

**Sacomreal**

PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

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

MST : 030 331 5400

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ : QUÝ III NĂM 2015

Nơi nhận:

- SGD CK
- UBCK
- Lưu

## DN - BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 Năm 2015

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>3,401,625,132,779</b>	<b>3,213,455,162,067</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	VI.1	79,811,242,973	32,605,302,356
1. Tiền	111		32,589,715,195	27,605,302,356
2. Các khoản tương đương tiền	112		47,221,527,778	5,000,000,000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	VI.2	42,499,117,002	40,678,750,000
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		42,499,117,002	40,678,750,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1,256,255,911,286	1,058,775,548,924
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3	389,413,984,002	166,725,749,464
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		250,745,607,839	108,502,036,381
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	365,245,789,476	488,242,644,476
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.4	337,070,119,969	366,524,708,603
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(86,219,590,000)	(71,219,590,000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140	VI.7	2,011,038,418,934	2,070,102,551,340
1. Hàng tồn kho	141		2,014,541,512,684	2,073,605,645,090
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(3,503,093,750)	(3,503,093,750)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		12,020,442,584	11,293,009,447
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.13	389,364,339	1,542,959,241
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1,359,650,610	174,652,231
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	VI.17	10,271,427,635	9,575,397,975
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	VI.14		
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>1,298,826,603,316</b>	<b>1,678,757,658,327</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		317,887,037,418	178,999,820,714
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		140,126,109,160	189,163,736
6. Phải thu dài hạn khác	216		177,760,928,258	178,810,656,978
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II. Tài sản cố định	220		5,447,451,752	6,370,977,695
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.9	1,635,429,921	2,090,135,091
- Nguyên giá	222		12,890,754,635	13,279,060,963
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(11,255,324,714)	(11,188,925,872)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	VI.11	1,059,935,524	1,180,687,669
- Nguyên giá	225		1,288,022,909	1,288,022,909
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(228,087,385)	(107,335,240)
3. Tài sản cố định vô hình	227	VI.10	2,752,086,307	3,100,154,935
- Nguyên giá	228		6,062,838,880	6,062,838,880
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(3,310,752,573)	(2,962,683,945)
III. Bất động sản đầu tư	230	VI.12	103,206,207,031	105,058,926,862
1. Nguyên giá	231		112,649,766,776	112,649,766,776
2. Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(9,443,559,745)	(7,590,839,914)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240			

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			
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>867,925,923,892</b>	<b>1,378,523,353,653</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		576,729,275,590	1,165,668,926,130
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		24,761,500,000	97,567,857,143
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		364,149,003,156	258,102,280,715
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(97,713,854,854)	(142,815,710,335)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4,359,983,223</b>	<b>9,804,579,403</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.13	4,359,983,223	7,326,798,150
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		2,477,781,253
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>4,700,451,736,095</b>	<b>4,892,212,820,394</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1,823,489,397,995</b>	<b>2,358,444,530,807</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1,253,537,320,582</b>	<b>994,572,072,519</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.16	271,729,005,411	105,957,608,208
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		612,994,860,559	402,625,543,833
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.17	7,715,800,422	6,420,271,672
4. Phải trả người lao động	314		6,147,740,297	4,891,859,740
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.18	79,917,752,767	125,909,947,752
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	VI.20		
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.19	126,893,344,610	43,511,262,453
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VI.15	131,451,648,946	291,382,289,689
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		16,687,167,570	13,873,289,172
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>569,952,077,413</b>	<b>1,363,872,458,288</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	VI.16		
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	VI.18		
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	VI.20	9,090,910	1,042,657,580
7. Phải trả dài hạn khác	337	VI.19		
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	VI.15	569,942,986,503	1,362,829,800,708
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>2,876,962,338,100</b>	<b>2,533,768,289,587</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>2,876,962,338,100</b>	<b>2,533,768,289,587</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	VI.25	1,970,682,670,000	1,576,563,360,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1,970,682,670,000	1,576,563,360,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		442,011,044,101	535,964,998,323
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(11,890,000)	
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			

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		91,016,324,402	85,478,951,214
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		17,334,915,900	14,566,229,306
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		355,929,273,697	321,194,750,744
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		307,351,317,774	265,821,018,866
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		48,577,955,923	55,373,731,878
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>4,700,451,736,095</b>	<b>4,892,212,820,394</b>

