



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 I NĂM 2018

Nơi nhận :

- SGD CK Hồ Chí Minh
- UBCK
- Lưu

## DN - BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 Năm 2018

Đơn vị tính: VNĐ

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>6,206,206,221,192</b>	<b>5,957,070,714,281</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	VI.1	142,993,803,315	54,968,812,805
1. Tiền	111		36,773,712,921	21,991,863,562
2. Các khoản tương đương tiền	112		106,220,090,394	32,976,949,243
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	VI.2	128,484,229,897	157,484,229,897
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		128,484,229,897	157,484,229,897
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2,676,232,784,409	2,533,328,349,976
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3	819,309,712,657	800,149,298,202
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		758,850,452,141	758,280,309,223
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	712,489,204,282	738,089,204,282
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.4	471,803,005,329	323,029,128,269
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	3,236,089,945,299	3,178,162,793,869
1. Hàng tồn kho	141		3,236,089,945,299	3,178,162,793,869
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		22,405,458,272	33,126,527,734
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.13	6,162,794,699	10,946,637,468
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		61,438,721	493,637,087
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	VI.17	16,181,224,852	21,686,253,179
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>2,216,866,819,266</b>	<b>2,085,339,189,069</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		356,265,594,993	355,426,328,327
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		5,982,600,000	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		118,966,666,666	118,000,000,000
6. Phải thu dài hạn khác	216		231,316,328,327	231,426,328,327
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II. Tài sản cố định	220		15,625,750,469	16,038,562,687
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.9	12,514,420,251	12,831,498,167
- Nguyên giá	222		21,814,656,342	22,516,118,074
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(9,300,236,091)	(9,684,619,907)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	VI.11	657,428,374	697,679,089
- Nguyên giá	225		1,288,022,909	1,288,022,909
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(630,594,535)	(590,343,820)
3. Tài sản cố định vô hình	227	VI.10	2,453,901,844	2,509,385,431
- Nguyên giá	228		6,929,725,880	6,842,725,880
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(4,475,824,036)	(4,333,340,449)
III. Bất động sản đầu tư	230	VI.12	27,647,988,263	27,848,933,975
1. Nguyên giá	231		31,511,064,374	31,511,064,374
2. Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(3,863,076,111)	(3,662,130,399)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		105,336,242,719	15,004,119,936



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		105,336,242,719	15,004,119,936
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>1,616,661,783,659</b>	<b>1,586,055,712,248</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		896,290,639,411	875,790,639,411
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		551,687,755,914	551,687,755,914
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		258,105,998,907	258,105,998,907
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(89,422,610,573)	(99,528,681,984)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>95,329,459,163</b>	<b>84,965,531,896</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.13	5,181,046,283	4,865,011,746
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268	VI.14	90,148,412,880	80,100,520,150
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>8,423,073,040,458</b>	<b>8,042,409,903,350</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>5,023,160,545,401</b>	<b>4,673,361,957,643</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>4,576,449,192,544</b>	<b>4,125,876,034,325</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.16	642,163,835,223	388,228,617,564
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2,064,579,480,691	2,056,221,799,158
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.17	1,503,722,393	17,595,827,198
4. Phải trả người lao động	314		2,242,428,517	1,895,960,253
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.18	222,351,450,397	216,930,329,075
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.19	137,624,498,950	120,221,057,649
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VI.15	1,502,227,082,437	1,319,505,660,135
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3,756,693,936	5,276,783,293
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>446,711,352,857</b>	<b>547,485,923,318</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337	VI.19	12,872,475,935	13,697,046,396
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	VI.15	433,838,876,922	533,788,876,922
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>B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>3,399,912,495,057</b>	<b>3,369,047,945,707</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>3,399,912,495,057</b>	<b>3,369,047,945,707</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	VI.25	2,438,724,240,000	2,438,724,240,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2,438,724,240,000	2,438,724,240,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		333,441,184,101	333,441,184,101
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	106,127,077,647
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		24,890,292,522	24,890,292,522
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		496,741,590,787	465,877,041,437
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		459,854,961,437	265,643,074,005
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		36,886,629,350	200,233,967,432
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430 = 300 + 400 )</b>	<b>440</b>		<b>8,423,073,040,458</b>	<b>8,042,409,903,350</b>

