



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

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

ĐT : (08) 3 824 9988 – Fax : (08) 3824 9977

MST : 030 331 5400

---

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ : QUÝ III NĂM 2012

Nơi nhận :

- SGD Chứng Khoán Hà Nội - HNX

Hạn nộp : 20/10/2012

## DN - BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2012

Đơn vị tính: VND

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>4.346.250.221.160</b>	<b>5.191.275.920.652</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	153.071.490.764	27.075.575.712
1. Tiền	111		38.071.490.764	12.075.575.712
2. Các khoản tương đương tiền	112		115.000.000.000	15.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	423.910.794.397	1.109.778.292.330
1. Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	121		4.999.858.889	332.909.399.863
2. Đầu tư ngắn hạn khác			422.505.638.379	843.435.813.665
3. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129		(3.594.702.871)	(66.566.921.198)
III. Các khoản phải thu	130	V.03	1.088.102.923.232	1.525.469.539.753
1. Phải thu của khách hàng	131		262.577.046.621	774.811.070.005
2. Trả trước cho người bán	132		607.081.217.268	235.077.443.156
3. Phải thu nội bộ	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Các khoản phải thu khác	135		254.664.249.343	551.800.616.592
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		(36.219.590.000)	(36.219.590.000)
IV. Hàng tồn kho	140	V.04	2.599.566.368.227	2.444.064.147.352
1. Hàng tồn kho	141		2.608.419.753.199	2.461.872.252.805
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(8.853.384.972)	(17.808.105.453)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.05	81.598.644.540	84.888.365.505
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		384.569.608	266.501.322
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.934.379.311	3.666.093.908
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		22.270.815.035	43.125.669.334
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		45.008.880.586	37.830.100.941
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>1.503.491.310.121</b>	<b>1.532.092.783.594</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212			
2. Phải thu nội bộ dài hạn	213			
3. Phải thu dài hạn khác	218			
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II. Tài sản cố định	220		10.362.100.709	8.382.976.763
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	6.750.241.684	4.506.053.911
- Nguyên giá	222		15.395.554.495	10.317.232.504
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(8.645.312.811)	(5.811.178.593)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.07		1.173.064.512
- Nguyên giá	225			2.380.789.321
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			(1.207.724.809)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.08	1.346.204.577	431.768.557
- Nguyên giá	228		3.458.953.880	2.252.603.880
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(2.112.749.303)	(1.820.835.323)
4. Chi phí xây dựng cơ bản	230		2.265.654.448	2.272.089.783
III. Bất động sản đầu tư	240		104.774.925.240	100.410.059.234
1. Nguyên giá	241		107.414.909.785	101.594.077.405
2. Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(2.639.984.545)	(1.184.018.171)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.09	1.287.897.331.707	1.143.461.959.353
1. Đầu tư vào công ty con	251		345.016.359.596	338.851.359.596
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		398.201.700.008	398.201.700.008
3. Đầu tư dài hạn khác	258		552.691.019.552	415.978.025.097

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (*)	259		(8.011.747.449)	(9.569.125.348)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>V.10</b>	<b>100.456.952.465</b>	<b>279.837.788.244</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		34.365.369.576	30.259.356.609
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Tài sản dài hạn khác	268		66.091.582.889	249.578.431.635
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>5.849.741.531.281</b>	<b>6.723.368.704.246</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 320 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>3.462.298.814.233</b>	<b>4.394.948.464.096</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.514.480.388.837</b>	<b>2.826.712.102.337</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.11	1.308.504.023.635	1.448.113.700.904
2. Phải trả cho người bán	312	V.12	118.528.567.325	284.269.838.273
3. Người mua trả tiền trước	313	V.12	936.263.882.759	907.852.605.353
4. Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	314	V.13	633.249.004	720.536.723
5. Phải trả công nhân viên	315	V.14	922.314.029	2.581.047.983
6. Chi phí phải trả	316	V.15	107.747.222.922	71.591.590.091
7. Phải trả các đơn vị nội bộ	317			
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318			
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.16	23.967.353.395	89.001.058.727
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		17.913.775.768	22.581.724.283
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>947.818.425.396</b>	<b>1.568.236.361.759</b>
1. Phải trả dài hạn khách hàng	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332			
3. Nợ dài hạn khác	333			
4. Vay dài hạn	334	V.17	946.730.854.144	1.564.235.563.988
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335			
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		158.899.800	158.899.800
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337			
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		928.671.452	3.841.897.971
9. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	339			
<b>B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>	<b>V.18</b>	<b>2.387.442.717.048</b>	<b>2.328.420.240.150</b>
<b>I. Nguồn vốn, quỹ</b>	<b>410</b>		<b>2.387.442.717.048</b>	<b>2.328.420.240.150</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.429.998.610.000	1.000.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		611.099.048.323	741.204.233.323
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			
4. Cổ phiếu quỹ (*)	414			
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		1.698.758	1.698.758
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		28.779.213.328	28.002.048.843
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		44.683.511.016	43.906.346.531
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		14.566.229.306	14.566.229.306
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		258.314.406.317	500.739.683.389
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421			
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422			
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>			
1. Nguồn kinh phí	432			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430 = 300 + 400 )</b>	<b>440</b>		<b>5.849.741.531.281</b>	<b>6.723.368.704.246</b>
<b>CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG</b>				
1. Tài sản thuê ngoài	001			
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công	002			
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược	003			
4. Nợ khó đòi đã xử lý	004			
5. Ngoại tệ các loại	007			
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án	008			