TP. HCM, ngày 12 tháng 11 năm 2015

Người lập  
Kế Toán Trưởng



Lữ Thị Thanh Trúc

Người duyệt  
Chủ tịch



Phạm Nhật Vinh

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

Chi 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	VII.1	41,475,250,857	68,012,621,626	98,902,459,274	197,453,035,634
2. Các khoản giảm trừ (03=05+06+07)	02	VII.2		287,085,413		287,085,413
3. DT thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10		41,475,250,857	67,725,536,213	98,902,459,274	197,165,950,221
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	43,323,821,206	72,508,729,477	101,870,952,734	201,606,434,960
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và CC dịch vụ (20=10-11)	20		(1,848,570,349)	(4,783,193,264)	(2,968,493,460)	(4,440,484,739)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.4	18,846,430,573	14,455,287,087	118,192,698,392	96,813,055,562
7. Chi phí tài chính	22	VII.5	(2,239,552,644)	30,556,398,979	292,121,746,514	74,815,343,193
<i>Trong đó : Lãi vay</i>	23		3,286,447,356	20,282,867,055	21,071,137,791	74,051,156,153
8. Chi phí bán hàng	25	VII.8	475,492,977	441,101,264	10,045,356,119	7,097,435,741
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8	15,915,116,406	12,967,125,931	54,340,028,038	39,099,120,657
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD	30		2,846,803,485	(34,292,532,351)	(241,282,925,739)	(28,639,328,768)
11. Thu nhập khác	31	VII.6	153,339,382	193,736,042,958	437,700,478,617	197,029,715,547
12. Chi phí khác	32	VII.7	37,887,867	141,503,033,715	134,991,946,438	142,346,367,040
13. Lợi nhuận khác ( 40 = 31 - 32 )	40		115,451,515	52,233,009,243	302,708,532,179	54,683,348,507
15. Tổng lợi nhuận trước thuế (50=30+40)	50		2,962,255,000	17,940,476,892	61,425,606,440	26,044,019,739
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.10		109,647,718	12,847,650,517	(237,232,863)
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế (60 = 50 - 51 - 52)	60		2,962,255,000	17,830,829,174	48,577,955,923	26,281,252,602
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

*Lữ Thị Thanh Trúc*

Lữ Thị Thanh Trúc

TP. HCM, ngày 12 tháng 11 năm 2015

Người duyệt  
Giữ Tịch



Phạm Nhật Vinh

**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		733,144,102,315	151,590,009,181
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(37,744,954,678)	(91,376,711,032)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(31,339,818,515)	(25,152,418,310)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(80,567,798,768)	(47,704,974,516)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(12,422,523,589)	(12,440,125,773)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		602,469,374,780	224,685,897,404
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(208,395,462,185)	(214,755,719,902)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>965,122,919,360</b>	<b>(15,154,042,948)</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			(1,572,678,461)
2. Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22			4,877,279,826
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(519,539,000,000)	(215,498,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		833,869,499,576	36,201,500,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(310,335,000,000)	(50,669,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			64,893,615,576
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		47,980,366,269	50,425,135,670
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>51,975,865,845</b>	<b>(111,342,147,389)</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		300,297,780,000	
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		490,387,512,176	506,541,432,896
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1,760,578,136,764)	(358,822,118,378)
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>(969,892,844,588)</b>	<b>147,719,314,518</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>47,205,940,617</b>	<b>21,223,124,181</b>
<b>Tiền tồn đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>32,605,302,356</b>	<b>61,365,108,192</b>
<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>79,811,242,973</b>	<b>82,588,232,373</b>

Người lập  
Kế Toán Trưởng

  
Lữ Thị Thanh Trúc

TP. HCM, ngày 12 tháng 11 năm 2015

Người duyệt  
Chủ Tịch



  
Phạm Nhật Vinh

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III NĂM 2015 (kết thúc ngày 30/09/2015)

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

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với các báo cáo tài chính 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 22 ngày 25/06/2015 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: **1.970.682.670.000 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 ( 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 III NĂM 2015 (kết thúc ngày 30/09/2015)

(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 III NĂM 2015 (kết thúc ngày 30/09/2015)

(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 III NĂM 2015 (kết thúc ngày 30/09/2015)

(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 22% 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 18% và 8% từ lương nhân viên; bảo hiểm y tế phải nộp gồm 3% trích vào chi phí và 1,5% từ lương nhân viên; bảo hiểm thất nghiệp Công ty trích 1% vào chi phí và 1% từ lương nhân viên.