TP. HCM, ngày 24 tháng 04 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 chi 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		451,720,170,557	23,429,318,641	451,720,170,557	23,429,318,641
2. Các khoản giảm trừ (03=05+06+07)	02		1	93,028,559	1	93,028,559
3. DT thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VII.1	451,720,170,556	23,336,290,082	451,720,170,556	23,336,290,082
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	452,247,576,804	17,481,718,887	452,247,576,804	17,481,718,887
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và CC dịch vụ (20=10-11)	20		(527,406,248)	5,854,571,195	(527,406,248)	5,854,571,195
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.4	130,361,529,391	67,557,155,758	130,361,529,391	67,557,155,758
7. Chi phí tài chính	22	VII.5	32,251,039,435	28,621,734,209	32,251,039,435	28,621,734,209
<i>Trong đó : Lãi vay</i>	23		<i>39,883,924,545</i>	<i>22,642,892,130</i>	<i>39,883,924,545</i>	<i>22,642,892,130</i>
8. Chi phí bán hàng	25	VII.8	25,668,879,672	869,295,949	25,668,879,672	869,295,949
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8	27,829,967,538	20,744,902,177	27,829,967,538	20,744,902,177
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD	30		44,084,236,498	23,175,794,618	44,084,236,498	23,175,794,618
11. Thu nhập khác	31	VII.6	2,101,576,196	523,220,174	2,101,576,196	523,220,174
12. Chi phí khác	32	VII.7	9,299,183,344	630,405,705	9,299,183,344	630,405,705
13. Lợi nhuận khác ( 40 = 31 - 32 )	40		(7,197,607,148)	(107,185,531)	(7,197,607,148)	(107,185,531)
15. Tổng lợi nhuận trước thuế (50=30+40)	50		36,886,629,350	23,068,609,087	36,886,629,350	23,068,609,087
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51					
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế (60 = 50 - 51 - 52)	60		36,886,629,350	23,068,609,087	36,886,629,350	23,068,609,087
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

TP. HCM, ngày 24 tháng 04 năm 2018

Người duyệt

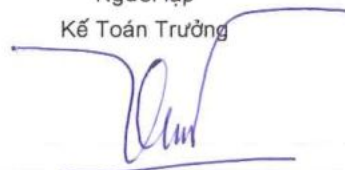
Tổng Giám Đốc



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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	MS	TM	Lũy kế đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động SXKD</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		487,665,726,161	203,381,874,008
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(364,684,451,615)	(254,936,844,085)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(25,016,917,909)	(17,904,422,991)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(42,354,492,390)	(27,485,380,550)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(9,852,592,118)	(5,795,529,509)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		152,857,045,227	87,150,964,988
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(66,615,622,627)	(189,187,923,271)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>131,998,694,729</b>	<b>(204,777,261,410)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(67,000,000,000)	(480,176,823,696)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		120,633,333,334	491,403,917,108
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(20,000,000,000)	(431,800,000,000)
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		16,512,238,795	8,644,670,529
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>50,145,572,129</b>	<b>(411,928,236,059)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
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		376,952,885,301	780,545,686,643
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(471,072,161,649)	(423,577,864,846)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(94,119,276,348)</b>	<b>356,967,821,797</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>88,024,990,510</b>	<b>(259,737,675,672)</b>
Tiền tồn đầu kỳ	60		54,968,812,805	438,573,747,736
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền tồn cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>142,993,803,315</b>	<b>178,836,072,064</b>

Người lập  
 Kế Toán Trưởng  
  
 Võ Khánh Kiên

TP. HCM, ngày 24 tháng 04 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 I NĂM 2018 (kết thúc ngày 31/03/2018)

(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 I NĂM 2018 (kết thúc ngày 31/03/2018)

(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 hoá 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 I NĂM 2018 (kết thúc ngày 31/03/2018)

(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 I NĂM 2018 (kết thúc ngày 31/03/2018)

(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 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 I NĂM 2018 (kết thúc ngày 31/03/2018)

(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 01/2018

Cho kỳ kết thúc ngày 31/03/2018

(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	31/03/2018	01/01/2018
	Tiền mặt	182,482,854	1,291,000
	Tiền gửi ngân hàng (*)	36,591,230,067	21,990,572,562
	Tương đương tiền (**)	106,220,090,394	32,976,949,243
	<b>Cộng</b>	<b>142,993,803,315</b>	<b>54,968,812,805</b>
	(*) Bao gồm	Ngoại tệ	Việt Nam đồng
	Tiền gửi bằng VND		36,589,308,568
	Tiền gửi bằng USD	101	1,921,499
	<b>Cộng</b>	<b>101</b>	<b>36,591,230,067</b>