Kế Toán Trưởng

*ga*  
Huỳnh Thị Nào



TP. HCM, ngày 10 tháng 10 năm 2012

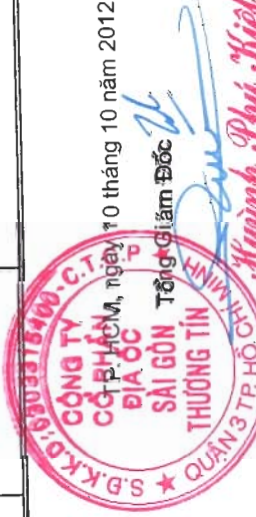
Tổng Giám Đốc

*[Signature]*

**DN - BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ III/2012**

Đơn vị tính: VND

Stt	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	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.25	51.943.834.510	57.784.732.220	439.431.346.466	445.822.163.662
2	2. Các khoản giảm trừ (03=05+06+07)	03		64.224.797		1.279.318.172	
3	3. DT thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10		51.879.609.713	57.784.732.220	438.152.028.294	445.822.163.662
4	4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	48.130.978.084	56.873.852.932	400.956.064.672	363.666.399.127
5	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và CC dịch vụ (20=10-11)	20		3.748.631.629	910.879.288	37.195.963.622	82.155.764.535
6	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	26.866.126.339	71.986.521.953	211.752.395.058	363.750.951.671
7	7. Chi phí tài chính	22	VI.28	33.509.542.154	2.992.507.729	141.173.775.665	248.200.313.135
	Trong đó : Lãi vay	23		32.701.048.852	49.229.406.669	156.075.876.333	178.386.012.031
8	8. Chi phí bán hàng	24		3.036.943.297	944.698.692	4.763.879.255	5.306.693.386
9	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		12.834.207.425	17.604.805.710	41.863.689.766	51.492.018.778
10	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD	30		(18.765.934.908)	51.355.389.110	61.147.013.994	140.907.690.907
11	11. Thu nhập khác	31		38.381.045.287	1.576.502.382	42.918.746.015	6.396.743.113
12	12. Chi phí khác	32		18.546.256.693	165.472.968	19.268.274.209	5.017.693.875
13	13. Lợi nhuận khác ( 40 = 31 - 32 )	40		19.834.788.594	1.411.029.414	23.650.471.806	1.379.049.238
14	14. Phần lãi lỗ trong công ty liên kết, liên danh	45					
15	15. Tổng lợi nhuận trước thuế (50=30+40)	50		1.068.853.686	52.766.418.524	84.797.485.800	142.286.740.145
16	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.30	258.191.069	881.724.388	24.735.836.520	22.345.918.367
17	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.31				
18	18. Lợi nhuận sau thuế ( 60 = 50 - 51 )	60		810.662.617	51.884.694.136	60.061.649.280	119.940.821.778
	18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61					
	18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	62					
19	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

Kế Toán Trưởng

*Nguyễn Phú Kiệt*

## DN - BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ QUÝ III/2012

( Theo phương pháp trực tiếp )

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	MS	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ 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		937.486.031.609	1.455.862.465.693
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(726.312.429.596)	(821.402.912.134)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(31.418.842.528)	(26.881.885.643)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(270.366.799.326)	(22.123.775.218)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(544.854.666)	(28.503.718.617)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		592.054.404.480	654.432.532.810
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(240.437.158.614)	(435.945.372.300)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>260.460.351.359</b>	<b>775.437.334.591</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		(2.437.579.034)	
2. Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22		19.237.091	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(419.598.000.000)	(792.007.178.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		840.528.175.286	847.525.530.980
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(260.953.219.490)	(728.089.354.722)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		318.209.752.931	146.236.209.880
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		196.607.046.487	66.675.657.740
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>672.375.413.271</b>	<b>(459.659.134.122)</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	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		1.168.871.375.914	613.106.680.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.975.676.345.492)	(1.777.860.147.138)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(34.880.000)	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(806.839.849.578)</b>	<b>(1.164.753.467.138)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>125.995.915.052</b>	<b>(848.975.266.669)</b>
Tiền tồn đầu kỳ	60		27.075.575.712	910.088.547.090
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>			
<b>Tiền tồn cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>153.071.490.764</b>	<b>61.113.280.421</b>

Kế Toán Trưởng

*Huỳnh Thị Nga*

TP.HCM, ngày 10 tháng 10 năm 2012  
Tổng Giám Đốc  
*Huỳnh Phú Kiệt*



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III NĂM 2012 (kết thúc ngày 30/09/2012)

(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 19 ngày 19/09/2012 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: **1.429.998.610.000 VND**

Trụ sở của Công ty đặt tại 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 8, Quận 3, 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 ( VND ) , 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 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006. 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 QUÝ III NĂM 2012 (kết thúc ngày 30/09/2012)

(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 QUÝ III NĂM 2012 (kết thúc ngày 30/09/2012)

(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 QUÝ III NĂM 2012 (kết thúc ngày 30/09/2012)

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

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

**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% và 7 % từ lương nhân viên; bảo hiểm y tế phải nộp gồm 3% trích vào chi phí và 1,5% từ lương nhân viên; bảo hiểm thất nghiệp 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.

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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý III năm 2012 kết thúc ngày 30/09/2012

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

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

1. Tiền	30/09/2012	31/12/2011
Tiền mặt	241.251.331	50.001.347
Tiền gửi ngân hàng (*)	37.830.239.433	12.025.574.365
Tương đương tiền (**)	115.000.000.000	15.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>153.071.490.764</b>	<b>27.075.575.712</b>
(*) Bao gồm	Ngoại tệ	Việt Nam đồng
Tiền gửi bằng VND		24.704.212.593
Tiền gửi bằng USD	214,86	4.174.887
<b>Cộng</b>	<b>214,86</b>	<b>24.708.387.480</b>

(\*\*) Bao gồm khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng có kỳ hạn dưới 03 tháng là 115.000.000.000 đồng

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	30/09/2012	31/12/2011
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn (*)	4.999.858.889	332.909.399.863
Đầu tư ngắn hạn khác (**)	422.505.638.379	843.435.813.665
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (***)	(3.594.702.871)	(66.566.921.198)
<b>Cộng</b>	<b>423.910.794.397</b>	<b>1.109.778.292.330</b>

(*) Bao gồm:	Số lượng cổ phiếu	Giá mua/CP	Trị giá đầu tư (*)	Dự phòng giảm giá (***) 30/09/2012
TKC	369.710	13.522	4.999.402.490	(3.594.504.490)
STB	11	17.638	194.018	(198.381)
HBB	10	26.238	262.381	
<b>Cộng chứng khoán ngắn hạn</b>			<b>4.999.858.889</b>	<b>(3.594.702.871)</b>

(\*\*) Bao gồm :

Cho vay ngắn hạn đến các công ty và cá nhân	390.483.638.379
Các khoản góp vốn đầu tư nền đất, góp vốn xây dựng ....	32.022.000.000
<b>Cộng</b>	<b>422.505.638.379</b>

3. Các khoản phải thu ngắn hạn	30/09/2012	31/12/2011
Phải thu khách hàng (*)	262.577.046.621	774.811.070.005
Trả trước người bán (**)	607.081.217.268	235.077.443.156
Phải thu khác (***)	254.664.249.343	551.800.616.592
Dự phòng phải thu khó đòi	(36.219.590.000)	(36.219.590.000)
<b>Cộng</b>	<b>1.088.102.923.232</b>	<b>1.525.469.539.753</b>

(\*) Chủ yếu bao gồm các khoản thu liên quan đến phí môi giới BĐS, chuyển quyền sử dụng đất ...