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

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III NĂM 2015 (kết thúc ngày 30/09/2015)

(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 03/2015**  
 Cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2015  
 (Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

1.	Tiền	30/09/2015	31/12/2014
	Tiền mặt	276,085,997	70,761,988
	Tiền gửi ngân hàng (*)	32,313,629,198	27,534,540,370
	Tương đương tiền (**)	47,221,527,778	5,000,000,000
	<b>Cộng</b>	<b>79,611,242,973</b>	<b>32,605,302,358</b>
	(*) Bao gồm	Ngoại tệ	Việt Nam đồng
	Tiền gửi bằng VND		32,311,707,899
	Tiền gửi bằng USD	101.41	1,921,499
	<b>Cộng</b>	<b>101.41</b>	<b>32,313,629,198</b>

2.	Các khoản đầu tư tài chính	30/09/2015	31/12/2014
	a. Đầu tư chứng khoán (*)		
	b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (**)	42,499,117,002	40,678,750,000
	c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (***)	965,639,778,748	1,521,339,063,988
	<b>Cộng</b>	<b>1,008,138,895,748</b>	<b>1,562,017,813,988</b>

(**) Bao gồm	30/09/2015		31/12/2014	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>b1. Ngắn hạn</b>	<b>42,499,117,002</b>	<b>42,499,117,002</b>	<b>40,678,750,000</b>	<b>40,678,750,000</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn	42,499,117,002	42,499,117,002		
- Trái phiếu				
- Các khoản đầu tư khác			40,678,750,000	40,678,750,000
<b>b2. Dài hạn</b>				
- Tiền gửi có kỳ hạn				
- Trái phiếu				
- Các khoản đầu tư khác				
<b>Cộng</b>	<b>42,499,117,002</b>	<b>42,499,117,002</b>	<b>40,678,750,000</b>	<b>40,678,750,000</b>

(***) Bao gồm	30/09/2015			31/12/2014		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>c1. Đầu tư vào công ty con</b>	<b>676,729,275,890</b>	<b>(96,342,116,192)</b>	<b>481,387,159,398</b>	<b>1,165,668,926,130</b>	<b>(91,991,981,998)</b>	<b>1,073,676,944,232</b>
Công ty CP Bao Bì Kho bãi Bình Tây	22,325,715,031		22,325,715,031	22,325,715,031		22,325,715,031
Công Ty CP May Tiến Phát				593,731,022,887		593,731,022,887
Cty TNHH MTV Tư Vấn Sài Gòn Thương Tín	3,000,000,000	(630,924,466)	2,369,075,534	3,000,000,000	(622,267,257)	2,377,732,743
Công ty CP Năng Lương Thương Tín	18,104,940,000	(3,215,418,213)	14,889,521,787	18,104,940,000	(3,203,089,889)	14,901,850,111
Cty TNHH MTV Kinh doanh DV Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	70,000,000,000	(1,814,464,911)	68,385,535,089	70,000,000,000	(8,975,567,210)	81,024,432,790
Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuộc	259,154,000,000		259,154,000,000	247,154,000,000		247,154,000,000

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 03/2015**

Cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2015

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

Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	204,144,620,559	(89,861,308,602)	114,263,311,957	211,353,248,412	(79,191,057,542)	132,162,190,870
<b>c2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>24,761,500,000</b>	<b>(2,371,738,862)</b>	<b>22,389,761,338</b>	<b>97,567,857,143</b>	<b>(50,823,728,437)</b>	<b>46,744,128,706</b>
Công ty đầu tư xây dựng Hùng Anh				73,676,357,143	(46,460,513,732)	25,215,843,411
Cty CP Địa ốc Đồng Anh	24,761,500,000	(2,371,738,862)	22,389,761,338	23,891,500,000	(2,363,214,705)	21,528,285,295
<b>c3. Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>364,149,003,166</b>		<b>364,149,003,166</b>	<b>258,102,280,715</b>		<b>258,102,280,715</b>
Công ty ĐT & Địa Ốc Sài Gòn Chợ Lớn	3,367,140,000		3,367,140,000	3,367,140,000		3,367,140,000
Công Ty CP May Tiến Phát	99,773,115,895		99,773,115,895			
Cty CP Đầu tư Thành Thành Công	4,920,000,000		4,920,000,000	4,920,000,000		4,920,000,000
Cty CP Đầu tư BĐS Sài Gòn Thương Tín Thăng				8,523,140,715		8,523,140,715
Cty CP Đầu Tư Tín Việt	53,796,747,261		53,796,747,261			
Công ty TNHH SX - XD Dịch vụ Hoa Đông	200,000,000,000		200,000,000,000	200,000,000,000		200,000,000,000
Cty CP ĐTKTXD Toàn Thịnh Phát				39,000,000,000		39,000,000,000
Công ty cổ phần Tàu Cước	2,292,000,000		2,292,000,000	2,292,000,000		2,292,000,000
<b>Cộng</b>	<b>965,839,778,746</b>	<b>(97,713,854,854)</b>	<b>867,925,923,892</b>	<b>1,521,339,063,988</b>	<b>(142,816,710,335)</b>	<b>1,378,523,353,653</b>