2.	Các khoản đầu tư tài chính	31/03/2018	01/01/2018
	b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (**)	128,484,229,897	157,484,229,897
	c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (***)	1,706,084,394,232	1,685,584,394,232
	<b>Cộng</b>	<b>1,834,568,624,129</b>	<b>1,843,068,624,129</b>

(**) Bao gồm	31/03/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
b1. Ngắn hạn	128,484,229,897	128,484,229,897	157,484,229,897	157,484,229,897
- Tiền gửi có kỳ hạn	128,484,229,897	128,484,229,897	157,484,229,897	157,484,229,897
<b>Cộng</b>	<b>128,484,229,897</b>	<b>128,484,229,897</b>	<b>157,484,229,897</b>	<b>157,484,229,897</b>

(***) Bao gồm	31/03/2018			01/01/2018		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
c1. Đầu tư vào công ty con	896,290,639,411	(89,422,610,573)	658,868,028,838	875,790,639,411	(99,528,681,984)	648,261,957,427
Công ty CP Năng Lượng Thương Tín	18,104,940,000	(3,249,001,569)	14,855,938,431	18,104,940,000	(3,248,979,228)	14,855,963,772
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 Cước	293,940,224,000		293,940,224,000	293,940,224,000		293,940,224,000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Sài Gòn	219,163,852,083	(86,658,386,948)	133,505,465,135	219,163,852,083	(96,279,705,756)	122,884,146,327
Công ty TNHH MTV DV QL BDS Sài Gòn Thương Tín	1,500,000,000		1,500,000,000	1,000,000,000		1,000,000,000
Công ty Cổ Phần Mai Lan	145,581,623,328	(515,222,056)	145,066,401,272	145,581,623,328		145,581,623,328
Công Ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	148,000,000,000			128,000,000,000		
c2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	551,687,755,914		551,687,755,914	551,687,755,914		551,687,755,914
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thánh	11,800,000,000		11,800,000,000	11,800,000,000		11,800,000,000
Công ty Cổ phần Đầu Tư SVG	1,000,000,000		1,000,000,000	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	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	50,701,055,914		50,701,055,914
c3. Đầu tư vào đơn vị khác	258,105,998,907		258,105,998,907	258,105,998,907		258,105,998,907
Công ty ĐT & Địa Ốc Sài Gòn Chợ Lớn						



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 01/2018**

Cho kỳ kết thúc ngày 31/03/2018

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

Công Ty CP May Tiên Phát	18,230,998,907		18,230,998,907	18,230,998,907		18,230,998,907
Cty CP Đầu Tư Tín Việt	39,875,000,000		39,875,000,000	39,875,000,000		39,875,000,000
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
<b>Cộng</b>	<b>1,706,084,394,232</b>	<b>(89,422,610,573)</b>	<b>1,468,661,783,659</b>	<b>1,685,584,394,232</b>	<b>(99,528,681,984)</b>	<b>1,458,055,712,248</b>

\* 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	31/03/2018	01/01/2018
a. Phải thu khách hàng ngắn hạn (*)	819,309,712,657	800,149,298,202
c. Phải thu khách hàng là các bên liên quan (***)	59,204,014,926	50,902,803,982

Phải thu khách hàng ngắn hạn chủ yếu gồm (*)	31/03/2018	01/01/2018
<b>1. Phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng</b>		
Công Ty Cổ Phần May Tiên Phát	448,658,323,501	455,466,711,832
<b>2. Phải thu của khách hàng phần còn lại</b>		
	370,651,389,056	344,682,586,370
<b>Cộng</b>	<b>819,309,712,657</b>	<b>800,149,298,202</b>

(\*) Chủ yếu bao gồm các khoản thu liên quan đến phí môi giới BDS, 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 (***)	31/03/2018	01/01/2018
<b>c1. Ngắn hạn</b>	<b>59,204,014,926</b>	<b>50,902,803,982</b>
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	95,828,611	4,079,397
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	15,541,000,000	13,671,000,000
Công ty TNHH MTV KD DV Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	33,150,316,675	32,134,103,945
Công ty Cổ Phần Thương Tín Tàu Cước	10,416,869,640	5,093,620,640
<b>Cộng</b>	<b>59,204,014,926</b>	<b>50,902,803,982</b>