(\*\*) Chủ yếu bao gồm các khoản trả trước đến các khoản đầu tư dự án BĐS .

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý III năm 2012 kết thúc ngày 30/09/2012

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

<b>(***) Phải thu khác bao gồm: (bảng kê)</b>		<b>30/09/2012</b>
Tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận phải thu		20.087.882.333
Phải thu liên quan đến việc góp vốn hợp tác kinh doanh DA Phú Lợi 1 ( Cty Hai Thành)		109.179.125.947
Khoản ứng vốn đến các công ty con		217.630.802
Phải thu Công ty Cổ phần Tàu Cuốc		15.400.000.000
Phải thu Cty TNHH MTV DV Công Ích Quận 4		14.225.000.000
Ứng vốn cho Công ty Tân Thắng ( Dự án Tân Thắng ) theo tỷ lệ vốn góp		94.042.938.768
Các khoản phải thu khác		1.511.671.493
<b>Cộng</b>		<b>254.664.249.343</b>

<b>4. Hàng tồn kho</b>	<b>30/09/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Công cụ dụng cụ	-	41.552.000
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.558.743.323.886	2.310.924.755.980
Hàng hóa bất động sản (**)	49.676.429.313	143.823.802.563
Thành phẩm tồn kho		7.082.142.262
<b>Cộng hàng tồn kho</b>	<b>2.608.419.753.199</b>	<b>2.461.872.252.805</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(8.853.384.972)	(17.808.105.453)
<b>Cộng giá trị thuần hàng tồn kho</b>	<b>2.599.566.368.227</b>	<b>2.444.064.147.352</b>

(\*) Bao gồm các chi phí liên quan đến việc thực hiện các dự án

<b>DỰ ÁN</b>	<b>30/09/2012</b>
Dự án Tân Thắng ( Celadon City )	140.701.511.543
KDC Phú Thuận - Quận 7 ( Jamona City )	1.434.095.909.897
Dự án Belleza	931.639.796.101
KDC Phú Hữu - Quận 9	21.738.053.323
Cao ốc Lũy Bán Bích - Cầu Tre	12.000.207.843
Dự án Cống Quỳnh	1.040.227.575
Dự án Bình Khánh	1.782.294.163
Khác	15.745.323.441
<b>Cộng</b>	<b>2.558.743.323.886</b>

<b>(**) Hàng hóa Bất động sản bao gồm :</b>	<b>30/09/2012</b>
Dự án Mỹ Phước III	8.899.608.615
Dự án Thịnh Vượng	1.320.017.250
Bất động sản lẻ	5.241.218.750
Giá trị nền đất dự án TTHC Dĩ An - Bình Dương ( Đại Nam )	21.925.806.916
Căn hộ New Saigon	3.590.731.910
Vật liệu xây dựng	2.526.634.520
Khác	10.454.545
Dự án Biconsì	6.161.956.807
<b>Cộng</b>	<b>49.676.429.313</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý III năm 2012 kết thúc ngày 30/09/2012

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

5. Tài sản ngắn hạn khác	30/09/2012	31/12/2011
Chi phí trả trước ngắn hạn (*)	384.569.608	266.501.322
Thuế GTGT được khấu trừ	13.934.379.311	3.666.093.908
Thuế và các khoản phải thu nhà nước ( tạm nộp thuế TNDN chuyển nhượng BĐS dự án Belleza , Hòa Bình .... )	22.270.815.035	43.125.669.334
Tài sản ngắn hạn khác (**)	45.008.880.586	37.830.100.941
<b>Cộng</b>	<b>81.598.644.540</b>	<b>84.888.365.505</b>

(*) Bao gồm:	30/09/2012	31/12/2011
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	224.493.554	221.598.022
Chi phí sửa chữa, bảo hiểm chờ phân bổ	160.076.054	44.903.300
<b>Cộng</b>	<b>384.569.608</b>	<b>266.501.322</b>

(\*\*) Tài sản ngắn hạn khác bao gồm:

Các khoản tạm ứng	44.876.460.586
Đặt cọc khác	132.420.000
<b>Cộng</b>	<b>45.008.880.586</b>

6. Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: ngàn đồng

	Nhà cửa, VKT	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Đầu năm	-	1.023.944	3.351.832	5.941.457	-	10.317.233
Tăng			4.149.931	952.437		5.102.368
Giảm				24.047		24.047
Cuối kỳ	-	1.023.944	7.501.763	6.869.847	-	15.395.554

Hao mòn lũy kế

Đầu năm	-	809.912	2.163.168	2.838.099	-	5.811.179
Tăng	-	89.123	2.047.610	704.080		2.840.813
Giảm	-	-	-	6.679	-	6.679
Cuối kỳ	-	899.035	4.210.778	3.535.500	-	8.645.313

Giá trị còn lại

Đầu năm	-	214.032	1.188.664	3.103.358	-	4.506.054
---------	---	---------	-----------	-----------	---	-----------

Cuối kỳ	-	124.909	3.290.985	3.334.347	-	6.750.241
---------	---	---------	-----------	-----------	---	-----------

Tài sản cố định giảm trong kỳ do nhượng bán , tăng trong kỳ do mua sắm mới .