3. Các khoản phải thu khách hàng	30/09/2015	31/12/2014
a. Phải thu khách hàng ngắn hạn (*)	389,413,984,002	166,725,749,464
b. Phải thu khách hàng dài hạn (**)		
c. Phải thu khách hàng là các bên liên quan (***)	52,782,486,067	2,131,383,409

Phải thu khách hàng ngắn hạn chủ yếu gồm (*)	30/09/2015	31/12/2014
<b>1. Phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng</b>		
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thành Thành Công		55,862,400,000
Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Một Thành Viên Dịch Vụ Công Ích Quận 4		20,427,811,341
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Hùng Anh	173,400,000,000	
Trần Mỹ Nguyên	57,936,000,000	
<b>2. Phải thu của khách hàng phần còn lại</b>	<b>158,077,984,002</b>	<b>90,635,538,123</b>
<b>Cộng</b>	<b>389,413,984,002</b>	<b>166,725,749,464</b>

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

Phải thu khách hàng là các bên liên quan (***)	30/09/2015	31/12/2014
<b>c1. Ngắn hạn</b>	<b>52,782,486,067</b>	<b>2,131,383,409</b>
Công Ty Cổ Phần May Tiến Phát		431,326,400
Công ty TNHH MTV KD DV Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	31,622,056,965	277,226,550
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	21,160,429,082	1,422,830,459
<b>Cộng</b>	<b>52,782,486,067</b>	<b>2,131,383,409</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 03/2015**

Cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2015

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

4. Phải thu khác	30/09/2015		31/12/2014	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>702,315,909,445</b>	<b>(50,000,000,000)</b>	<b>854,767,353,079</b>	<b>(50,000,000,000)</b>
- Phải thu về cổ phần hoá				
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	23,737,326,199		38,761,309,770	
- Tam ứng	9,896,001,717		1,414,309,071	
- Kỳ cược, kỳ quỹ	22,500,000		5,500,000	
- Cho vay ngắn hạn (1)	365,245,789,478	(50,000,000,000)	488,242,644,476	(50,000,000,000)
- Phải thu ngắn hạn khác (2)	303,414,292,053		326,342,589,762	
<b>b. Dài hạn</b>	<b>317,887,037,418</b>		<b>178,999,820,714</b>	
- Kỳ cược, kỳ quỹ	88,976,000		1,223,104,720	
- Cho vay dài hạn (3)	140,126,109,160		189,163,736	
- Các khoản chi hộ				
- Phải thu dài hạn khác (4)	177,671,952,258		177,587,552,258	
<b>Cộng</b>	<b>1,020,202,946,863</b>	<b>(50,000,000,000)</b>	<b>1,033,767,173,793</b>	<b>(50,000,000,000)</b>

Cho vay ngắn hạn (1)	30/09/2015		31/12/2014	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
1. Khoản cho vay chiếm từ 10% trở lên trên tổng cho vay ngắn hạn				
Cty CP Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	174,759,644,476		174,759,644,476	
Cty TNHH MTV Đầu Tư KD BĐS Hùng Anh Năm	57,500,000,000			
Cty TNHH TMDV KD Địa Ốc Việt R.E.M.A.X	50,000,000,000	(50,000,000,000)	50,000,000,000	(50,000,000,000)
Công ty CP Đầu tư phát triển BĐS Đông Sài Gòn	57,984,145,000			
Công ty CP Đầu Tư An Phước Gia			263,173,000,000	
2. Các khoản cho vay ngắn hạn khác	15,002,000,000		310,000,000	
<b>Cộng</b>	<b>385,245,789,476</b>	<b>(50,000,000,000)</b>	<b>488,242,644,476</b>	<b>(50,000,000,000)</b>