4. Phải thu khác	31/03/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>1,184,292,209,611</b>		<b>1,061,118,332,551</b>	
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	213,044,413,137		99,695,122,541	
- Tam ứng	57,671,891,965		22,414,960,011	
- Ký cược, ký quỹ	34,500,000		54,500,000	
- Cho vay ngắn hạn (1)	712,489,204,282		738,089,204,282	
- Phải thu ngắn hạn khác (2)	201,052,200,227		200,864,545,717	
<b>b. Dài hạn</b>	<b>350,282,994,993</b>		<b>349,426,328,327</b>	
- Ký cược, ký quỹ	53,157,959,099		53,267,959,099	
- Cho vay dài hạn (3)	118,966,666,666		118,000,000,000	
- Phải thu dài hạn khác (4)	178,158,369,228		178,158,369,228	
<b>Cộng</b>	<b>1,534,575,204,604</b>		<b>1,410,544,660,878</b>	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 01/2018**

Cho kỳ kết thúc ngày 31/03/2018

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

Cho vay ngắn hạn (1)	31/03/2018		01/01/2018	
	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		435,928,509,837	
2. Các khoản cho vay ngắn hạn khác	276,560,694,445	(50,000,000,000)	302,160,694,445	(50,000,000,000)
<b>Cộng</b>	<b>712,489,204,282</b>	<b>(50,000,000,000)</b>	<b>738,089,204,282</b>	<b>(50,000,000,000)</b>

Phải thu ngắn hạn khác (2)	31/03/2018		01/01/2018	
	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		65,828,509,000	
2. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	24,857,052,328		24,669,397,818	
<b>Cộng</b>	<b>201,052,200,227</b>		<b>200,864,545,717</b>	

Cho vay dài hạn (3)	31/03/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
1. Khoản cho vay chiếm từ 10% trở lên trên tổng cho vay dài hạn				
- Công Ty CP Thực Phẩm CJ Cầu Tre	118,000,000,000		118,000,000,000	
2. Các khoản cho vay dài hạn khác	966,666,666			
<b>Cộng</b>	<b>118,966,666,666</b>		<b>118,000,000,000</b>	

Phải thu dài hạn khác (4)	31/03/2018		01/01/2018	
	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 Văn Tài Việt Nam	42,000,000,000		42,000,000,000	
- Công ty TNHH Sản Xuất Kinh Doanh Hai Thành	133,932,154,860		133,932,154,860	
2. Các khoản phải thu dài hạn khác	2,226,214,368		2,226,214,368	
<b>Cộng</b>	<b>178,158,369,228</b>		<b>178,158,369,228</b>	

7. Hàng tồn kho	31/03/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	13,087,920		12,249,665	
- Công cụ, dụng cụ	5,940,000			
- Chi phí sản xuất kinh doanh DD	3,223,421,851,821		3,165,121,539,944	
- Hàng hóa	12,649,065,558		13,029,004,260	
<b>Cộng</b>	<b>3,236,089,945,299</b>		<b>3,178,162,793,869</b>	

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 01/2018

Cho kỳ kết thúc ngày 31/03/2018

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

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
<b>Nguyên giá</b>							
Số dư đầu năm	249,090,909	1,023,943,943	9,955,446,639		11,287,636,583		22,516,118,074
- Mua trong năm	-				297,802,000		297,802,000
- Thanh lý, nhượng bán	-		999,263,732				999,263,732
Số dư cuối năm	249,090,909	1,023,943,943	8,956,182,907		11,585,438,583		21,814,656,342
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số dư đầu năm	103,787,880	1,023,943,943	1,902,847,526		6,654,040,558		9,684,619,907
- Khấu hao trong năm	10,378,788		279,880,716		324,620,412		614,879,916
- Thanh lý, nhượng bán	-		999,263,732				999,263,732
Số dư cuối năm	114,166,668	1,023,943,943	1,183,464,510		6,978,660,970		9,300,236,091
<b>Giá trị còn lại</b>							
- Tại ngày 01/01/2018	145,303,029		8,052,599,113		4,833,596,025		12,831,498,167
- Tại ngày 31/03/2018	134,924,241		7,772,718,397		4,606,777,613		12,514,420,251