7. Tài sản cố định thuê tài chính (Phương tiện vận tải)

Nguyên giá	30/09/2012
Số dư đầu năm	2.380.789.321
Tăng ( giảm )	(2.380.789.321)
Số dư cuối kỳ	

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý III năm 2012 kết thúc ngày 30/09/2012

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

**Hao mòn lũy kế**

Số dư đầu năm	1.207.724.809
Tăng ( giảm )	(1.207.724.809)
Số dư cuối kỳ	-
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số dư đầu năm	1.173.064.512
Số dư cuối kỳ	-

**8. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	-	2.252.603.880	-	2.252.603.880
Tăng	-	1.206.350.000	-	1.206.350.000
Giảm	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	3.458.953.880	-	3.458.953.880
<b>Hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	-	1.820.835.323	-	1.820.835.323
Tăng	-	291.913.980	-	291.913.980
Giảm	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	2.112.749.303	-	2.112.749.303
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	-	431.768.557	-	431.768.557
Số dư cuối kỳ	-	1.346.204.577	-	1.346.204.577

**Bất động sản đầu tư**

	31/12/2011	Tăng	Giảm	30/09/2012
Nguyên giá	101.594.077.405	5.820.832.380	-	107.414.909.785
Hao mòn lũy kế	1.184.018.171	1.455.966.374	-	2.639.984.545
Giá trị còn lại	100.410.059.234			104.774.925.240

**9. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

		30/09/2012	31/12/2011
Đầu tư công ty con	(9.1)	345.016.359.596	338.851.359.596
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	(9.2)	398.201.700.008	398.201.700.008
Đầu tư dài hạn khác	(9.3)	552.691.019.552	415.978.025.097
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	(9.4)	(8.011.747.449)	(9.569.125.348)
<b>Cộng</b>		<b>1.287.897.331.707</b>	<b>1.143.461.959.353</b>

**(9.1) Chi tiết các khoản đầu tư thành lập các công ty con**

Tên các công ty con	Vốn điều lệ đăng ký	Tỷ lệ sở hữu	Vốn phải góp	Vốn đã đầu tư đến 30/09/2012

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý III năm 2012 kết thúc ngày 30/09/2012

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

Công ty CP Năng lượng Thương Tín	100.000.000.000	51%	51.000.000.000	18.104.940.000
Công ty CP Du lịch Thương Tín	50.000.000.000	60%	30.000.000.000	615.000.000
Công ty CP Bao bì Kho bãi Bình Tây	6.000.000.000	52%	3.097.900.000	10.796.672.510
Công ty TNHH MTV KDDV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	70.000.000.000	100%	70.000.000.000	70.000.000.000
Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc	296.154.000.000	74%	219.153.960.000	6.180.000.000
Công ty TNHH MTV Quản lý và KD Sân Golf Thương Tín Đà Lạt	50.000.000.000	100%	50.000.000.000	966.498.674
Công ty CP Giám sát và Xây dựng Huỳnh Gia (*)	30.000.000.000	80%	24.000.000.000	24.000.000.000
Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế Sài Gòn Thương Tín	3.000.000.000	100%	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn (**)	225.000.000.000	90%	202.500.000.000	211.353.248.412
<b>Cộng</b>	<b>830.154.000.000</b>		<b>652.751.860.000</b>	<b>345.016.359.596</b>

(\*) Đổi tên từ Công ty Xây dựng Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

(\*\*) Đổi tên từ Công ty Cổ phần Sài Gòn Thương Tín Thủ Đức

(9.4.1) Dự phòng giảm giá trị đầu tư tại các Công ty con, liên kết

(8.011.747.449)

(9.2) Chi tiết các khoản đầu tư thành lập các công ty liên doanh, liên kết

Tên các công ty liên doanh, liên kết	Vốn điều lệ đăng ký	Tỷ lệ sở hữu	Vốn phải góp	Vốn đã đầu tư đến 30/09/2012
Công ty CP Địa ốc Dũng Anh	320.000.000.000	25%	80.000.000.000	22.800.000.000
Công ty CP ĐT BĐS SGT Tân Thắng	1.070.000.000.000	30%	321.000.000.000	375.401.700.008
<b>Cộng</b>	<b>1.390.000.000.000</b>		<b>401.000.000.000</b>	<b>398.201.700.008</b>

(9.3.1) Tên các khoản đầu tư mua CP	Số lượng	Mệnh giá	Đơn giá BQ	Trị giá đầu tư	(9.4.2) Dự phòng
Công ty Địa ốc và Đầu tư Chợ Lớn	25.373	100.000	132.706	3.367.140.000	(a)
Công ty CP ĐT - XD Long An IDICO	855.000	10.000	12.378	10.583.329.000	(a)
Công ty CP Máy Tiến Phát	6.400.000	10.000	10.196	65.251.242.687	(a)
Công ty CP Đầu tư An Phước Gia (*)	6.000.000	10.000	10.000	60.000.000.000	(a)
Công ty Đầu tư - Xây dựng Hùng Anh	3.000.000	10.000	11.225	33.676.357.143	(a)
Công ty Cổ Phần Tàu Cuốc	33.800	10.000	30.000	1.014.000.000	(a)
<b>Cộng</b>				<b>173.892.068.830</b>	-

(a) Do không có cơ sở để xác định một cách chắc chắn giá trị hợp lý ( giá thị trường ), theo đó Công ty chưa thể trích lập dự phòng giảm giá vào cuối kỳ báo cáo đối với các khoản đầu tư này.

(\*) Trước đây là Công ty Cổ phần Thương Tín Bảo Gia.

(9.3.2) Tên các khoản đầu tư hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ hợp tác	Vốn hợp tác đã góp (30/09/2012)
Công ty Xây dựng Công trình 547	Góp vốn để xây dựng CSHT dự án ĐTXD Khu đô thị Cienco 5 tại Vĩnh Phúc.	09 lô	1.620.000.000
Công ty TNHH SXKD Hai Thành	Hợp tác cùng đầu tư kinh doanh dự án 06 đơn nguyên chung cư D1-12 tầng tại Quận 08.	50%	151.242.449.860

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý III năm 2012 kết thúc ngày 30/09/2012

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

Công ty DV Công ích Quận 4	Dự án Bình Khánh	40%	5.396.326.000
Công ty TNHH SX - XD Hoa Đồng	Dự án Hoa Đồng		200.000.000.000
Công ty DV Công ích Quận 4	Theo bảng ghi nhớ hợp tác, hai Bên cùng đầu tư XD - KD dự án Khu nhà ở Vĩnh Khánh tại Quận 4, TP.HCM.	50%	20.161.847.398
<b>Cộng</b>			<b>378.420.623.258</b>

