
Cộng	230,627,375,471	231,692,005,853

Các khoản trích trước khác (*)	31/12/2017	31/12/2016
Lãi vay phải trả cá nhân	8,049,775,560	7,963,426,646
Lãi vay phải trả ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tân Phú	(2,209,345)	2,755,810
Công ty CP Thương Tín Tàu Cuộc	9,916,667	985,887,500

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2017

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2017

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

Vietinbank - CN 1 - TPHCM	48,801,370	
Cty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	495,555,556	
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	90,416,667	
Chi phí xây dựng sân thương mại Belleza	121,345,686,882	95,239,827,844
Lãi vay phải trả NH TMCP Á Châu - CN Sài Gòn		171,888,890
Lãi vay phải trả NH TMCP Á Châu - CN Lê Văn Sỹ	233,305,419	275,270,417
Công ty Cổ Phần Mai Lan	6,914,415,290	436,975,001
Công ty Công ích Quận 4	68,437,927,348	68,437,927,348
Cty CP Bảo Hiểm Bưu Điện	488,888,887	
Cty TNHH MTV Đầu Tư KD BĐS Hùng Anh Năm		66,937,500
Công ty CP Bảo Bì Kho Bãi Bình Tây	2,719,062,500	
Lãi vay phải trả ngân hàng Việt Nam Thương Tín - CN TP.HCM		129,861,110
NH TMCP Phát Triển TPHCM - CN Nguyễn Đình Chiểu		24,941,595
Lãi vay phải trả ngân hàng TMCP Tiên Phong - Hội Sở	233,999,999	
Ngân hàng TMCP Liên Việt - CN Chợ Lớn	720,138,889	
Lãi vay phải trả ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Học Mỗn	58,888,331	15,419,043
NH Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Thống Nhất	112,202,962	66,962,039
Lãi vay phải trả NH TMCP Phương Đông - SGD	423,226,284	2,257,789,350
Cty TNHH MTV Đại Vạn Phú	195,555,554	2,170,000
Công ty CP Đầu tư phát triển BĐS Đồng Sài Gòn	3,423,440,934	
Vietnam Debt Fund SPC	1,955,555,556	
Công ty CP Thành Thành Nam	86,888,888	
Cty Bảo Hiểm Bảo Long	293,333,333	
Công Ty CP Máy Tiến Phát	595,555,554	
Cộng	216,930,329,075	176,077,839,893

19.	Phải trả khác	31/12/2017	31/12/2016
a.	Ngắn hạn		
	- Kinh phí công đoàn	174,841,023	150,880,886
	- Bảo hiểm xã hội		1,931,681,520
	- Bảo hiểm y tế		335,078,910
	- Bảo hiểm thất nghiệp		174,888,079
	- Nhân kỳ quỹ, kỳ cược ngắn hạn	6,098,848,714	15,810,862,580
	- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (*)	113,947,367,912	183,527,392,066
	Cộng	120,221,057,849	201,930,582,021
b.	Dài hạn		

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2017

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2017

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

- Nhân kỳ quỹ, kỳ cược dài hạn (**)	13,697,046,396	55,614,165,960
Cộng	13,697,046,396	55,614,165,960

Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (*)	31/12/2017	31/12/2016
1. Khoản phải trả chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả		
Công ty Cổ Phần Thương Tín Tàu Cuộc		116,406,651,912
2. Khoản phải trả phải trả khác	113,947,367,912	67,120,740,154

Nhận kỳ quỹ, kỳ cược dài hạn (**)	31/12/2017	31/12/2016
1. Khoản kỳ quỹ, kỳ cược dài hạn chiếm từ 10% trở lên trên tổng kỳ quỹ, kỳ cược dài hạn		
Cty CP đầu tư thiết kế xây dựng Toàn Thịnh Phát		53,500,000,000
Công ty TNHH MTV MARONE	10,839,571,200	
2. Khoản kỳ quỹ, kỳ cược dài hạn khác	2,857,475,196	2,114,165,960

25. Vốn chủ sở hữu

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

Nội dung	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST thuế chưa phân phối	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	khác ...	Cộng
Số dư đầu năm trước	2,170,691,340,000	442,006,044,101	91,016,324,402	368,875,912,190	17,334,915,900	(11,890,000)	3,089,912,646,593
- Tăng vốn trong năm trước							
- Lãi trong năm trước				74,201,789,421			74,201,789,421
- Tăng khác			6,152,459,442		3,076,229,721		9,228,689,163
- Giảm vốn trong năm trước							
- Lỗ trong năm trước							
- Giảm khác		50,000,000					50,000,000
Số dư đầu năm nay	2,170,691,340,000	441,956,044,101	97,168,783,844	443,077,701,611	20,411,145,621	(11,890,000)	3,173,293,125,177
- Tăng vốn trong năm nay	268,032,900,000						268,032,900,000
- Lãi trong năm nay				200,233,967,432			200,233,967,432
- Tăng khác			8,958,293,803		4,479,146,901		13,437,440,704
- Giảm vốn trong năm nay							
- Lỗ trong năm nay							
- Giảm khác		108,514,860,000		177,434,627,606			285,949,487,606
Số dư cuối năm nay	2,438,724,240,000	333,441,184,101	106,127,077,647	465,877,041,437	24,890,292,522	(11,890,000)	3,369,047,945,707

c. Giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	2,170,691,340,000	2,170,691,340,000
+ Vốn góp tăng trong năm	268,032,900,000	
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	2,438,724,240,000	2,170,691,340,000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2017