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
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm					6,842,725,880	6,842,725,880
- Mua trong năm					87,000,000	87,000,000
Số dư cuối năm					6,929,725,880	6,929,725,880
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm					4,333,340,449	4,333,340,449
- Khấu hao trong năm					142,483,587	142,483,587
Số dư cuối năm					4,475,824,036	4,475,824,036
<b>Giá trị còn lại</b>						
- Tại ngày 01/01/2018					2,509,385,431	2,509,385,431
- Tại ngày 31/03/2018					2,453,901,844	2,453,901,844

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
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm			1,288,022,909			1,288,022,909
Số dư cuối năm			1,288,022,909			1,288,022,909
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm			590,343,820			590,343,820
- Khấu hao trong năm			40,250,715			40,250,715
Số dư cuối năm			630,594,535			630,594,535
<b>Giá trị còn lại</b>						

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 01/2018

Cho kỳ kết thúc ngày 31/03/2018

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

- Tại ngày 01/01/2018			697,679,089		697,679,089
- Tại ngày 31/03/2018			657,428,374		657,428,374

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ (31/03/2018)
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
a1. Nguyên giá	31,511,064,374			31,511,064,374
- Nhà và quyền sử dụng đất	31,511,064,374			31,511,064,374
a2. Giá trị hao mòn lũy kế	3,662,130,399	200,945,712		3,863,076,111
- Nhà và quyền sử dụng đất	3,662,130,399	200,945,712		3,863,076,111
a3. Giá trị còn lại	27,848,933,975		200,945,712	27,647,988,263
- Nhà và quyền sử dụng đất	27,848,933,975		200,945,712	27,647,988,263

13. Chi phí trả trước	31/03/2018	01/01/2018
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>6,162,794,699</b>	<b>10,946,637,468</b>
a1. Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ	4,511,661,094	9,023,322,187
a2. Công cụ, dụng cụ xuất dùng	869,702,110	360,452,288
a4. Các khoản khác	781,431,495	1,562,862,993
<b>b. Dài hạn</b>	<b>5,181,046,283</b>	<b>4,865,011,746</b>
b2. Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3,243,745,643	2,923,875,105
b3. Chi phí mua bảo hiểm	10,314,578	14,150,579
b4. Các khoản khác	1,926,986,062	1,926,986,062
<b>Cộng</b>	<b>11,343,840,982</b>	<b>15,811,649,214</b>

Các khoản trả trước dài hạn khác (b4)	31/03/2018	01/01/2018
<b>1. Các khoản trả trước chiếm từ 10% tổng khoản trả trước</b>		
Chi phí Dự án Belleza	206,594,143	206,594,143
Phí môi giới và dịch vụ sản thương mại dự án Belleza	1,534,891,919	1,534,891,919
<b>2. Các khoản khác</b>	<b>185,500,000</b>	<b>185,500,000</b>
<b>Cộng</b>	<b>1,926,986,062</b>	<b>1,926,986,062</b>

14. Tài sản khác	31/03/2018	01/01/2018
p. Dài hạn (**)	90,148,412,880	80,100,520,150
<b>Cộng</b>	<b>90,148,412,880</b>	<b>80,100,520,150</b>

(**) Bao gồm	31/03/2018	01/01/2018
Chi phí quảng cáo dự án phường Phú Thuận Q7	42,716,986,705	44,580,591,395
Chi phí quảng cáo dự án 181 Cao Thắng	28,474,398,660	28,474,398,660
Chi phí quảng cáo dự án Carillon 5	7,845,916,404	7,045,530,095



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 01/2018

Cho kỳ kết thúc ngày 31/03/2018

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

Chi phí quảng cáo dự án 181 Cao Thắng -Sân Thương Mai	5,555,555,556	
Chi phí quảng cáo dự án Ung Văn Khiêm	5,555,555,555	
<b>Cộng</b>	<b>90,148,412,880</b>	<b>80,100,520,150</b>

15. Vay và nợ thuê tài chính	31/03/2018		Trong kỳ		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	1,502,227,082,437	1,502,227,082,437	556,369,906,291	373,648,483,989	1,319,505,660,135	1,319,505,660,135
b. Vay dài hạn (*)	433,838,876,922	433,838,876,922	10,506,600,000	110,456,600,000	533,788,876,922	533,788,876,922
<b>Cộng</b>	<b>1,936,065,959,359</b>	<b>1,936,065,959,359</b>	<b>566,876,506,291</b>	<b>484,105,083,989</b>	<b>1,853,294,537,057</b>	<b>1,853,294,537,057</b>