<b>(9.3.3) Cho vay dài hạn (*)</b>	<b>378.327.464</b>
Cho vay đến Đỗ Ngọc Thơ theo HĐ 01/HĐV - TV ; lãi suất 1,2% ; thời hạn vay 20 năm	378.327.464
<b>Tổng cộng đầu tư dài hạn khác</b>	<b>552.691.019.552</b>
<b>Tổng công trị giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>1.287.897.331.707</b>

<b>10. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>30/09/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Chi phí trả trước dài hạn (*)		34.365.369.576	30.259.356.609
Tài sản dài hạn khác (**)		66.091.582.889	249.578.431.635
<b>Cộng</b>		<b>100.456.952.465</b>	<b>279.837.788.244</b>

<b>(*) Chi phí trả trước bao gồm :</b>	
Chi phí sửa chữa văn phòng, xe	1.282.551.820
Chi phí bán hàng liên quan đến Dự án	33.082.817.756
<b>Cộng</b>	<b>34.365.369.576</b>

<b>(**) Tài sản dài hạn khác bao gồm :</b>	
Đặt cọc thuê văn phòng , điện thoại ...	41.000.000
Đặt cọc dài hạn môi giới dự án	38.161.391.108
Chi phí môi giới Belleza	27.789.191.781
Ký quỹ sử dụng thẻ Master Card	100.000.000
<b>Cộng</b>	<b>66.091.582.889</b>

<b>11. Vay và nợ ngắn hạn</b>		<b>30/09/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Vay và nợ ngắn hạn (*)		1.308.504.023.635	1.448.113.700.904

(\*) Bao gồm:

**11.1 Vay ngắn hạn từ các Ngân hàng**

Ngân Hàng	31/12/2011	Tăng	Giảm	30/09/2012
Sacombank - CN Hưng Đạo	292.938.823.876	74.536.600.000	91.653.306.812	275.822.117.064
<b>Cộng</b>	<b>292.938.823.876</b>	<b>74.536.600.000</b>	<b>91.653.306.812</b>	<b>275.822.117.064</b>

Vay từ Sacombank - CN Hưng Đạo theo HĐTD hạn mức số LLDL 1031600139 . Hạn mức vay 300 tỷ . Lãi suất dao động từ 1,167%% tháng , trả lãi vào ngày 23 hàng tháng . Thời gian vay được ghi trên từng giấy nhận nợ . Đây là khoản vay tín chấp . Mục đích vay bổ sung vốn lưu động .



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý III năm 2012 kết thúc ngày 30/09/2012

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

11.2 Vay từ các công ty	31/12/2011	Tăng	Giảm	30/09/2012
Công ty CP KT và QL KCN Đặng Huỳnh	85.906.000.000	64.094.000.000	150.000.000.000	-
Công ty Cổ Phần Địa ốc Dũng Anh	1.583.000.000	-	1.457.726.287	125.273.713
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	37.040.775.914	37.040.775.914	-
Công ty CP Năng Lượng Thương Tín	13.685.700.000	-	81.000.000	13.604.700.000
Công ty TNHH MTV KD BĐS Hùng Anh Năm	-	106.900.000.000	30.000.000.000	76.900.000.000
Công ty CP Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	-	194.000.000.000	194.000.000.000	-
Công ty CP Du Lịch Thăng Lợi	-	18.000.000.000	-	18.000.000.000
Công ty CP SX - TM Thành Thành Công	-	215.800.000.000	215.800.000.000	-
Công ty TNHH MTV KD Địa ốc SGT	10.000.000.000	500.000.000	10.500.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>111.174.700.000</b>	<b>636.334.775.914</b>	<b>638.879.502.201</b>	<b>108.629.973.713</b>

Vay từ Công ty CP KT và QL KCN Đặng Huỳnh theo hợp đồng vay số 17TC/HDTD-TC-2010 ngày 20/5/2010, với số tiền vay hạn mức là 200 tỷ đồng, mục đích vay là tài trợ dự án Phú Thuận, thời hạn vay đến 19/10/2013. Lãi suất vay là 1,208% tháng, lãi vay thanh toán 2 lần là 19/10/2012 và khi đáo hạn. Đây là khoản vay tín chấp.

Vay từ Công ty TNHH MTV KD DV Địa ốc Sài Gòn Thương Tín theo hợp đồng vay nguyên tắc số 09/HĐVV-2011 ngày 07/09/2011, với lãi suất vay cố định là 14% / năm, mục đích vay là bổ sung vốn lưu động; thời hạn vay, số tiền vay được ghi trên từng giấy nhận nợ. Đây là khoản vay tín chấp. Đến thời điểm báo cáo, hợp đồng vay này đã được tắt toán.

Vay từ Công ty CP Năng Lượng Thương Tín theo hợp đồng vay số 24TC/HĐTĐ-NL-2009 ngày 01/07/2010 và phụ lục đính kèm. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, ngày đáo hạn của khoản vay này không xác định, lãi suất 0% sau 2 năm kể từ ngày ký hợp đồng vay và sau đó điều chỉnh theo từng năm. Đây là khoản vay tín chấp.

Vay từ Công ty CP May Tiến Phát theo Hợp đồng số 02/HĐCV/2011/MTP-SCR ngày 01/11/2011; thời hạn vay, lãi suất vay, số tiền vay theo từng Giấy nhận nợ. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động. Đây là khoản vay tín chấp. Đến thời điểm báo cáo, hợp đồng vay này đã được tắt toán.

Vay từ Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh theo Hợp đồng tín dụng Số 13/HĐVV/2011 ngày 24/10/2011; thời gian vay 01 năm; Lãi suất 14% năm, tiền lãi được thanh toán 01 lần vào cuối kỳ. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động.