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2017

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

- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
d. Cổ phiếu	31/12/2017	31/12/2016
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	243,872,424	217,069,134
+ Cổ phiếu phổ thông	243,872,424	217,069,134
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	1,189	1,189
+ Cổ phiếu phổ thông	1,189	1,189
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	243,871,235	217,067,945
+ Cổ phiếu phổ thông	243,871,235	217,067,945
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000đ

e. Các quỹ của doanh nghiệp

- Quỹ đầu tư phát triển	106,127,077,847
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp:	
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	24,890,292,522

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

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 04/2017	Quý 04/2016
a. Doanh thu		
DT bán hàng hóa, thành phẩm - Bất động sản	770,442,072,123	98,592,734,980
DT bán hàng hóa khác		
Doanh thu DV : Pháp lý, tư vấn, môi giới BĐS	12,948,817,269	10,372,458,544
Doanh thu DV : Cho thuê văn phòng	5,501,740,836	2,787,241,955
Doanh thu DV : Khác	7,489,236,320	5,519,552,533
Doanh thu bán hàng nội bộ - bán hàng hoá	(1,481,801,805)	
Cộng doanh thu	794,900,064,543	117,271,988,012
b. Doanh thu đối với các bên liên quan (chi tiết theo từng đối tượng)		
Doanh thu DV - Pháp lý, tư vấn, môi giới BĐS	5,424,683,349	28,355,416,860
- Công ty CP Phát triển BĐS Sài Gòn		1,525,590,243
- Công ty CP Thương Tín Tàu Cuộc	5,424,683,349	26,829,826,617
Doanh thu DV - Cho thuê văn phòng	1,405,387,527	327,206,790
- Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	96,398,875	
- Công ty TNHH MTV KDDV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	1,318,988,652	327,206,790
Doanh thu DV : Khác	185,059,335	145,798,798
- Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	11,201,055	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2017

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2017

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

- Công ty TNHH MTV KDDV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	173,858,280	145,798,798
Công doanh thu	7,015,130,211	28,828,422,448
3. Giá vốn hàng bán	Quý 04/2017	Quý 04/2016
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm - Bất động sản	609,893,442,295	77,432,759,843
Dịch vụ môi giới	10,366,901,082	8,857,555,013
Dịch vụ cho thuê mặt bằng	4,247,026,561	1,990,568,553
Dịch vụ khác	8,379,817,968	13,268,971,521
Giá vốn bán hàng nội bộ	(1,481,801,805)	
Cộng	631,405,186,102	101,549,854,930
4. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 04/2017	Quý 04/2016
Lãi tiền gửi, cho vay	20,875,934,792	17,875,131,252
Cổ tức, lợi nhuận được chia		
Thu nhập về hoạt động đầu tư mua, bán chứng khoán	29,166,665	
Chênh lệch tỷ giá hối đoái		
Cộng	20,905,101,457	17,875,131,252
5. Chi phí tài chính	Quý 04/2017	Quý 04/2016
Lãi tiền vay	40,613,459,784	10,641,532,240
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	(12,135,920,532)	172,778,869
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(14,848,374,523)	272,182,504
Chi phí tài chính khác	155,192,217	226,965,012
Cộng	13,784,356,946	11,313,458,625
6. Thu nhập khác	Quý 04/2017	Quý 04/2016
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	480,000,000	152,099,465
Tiền phạt thu được	1,570,382,139	15,194,885,568
Thu nhập khác	118,491,098	66,215,738
Cộng	2,168,873,237	15,413,200,771
7. Chi phí khác	Quý 04/2017	Quý 04/2016
Các khoản bị phạt	4,203,284,114	248,424,530
Chi phí khác	799,742,651	(8,821,795,694)
Cộng	5,003,026,765	(8,573,371,164)
8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 04/2017	Quý 04/2016
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8,019,883,817	1,073,325,877
Chi phí bảo hành		5,100,547
Chi phí khác bằng tiền	2,487,739,755	1,304,119,121

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2017

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2017

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

Cộng	10,580,477,841	2,382,545,545
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	15,276,664,671	18,348,888,027
Chi phí dụng cụ văn phòng	424,590,158	372,243,344
Chi phí khấu hao TSCĐ	643,332,310	431,231,396
Thuế, phí và lệ phí	39,017,546	23,462,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11,883,563,114	12,302,036,134
Chi phí khác bằng tiền	4,288,291,313	4,655,995,085
Cộng	32,555,459,112	36,133,855,986

10. Chi phí thuế TNDN hiện hành	Quý 04/2017	Quý 04/2018
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	27,525,141,639	5,902,420,909
Điều chỉnh thuế TNDN của các năm trước vào chi phí TNDN hiện hành	207,286,931	31,170,625
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	27,732,428,570	5,933,591,534

IX. Thông tin khác

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

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

Người lập
 Kế Toán Trưởng



Võ Khánh Kiên

HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2018

Người duyệt
 Tổng Giám Đốc



Bùi Tiến Thắng