(*) Chi tiết theo từng kỳ hạn	31/03/2018		Trong kỳ		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>b1. Trên 1 năm đến 5 năm</b>	<b>433,838,876,922</b>	<b>433,838,876,922</b>	<b>10,506,600,000</b>	<b>110,456,600,000</b>	<b>533,788,876,922</b>	<b>333,788,876,922</b>
NH TMCP Phương Đông - SGD	75,666,595,354	75,666,595,354			75,666,595,354	75,666,595,354
NH TMCP Á Châu - CN Lê Văn Sỹ				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			109,204,030	109,204,030
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tân Phú	1,941,648,967	1,941,648,967			1,941,648,967	1,941,648,967
NH TMCP Tiên Phong - Hội Sở	176,121,428,571	176,121,428,571	10,506,600,000	30,506,600,000	196,121,428,571	196,121,428,571
NH VIB - chi nhánh HCM	180,000,000,000	180,000,000,000		20,000,000,000	200,000,000,000	
<b>Cộng chi tiết theo từng kỳ hạn</b>	<b>433,838,876,922</b>	<b>433,838,876,922</b>	<b>10,506,600,000</b>	<b>110,456,600,000</b>	<b>533,788,876,922</b>	<b>333,788,876,922</b>

16. Phải trả người bán	31/03/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	642,163,835,223	642,163,835,223	388,228,617,564	388,228,617,564
d. Phải trả người bán là các bên liên quan	9,933,399,306	9,933,399,306	6,291,641,364	6,291,641,364

Khoản phải trả người bán ngắn hạn (a)	31/03/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>1. Khoản phải trả chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả</b>				
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	435,083,698,095	435,083,698,095	142,840,068,160	
Cty CP ĐTKTXD Toàn Thịnh Phát	66,716,946,401	66,716,946,401	85,978,322,776	
Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Thuận Việt	43,772,234,474	43,772,234,474	61,482,237,250	61,482,237,250
<b>2. Các khoản phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>64,690,956,253</b>	<b>64,690,956,253</b>	<b>66,027,989,378</b>	<b>66,027,989,378</b>
<b>Cộng</b>	<b>642,163,835,223</b>	<b>642,163,835,223</b>	<b>388,228,617,564</b>	<b>159,410,226,628</b>

Khoản phải trả người bán là các bên liên quan (d)	31/03/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 01/2018

Cho kỳ kết thúc ngày 31/03/2018

(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	4,725,726,290	4,725,726,290	2,334,613,942	2,334,613,942
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước	401,750,250	401,750,250	160,700,100	160,700,100
Công ty TNHH MTV DV QLBS Sài Gòn Thương Tín (*)	4,805,922,766	4,805,922,766	3,796,327,322	3,796,327,322
<b>Cộng</b>	<b>9,933,399,306</b>	<b>9,933,399,306</b>	<b>6,291,641,364</b>	<b>6,291,641,364</b>

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

17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước				01/01/2018	Số phải nộp	Số đã nộp	31/03/2018
<b>a. Thuế phải nộp</b>							
- Thuế TNCN				2,238,206,753	5,084,776,545	5,806,042,518	1,496,940,780
- Thuế TNDN				15,357,620,445		15,357,620,445	
- Thuế đất phi nông nghiệp					6,781,613		6,781,613
<b>Cộng</b>				<b>17,595,827,198</b>	<b>5,071,558,158</b>	<b>21,163,662,963</b>	<b>1,503,722,393</b>
<b>b. Thuế phải thu</b>							
- Thuế GTGT				493,637,087	48,176,553,201	47,744,354,835	61,438,721
- Thuế TNDN				21,686,253,179	11,414,825,544	5,909,797,217	16,181,224,852
<b>Cộng</b>				<b>22,179,890,266</b>	<b>59,591,378,745</b>	<b>53,654,152,052</b>	<b>16,242,663,573</b>

18. Chi phí phải trả		31/03/2018	01/01/2018
<b>a. Ngắn hạn</b>		222,351,450,397	216,930,329,075
- Các khoản trích trước khác (*)		222,351,450,397	216,930,329,075
<b>b. Dài hạn</b>		12,872,475,935	13,697,046,396
- Các khoản khác (**)		12,872,475,935	13,697,046,396
<b>Cộng</b>		<b>235,223,926,332</b>	<b>230,627,375,471</b>