Vay Công ty CP SX - TM Thành Thành Công theo HĐ 46/2012/HDVV ký ngày 26/03/2012, thời hạn vay 01 tháng (tính từ lúc Bên cho vay chuyển tiền vào tài khoản của Bên đi vay). Mục đích vay bổ sung vốn lưu động, lãi suất vay 20% /năm, thanh toán vào cuối kỳ. Đây là khoản vay tín chấp. Số tiền vay: 15.000.000.000 đồng. Đến thời điểm báo cáo, khoản vay trên đã được tắt toán.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2012 kết thúc ngày 30/09/2012

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

Vay Công ty CP SX - TM Thành Thành Công theo HĐ 55/2012/HĐVV ký ngày 13/04/2012, thời hạn vay 03 tháng ( tính từ lúc Bên cho vay chuyển tiền vào tài khoản của Bên đi vay ). Mục đích vay bổ sung vốn lưu động, lãi suất vay 18% /năm, thanh toán vào cuối mỗi tháng. Đây là khoản vay tín chấp. Số tiền vay 51.000.000.000 đồng. Đến thời điểm báo cáo, khoản vay trên đã được tắt toán.

Vay Công ty CP SX - TM Thành Thành Công theo HĐ 96/2012/HĐVV ký ngày 11/06/2012, thời hạn vay 06 tháng ( tính từ lúc Bên cho vay chuyển tiền vào tài khoản của Bên đi vay ). Mục đích vay bổ sung vốn lưu động, lãi suất vay 14% /năm, thanh toán vào cuối mỗi tháng. Đây là khoản vay tín chấp. Số tiền vay 20.000.000.000 đồng. Đến thời điểm báo cáo, khoản vay trên đã được tắt toán.

Vay Công ty CP SX - TM Thành Thành Công theo HĐ 104/2012/HĐVV ký ngày 21/06/2012, thời hạn vay 06 tháng ( tính từ lúc Bên cho vay chuyển tiền vào tài khoản của Bên đi vay ). Mục đích vay bổ sung vốn lưu động, lãi suất vay 15% /năm, thanh toán vào cuối mỗi tháng. Đây là khoản vay tín chấp. Số tiền vay 80.000.000.000 đồng. Đến thời điểm báo cáo, khoản vay trên đã được tắt toán.

Vay Công ty CP SX - TM Thành Thành Công theo HĐ 140/2012/HĐVV ký ngày 14/08/2012, thời hạn vay 01 tháng ( tính từ lúc Bên cho vay chuyển tiền vào tài khoản của Bên đi vay ). Mục đích vay bổ sung vốn lưu động, lãi suất vay 14% /năm, thanh toán vào cuối tháng. Đây là khoản vay tín chấp. Số tiền vay 49.800.000.000 đồng. Đến thời điểm báo cáo, khoản vay trên đã được tắt toán.

	31/12/2011	Tăng	Giảm	30/09/2012
<b>11.3 Vay cá nhân</b>	<b>9.000.000.000</b>	330.000.000.000	208.000.000.000	<b>131.000.000.000</b>

Vay từ các cá nhân với số dư nợ gốc vay đến ngày báo cáo là 131.000.000.000 đồng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay từ 03 - 12 tháng. Lãi suất vay 1,1% tháng đến 1,417% tháng.

<b>11.4 Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>30/09/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Ngân hàng TMCP Nhà Hà Nội - Habubank	140.000.000.000	140.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Dương - Oceanbank	50.000.000.000	50.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu Khí VN	60.000.000.000	60.000.000.000
Ngân hàng Đông Nam Á - Seabank	50.000.000.000	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Sacombank	179.051.932.858	177.801.422.858
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Sacombank	250.000.000.000	250.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Sacombank	50.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Liên Việt - CN Chợ Lớn	-	307.000.000.000
Trái phiếu 99 tỷ	14.000.000.000	
Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng SGT		198.754.170
<b>Tổng Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>793.051.932.858</b>	<b>1.035.000.177.028</b>
<b>Tổng cộng Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>1.308.504.023.635</b>	<b>1.448.113.700.904</b>

<b>12. Phải trả người bán và người mua trả trước</b>		<b>30/09/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Phải trả người bán (*)		118.528.567.325	284.269.838.273
Người mua trả trước (**)		936.263.882.759	907.852.605.353

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý III năm 2012 kết thúc ngày 30/09/2012

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

<b>Cộng</b>	<b>1.054.792.450.084</b>	<b>1.192.122.443.626</b>
-------------	--------------------------	--------------------------

(\*) Chủ yếu bao gồm CK phải trả liên quan đến việc thực hiện DA ( nhận chuyển nhượng quyền SDD , đền bù , giải phóng mặt bằng ) , thuê văn phòng , ...

(\*\*) Chủ yếu bao gồm các khoản khách hàng trả trước tiền chuyển nhượng bất động sản , dự án ....

13. <b>Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>	<b>30/09/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Thuế thu nhập cá nhân	633.249.004	720.536.723
<b>Cộng</b>	<b>633.249.004</b>	<b>720.536.723</b>

14. <b>Phải trả công nhân viên</b>	<b>30/09/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Phải trả cho người lao động	922.314.029	2.581.047.983

15. <b>Chi phí phải trả</b>	<b>30/09/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Lãi vay còn phải trả	58.529.678.288	59.393.473.323
Lãi vay trái phiếu còn phải trả	48.965.279.594	12.198.116.768
Chi phí trích trước	252.265.040	
<b>Cộng</b>	<b>107.747.222.922</b>	<b>71.591.590.091</b>

16. <b>Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>	<b>30/09/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
(*)	23.967.353.395	89.001.058.727

(\*) Bao gồm:

Bảo hiểm xã hội, BHYT, KPCĐ, TCTN	106.074.576
Tiền lãi , cổ tức phải trả	7.563.223.579
Thu hộ cá nhân , tổ chức	12.463.637.556
Phải trả khác	3.834.417.684
<b>Cộng</b>	<b>23.967.353.395</b>

17. <b>Vay và nợ dài hạn</b>	<b>30/09/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Vay dài hạn (17.1)	1.125.782.787.002	1.045.933.492.541
Nợ dài hạn		197.248.475
Trái phiếu phát hành (17.2)	614.000.000.000	1.553.105.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.739.782.787.002</b>	<b>2.599.235.741.016</b>
<b>Vay dài hạn đến hạn trả: hoàn trả trong vòng 12 tháng ( TM 11.4 )</b>	<b>793.051.932.858</b>	<b>1.035.000.177.028</b>
<b>Vay dài hạn (Chỉ tiêu 334-CĐKT) Hoàn trả sau 12 tháng</b>	<b>946.730.854.144</b>	<b>1.564.235.563.988</b>