Các khoản trích trước khác (*)	31/03/2018	01/01/2018
Lãi vay phải trả cá nhân	9,581,450,828	8,049,775,560
Lãi vay phải trả ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tân Phú		(2,209,345)
Công ty CP Thương Tín Tàu Cước	9,916,667	9,916,667
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	121,345,686,882
Lãi vay phải trả NH TMCP Á Châu - CN Lê Văn Sỹ		233,305,419
Công ty Cổ Phần Mai Lan	9,129,215,281	6,914,415,280
Công ty Công ích Quận 4	68,437,927,348	68,437,927,348
Cty CP Bảo Hiểm Bưu Điện	488,888,887	488,888,887
Công ty CP Bao Bì Kho Bãi Bình Tây	3,696,341,250	2,719,062,500
Lãi vay phải trả NH Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Hóc Môn	62,422,945	
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Trung Tâm (Sacombank)	109,071,411	



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 01/2018

Cho kỳ kết thúc ngày 31/03/2018

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

Lãi vay phải trả ngân hàng TMCP Tiên Phong - Hội Sở	210,599,999	233,999,999
Ngân hàng TMCP Liên Việt - CN Chợ Lớn	394,485,117	720,138,889
Lãi vay phải trả ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Học Môn		58,888,331
NH Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Thống Nhất	98,734,073	112,202,962
Lãi vay phải trả NH TMCP Phương Đông - SGD	320,191,001	423,226,284
Cty TNHH MTV Đại Vạn Phú	195,555,553	195,555,554
Công ty CP Đầu tư phát triển BDS Đông Sài Gòn	5,009,553,433	3,423,440,934
Vietnam Debt Fund SPC	1,955,555,556	1,955,555,556
Công ty CP Thành Thành Nam		86,888,888
Cty Bảo Hiểm Bảo Long	293,333,334	293,333,333
Công Ty CP May Tiên Phát	1,012,520,832	595,555,554
<b>Cộng</b>	<b>222,351,450,397</b>	<b>216,930,329,075</b>

19. Phải trả khác	31/03/2018	01/01/2018
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	179,227,843	174,841,023
- Bảo hiểm xã hội	767,421,701	
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3,952,831,605	6,098,848,714
- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (*)	132,725,017,801	113,947,367,912
<b>Cộng</b>	<b>137,624,498,950</b>	<b>120,221,057,649</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (**)	12,872,475,936	13,697,046,396
<b>Cộng</b>	<b>12,872,475,936</b>	<b>13,697,046,396</b>

Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (*)	31/03/2018	01/01/2018
1. Khoản phải trả chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả		
2. Khoản phải trả phải trả khác	132,725,017,801	113,947,367,912

Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (**)	31/03/2018	01/01/2018
1. Khoản ký quỹ, ký cược dài hạn chiếm từ 10% trở lên trên tổng ký quỹ, ký cược dài hạn		
Công ty TNHH MTV MARONE	10,839,571,200	10,839,571,200
2. Khoản ký quỹ, ký cược dài hạn khác	2,032,904,735	2,857,475,196

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	2,438,724,240,000	333,441,184,101	106,127,077,647	465,877,041,437	24,890,292,522	(11,890,000)	3,369,047,945,707
Số dư đầu 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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 01/2018**

Cho kỳ kết thúc ngày 31/03/2018

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

- Tăng vốn trong năm nay	-						
- Lãi trong năm nay	-			36,886,629,350			36,886,629,350
- Giảm khác	-			6,022,080,000			6,022,080,000
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>2,438,724,240,000</b>	<b>333,441,184,101</b>	<b>106,127,077,647</b>	<b>496,741,590,787</b>	<b>24,890,292,522</b>	<b>(11,890,000)</b>	<b>3,399,912,495,057</b>

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	2,438,724,240,000	2,438,724,240,000
+ Vốn góp cuối năm	2,438,724,240,000	2,438,724,240,000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

d. Cổ phiếu	31/03/2018	01/01/2018
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	243,872,424	243,872,424
+ Cổ phiếu phổ thông	243,872,424	243,872,424
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	1,189	1,189
+ Cổ phiếu phổ thông	1,189	1,189
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	243,871,235	243,871,235
+ Cổ phiếu phổ thông	243,871,235	243,871,235
+ 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	106,127,077,647
- 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 01/2018	Quý 01/2017
a. Doanh thu		
DT bán hàng hóa, thành phẩm - Bất động sản	434,705,774,352	56,143,719
Doanh thu DV : Pháp lý, tư vấn, môi giới BĐS	5,781,246,949	14,135,994,713
Doanh thu DV : Cho thuê văn phòng	4,985,084,892	3,218,371,215
Doanh thu DV : Khác	6,172,736,440	5,925,780,435
Doanh thu bán hàng nội bộ - bán hàng hoá	75,327,923	
<b>Cộng doanh thu</b>	<b>451,720,170,556</b>	<b>23,336,290,082</b>
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	3,832,739,945	12,319,082,946
- Công ty CP Phát triển BĐS Sài Gòn		780,938,172
- Công ty CP Thương Tín Tàu Cuốc	1,295,454,545	11,538,144,774