17.1 Vay dài hạn

<b>Tổ chức cho vay</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>Tăng</b>	<b>Giảm</b>	<b>30/09/2012</b>
Ngân hàng Công Thương - CNS	99.000.000.000	-	30.000.000.000	69.000.000.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý III năm 2012 kết thúc ngày 30/09/2012

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

Sacombank - CN Hưng Đạo	622.306.986.846	27.734.429.435	112.883.629.279	537.157.787.002
Công ty ĐT XD Toàn Thịnh Phát	74.625.000.000	-	-	74.625.000.000
Công ty CP KT và QL KCN Đặng Huỳnh		145.000.000.000	-	145.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công		50.000.000.000	-	50.000.000.000
Công ty TNHH MTV GD Toàn Thịnh Phát	250.000.000.000	-		250.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.045.931.986.846</b>	<b>27.734.429.435</b>	<b>142.883.629.279</b>	<b>1.125.782.787.002</b>

Vay Công ty KT XD Toàn Thịnh Phát theo HĐ 04/HĐVV/2011 từ ngày 16/05/2011 đến 13/05/2014. Số tiền vay 100 tỷ đồng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động. Tiền lãi trả hàng năm. Lãi suất cố định kỳ tính lãi đầu tiên là 20,5% năm, kỳ tính lãi tiếp theo thay đổi 06 tháng 1 lần. Đây là khoản vay tín chấp. Lãi suất đang áp dụng 16,5%

Vay từ Ngân hàng TMCP SGTT - CN Hưng Đạo theo HĐ tín dụng dư nợ giảm dần số LD1012500087 ngày 05/05/2010 với số tiền được vay là 700 tỷ đồng, mục đích vay là thanh toán chi phí chuyển nhượng đất giai đoạn 01 dự án KDC Bắc Rạch Bà Bướm - P. Phú Thuận - Quận 7. Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày 05/05/2010, thời gian ân hạn 24 tháng. Nợ gốc trả làm nhiều lần được ghi cụ thể trên giấy nhận nợ. Lãi suất ghi trên giấy nhận nợ và được thanh toán vào ngày 23 hàng tháng. Tài sản dùng để đảm bảo khoản vay này là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành từ vốn vay.

Vay từ Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát theo hợp đồng vay số 05/HĐVV/2011 ngày 20/05/2011 với số tiền 250 tỷ đồng. Ngày đáo hạn 18/05/2014. Tiền lãi trả hàng năm. Lãi suất cố định, kỳ tính lãi đầu tiên là 20,5% năm, kỳ tính lãi tiếp theo thay đổi 06 tháng 1 lần. Đây là khoản vay tín chấp. Lãi suất đang áp dụng 16,5%

Vay từ Ngân hàng Công Thương - CN 5 theo HĐ tín dụng kèm hợp đồng đảm bảo Số 075/2011/HĐTD ngày 21/12/2011 với số tiền được vay là 99 tỷ đồng. Mục đích vay là đầu tư xây dựng khu dân cư Phía Bắc rạch Bà Bướm - Phường Phú Thuận - Quận 7 - TP.HCM. Thời hạn vay 60 tháng (kể từ ngày 20/12/2011 đến 20/12/2016), Số tiền cho vay được trả thành 01 Kỳ hạn. Lãi suất vay thả nổi (tại thời điểm ký hợp đồng vay là 16,78%), trả lãi ngày 10 hàng tháng, bắt đầu từ tháng 01/2012. Lãi suất đang áp dụng 11,78%

17.2 Nợ từ Trái phiếu phát hành	30/09/2012	31/12/2011
Phát hành 650.000 trái phiếu, mệnh giá 1.000.000 đồng/trái phiếu với mức lãi suất từ 9,8%/năm đến 10%/năm (ngày đáo hạn từ 17/10/2012 đến 10/12/2012) và 250 trái phiếu (1 tỷ đồng/1 trái phiếu), kỳ hạn 30 tháng; lãi suất thả nổi thay đổi 03 tháng 1 lần	550.000.000.000	800.000.000.000
Phát hành 50.000 trái phiếu, mệnh giá 1.000.000 đồng/trái phiếu nhằm tài trợ cho dự án Phú Thuận với mức lãi suất là 10%/năm. Ngày đáo hạn là 31/01/2013.	50.000.000.000	50.000.000.000
Phát hành 400 trái phiếu (mệnh giá 1 tỷ đồng / 1 trái phiếu) nhằm tài trợ Dự án Phú Mỹ - Belleza. Ngày phát hành 27/12/2010, kỳ hạn tối đa 42 tháng kể từ ngày phát hành với mức lãi suất thả nổi, 3 tháng thay đổi 01 lần. Tài sản đảm bảo là Bất động sản	-	400.000.000.000
Phát hành 350 trái phiếu (mệnh giá 1 tỷ đồng/trái phiếu) nhằm tài trợ Dự án Hùng Vương (Số 57 - Kinh Dương Vương - P.12 - Q.6). Ngày phát hành 27/12/2010, kỳ hạn trái phiếu tối đa 30 tháng kể từ ngày phát hành, với mức lãi suất thả nổi, 3 tháng	-	204.105.000.000
Phát hành 99 trái phiếu ngày 06/10/2011 (mệnh giá 1 tỷ đồng / trái phiếu) nhằm tài trợ Dự án KDC phía Bắc Rạch Bà Bướm và Arista Villas. Kỳ hạn 18 tháng. Lãi suất thả nổi và điều chỉnh hàng tháng (lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng của Sacombank + 2,5	14.000.000.000	99.000.000.000
<b>Cộng trái phiếu phát hành</b>	<b>614.000.000.000</b>	<b>1.553.105.000.000</b>

18. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Số dư đầu năm	Tăng	Giảm	Số dư cuối kỳ
-----------	---------------	------	------	---------------

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý III năm 2012 kết thúc ngày 30/09/2012