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 01/2018**

Cho kỳ kết thúc ngày 31/03/2018

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

- Công Ty Cổ Phần May Tiến Phát	837,285,400	
- Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	1,700,000,000	
<b>Doanh thu DV : Cho thuê văn phòng</b>	<b>1,004,930,926</b>	<b>483,201,195</b>
- Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	86,398,875	150,000,000
- Công ty TNHH MTV KDDV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	918,532,051	333,201,195
<b>Doanh thu DV : Khác</b>	<b>52,161,509</b>	<b>141,701,995</b>
- Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	718,045	
- Công ty TNHH MTV KDDV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	51,443,464	141,701,995
<b>Cộng doanh thu</b>	<b>4,889,832,380</b>	<b>12,943,986,136</b>

<b>3. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Quý 01/2018</b>	<b>Quý 01/2017</b>
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm - Bất động sản	440,362,440,162	200,945,712
Dịch vụ môi giới	2,618,246,100	7,782,050,628
Dịch vụ cho thuê mặt bằng	4,007,716,080	3,193,577,392
Dịch vụ khác	5,183,846,538	4,830,295,960
Giá vốn bán hàng nội bộ	75,327,924	1,474,849,195
<b>Cộng</b>	<b>452,247,576,804</b>	<b>17,481,718,887</b>

<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Quý 01/2018</b>	<b>Quý 01/2017</b>
Lãi tiền gửi, cho vay	20,639,941,391	28,489,004,758
Cổ tức, lợi nhuận được chia	109,721,588,000	39,068,151,000
<b>Cộng</b>	<b>130,361,529,391</b>	<b>67,557,155,758</b>

<b>5. Chi phí tài chính</b>	<b>Quý 01/2018</b>	<b>Quý 01/2017</b>
Lãi tiền vay	39,883,924,545	22,642,892,130
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính		1,464,000,000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(10,106,071,411)	3,557,759,286
Chi phí tài chính khác	2,473,186,301	957,082,793
<b>Cộng</b>	<b>32,251,039,435</b>	<b>28,621,734,209</b>

<b>6. Thu nhập khác</b>	<b>Quý 01/2018</b>	<b>Quý 01/2017</b>
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	503,636,364	
Tiền phạt thu được	1,550,165,378	506,654,501
Thu nhập khác	47,774,454	16,565,673
<b>Cộng</b>	<b>2,101,576,196</b>	<b>523,220,174</b>

<b>7. Chi phí khác</b>	<b>Quý 01/2018</b>	<b>Quý 01/2017</b>
Các khoản bị phạt	9,299,182,664	
Chi phí khác	680	630,405,705
<b>Cộng</b>	<b>9,299,183,344</b>	<b>630,405,705</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 01/2018**

Cho kỳ kết thúc ngày 31/03/2018

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

8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 01/2018	Quý 01/2017
<b>a. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	240,611,609	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22,297,486,606	439,469,151
Chi phí khác bằng tiền	3,130,781,457	429,826,798
Cộng	<b>25,668,879,672</b>	<b>869,295,949</b>
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	14,788,974,127	12,216,670,530
Chi phí dụng cụ văn phòng	410,299,823	755,721,518
Chi phí khấu hao TSCĐ	797,614,218	413,262,840
Thuế, phí và lệ phí	4,823,938	6,041,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6,215,703,535	3,668,609,104
Chi phí khác bằng tiền	5,612,551,897	3,684,597,385
Cộng	<b>27,829,967,538</b>	<b>20,744,902,177</b>

IX. Thông tin khác

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

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

Người lập  
Kế Toán Trưởng



Võ Khánh Kiên

TP. HCM, ngày 24 tháng 04 năm 2018

Người duyệt  
Tổng Giám Đốc



Bùi Tiến Thắng