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

Vốn đầu tư chủ sở hữu	1.000.000.000.000	429.998.610.000	-	1.429.998.610.000
Thặng dư vốn cổ phần	741.204.233.323		130.105.185.000	611.099.048.323
Quỹ đầu tư phát triển	28.002.048.843	777.164.485	-	28.779.213.328
Quỹ dự phòng tài chính	43.906.346.531	777.164.485	-	44.683.511.016
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	14.566.229.306	-	-	14.566.229.306
Chênh lệch tỷ giá	1.698.758	-	-	1.698.758
Lợi nhuận chưa phân phối	500.739.683.389	60.061.649.280	302.486.926.352	258.314.406.317
<b>Cộng</b>	<b>2.328.420.240.150</b>	<b>491.614.588.250</b>	<b>432.592.111.352</b>	<b>2.387.442.717.048</b>

**Vốn đầu tư của chủ sở hữu tăng trong kỳ do :**

Chia cổ tức năm 2010, 2011	429.998.610.000
Chia cổ tức năm 2010 từ lợi nhuận sau thuế	300.000.000.000
Chia cổ tức năm 2011 từ thặng dư vốn cổ phần	129.998.610.000
(-) Trích lập các quỹ theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên 2011	2.486.926.352
Quỹ đầu tư phát triển	777.164.485
Quỹ dự phòng Tài chính	777.164.485
Quỹ Khen thưởng - Phúc lợi	932.597.382

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

19. Doanh thu thuần	Quý III năm 2012	Quý III năm 2011
Doanh thu từ bán hàng hóa ( Chuyển quyền sử dụng đất , VLXD ... )	44.241.884.382	55.257.448.686
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ ( Môi giới bất động sản , phí quản lý hồ sơ , cho thuê văn phòng ... )	7.241.357.128	2.124.943.613
Doanh thu khác	460.593.000	402.339.921
<b>Cộng doanh thu</b>	<b>51.943.834.510</b>	<b>57.784.732.220</b>
Các khoản giảm trừ	64.224.797	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>51.879.609.713</b>	<b>57.784.732.220</b>

20. Giá vốn hàng bán	Quý III năm 2012	Quý III năm 2011
Giá vốn hàng xuất bán	46.773.337.803	56.495.455.372
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.357.640.281	378.397.560
Giá vốn khác		
<b>Cộng giá vốn</b>	<b>48.130.978.084</b>	<b>56.873.852.932</b>
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>3.748.631.629</b>	<b>910.879.288</b>

21. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý III năm 2012	Quý III năm 2011
Lãi tiền gửi	3.499.092.091	2.448.507.849
Lãi cho vay	22.980.975.248	26.623.285.095
Cổ tức, lợi nhuận được chia	385.909.000	40.938.479.009
Lãi chênh lệch tỷ giá		
Thu nhập từ hoạt động mua bán chứng khoán, đầu tư góp vốn	150.000	1.976.250.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý III năm 2012 kết thúc ngày 30/09/2012

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

Doanh thu tài chính khác		
<b>Cộng</b>	<b>26.866.126.339</b>	<b>71.986.521.953</b>

22. Chi phí tài chính	Quý III năm 2012	Quý III năm 2011
Chi phí lãi vay	32.701.048.852	49.229.406.669
Chi phí thuê tài chính, chi phí tài chính khác		20.977.549
Hoàn nhập dự phòng giảm giá khoản đầu tư tài chính (Thương Tín Bảy)		(35.079.160.051)
Hoàn nhập dự phòng Cổ phiếu STB		(108.810.112.652)
Phí giao dịch, mua bán chứng khoán	8.064.009	154.772.669
Lỗ từ chênh lệch mua bán chứng khoán	18.296.827.619	35.713.728.000
Chi phí đầu tư tài chính (Lỗ giải thể Thương Tín Bảy)		61.762.895.545
Dự phòng giảm giá đầu tư CK	(17.496.398.326)	
Chi phí hoạt động tài chính khác		
<b>Cộng</b>	<b>33.509.542.154</b>	<b>2.992.507.729</b>

23. Chi phí bán hàng	Quý III năm 2012	Quý III năm 2011
Chi phí nhân viên		79.050
Chi phí công cụ dụng cụ		
Chi phí hoa hồng, môi giới	468.911.096	
Chi phí dịch vụ pháp lý	1.086.280.906	
Chi phí quảng cáo, marketing	1.296.073.646	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	180.953.636	485.404.907
Chi phí khác bằng tiền	4.724.013	459.214.735
<b>Cộng</b>	<b>3.036.943.297</b>	<b>944.698.692</b>

24. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý III năm 2012	Quý III năm 2011
Chi phí nhân viên quản lý	9.326.932.289	10.772.840.897
Chi phí dụng cụ văn phòng	200.370.980	715.863.639
Chi phí khấu hao TSCĐ	682.014.132	686.033.057
Thuế, phí và lệ phí	8.200.000	39.503.813
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.089.644.727	2.156.041.643
Chi phí khác bằng tiền	527.045.297	3.234.522.661
<b>Cộng</b>	<b>12.834.207.425</b>	<b>17.604.805.710</b>

25. Thu nhập khác	Quý III năm 2012	Quý III năm 2011
Thu lãi chậm nộp và lãi phạt	1.295.591.686	1.547.193.159
Thu từ thanh lý TSCĐ và CCDC	36.833.132.353	
Thu nhập khác	252.321.248	29.309.223
<b>Cộng</b>	<b>38.381.045.287</b>	<b>1.576.502.382</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý III năm 2012 kết thúc ngày 30/09/2012

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

26. Chi phí khác	Quý III năm 2012	Quý III năm 2011
Bị phạt do vi phạm hợp đồng	15.955.076.665	28.446.400
Bị phạt thuế, truy thu thuế	1.418.518.437	
Chi phí khác	1.172.661.591	137.026.568
<b>Cộng</b>	<b>18.546.256.693</b>	<b>165.472.968</b>

27. Thu nhập doanh nghiệp trong kỳ	Quý III năm 2012	Quý III năm 2011
Tổng thu nhập kế toán trước thuế	1.068.853.686	52.766.418.524
Chi phí thuế TNDN hiện hành	258.191.069	881.724.388
Lợi nhuận sau thuế TNDN	810.662.617	51.884.694.136


VII. Thông tin khác

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

Ngoài sự kiện nêu trên, 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

TP HCM, ngày 10 tháng 10 năm 2012

Kế toán trưởng

  
Huỳnh Thị Nga

Tổng giám đốc

  
  
Huỳnh Phú Kiệt