Phải thu ngắn hạn khác (2)	30/09/2015		31/12/2014	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
1. Khoản thu khác chiếm từ 10% trở lên trên tổng khoản phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Tàu Cước	31,400,000,000		19,400,000,000	
Ban Bồi thường GPMB Quận Tân Phú	96,419,165,093		96,419,165,093	
Công ty TNHH Sản Xuất Kinh Doanh Hai Thành	110,366,638,899		110,366,638,899	
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Vận Tải Việt Nam	32,000,000,000		32,000,000,000	
2. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	33,228,488,061		68,156,785,770	
<b>Cộng</b>	<b>303,414,292,053</b>		<b>326,342,589,762</b>	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 03/2015**

Cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2015

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

Cho vay dài hạn (3)	30/09/2015		31/12/2014	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
1. Khoản cho vay chiếm từ 10% trở lên trên tổng cho vay dài hạn				
- Đỗ Ngọc Thơ	126,109,160		189,163,736	
- Cty CP Đầu Tư Thành Thành Công	140,000,000,000			
2. Các khoản cho vay dài hạn khác				
<b>Cộng</b>	<b>140,126,109,160</b>		<b>189,163,736</b>	

Phải thu dài hạn khác (4)	30/09/2015		31/12/2014	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
1. Khoản thu khác chiếm từ 10% trở lên trên tổng khoản phải thu dài hạn khác				
- Công ty TNHH MTV dịch vụ Công ích Quận 4	20,161,847,398		20,161,847,398	
- Công ty TNHH Sản Xuất Kinh Doanh Hai Thành	133,787,154,860		155,805,704,860	
2. Các khoản phải thu dài hạn khác	23,722,950,000		1,620,000,000	
<b>Cộng</b>	<b>177,671,952,258</b>		<b>177,587,552,258</b>	

7. Hàng tồn kho

	30/09/2015		31/12/2014	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu			8,439,130	
- Chi phí sản xuất kinh doanh DD	1,965,666,723,938		2,055,437,305,577	
- Hàng hóa	28,974,788,746	(3,503,093,750)	18,159,900,383	(3,503,093,750)
<b>Cộng</b>	<b>2,014,641,612,884</b>	<b>(3,503,093,750)</b>	<b>2,073,605,645,090</b>	<b>(3,503,093,750)</b>

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	.....	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>							
<b>Số dư đầu năm</b>		1,023,943,943	5,574,255,270		6,680,861,750		13,279,060,963
- Mua trong năm	249,090,909				33,700,000		282,790,909
- Đầu tư XDCB hoàn thành							
- Tăng khác							
- Chuyển sang bất động sản đầu tư							
- Thanh lý, nhượng bán			671,097,237				671,097,237
- Giảm khác							
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>249,090,909</b>	<b>1,023,943,943</b>	<b>4,903,158,033</b>		<b>6,714,561,750</b>		<b>12,890,754,635</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
<b>Số dư đầu năm</b>		1,023,943,943	5,239,309,119		4,925,672,810		11,188,925,872
- Khấu hao trong năm	10,378,788		182,353,336		392,171,140		584,903,263
- Tăng khác							

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 03/2015**

Cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2015

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

- Chuyển sang bất động sản đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán			518,504,421			518,504,421
- Giảm khác						
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>10,378,788</b>	<b>1,023,943,943</b>	<b>4,903,158,033</b>	<b>5,317,943,950</b>		<b>11,255,324,714</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
- Tại ngày 31/12/2014			334,946,151	1,755,188,940		2,090,136,091
- Tại ngày 30/09/2015	238,712,121			1,396,717,800		1,635,429,921

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>						
<b>Số dư đầu năm</b>					6,062,838,880	6,062,838,880
- Mua trong năm						
- Tạo ra từ nội bộ DN						
- Tăng do hợp nhất kinh doanh						
- Tăng khác						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
<b>Số dư cuối năm</b>					6,062,838,880	6,062,838,880
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>					2,962,583,945	2,962,583,945
- Khấu hao trong năm					348,068,628	348,068,628
- Tăng khác						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
<b>Số dư cuối năm</b>					3,310,752,573	3,310,752,573
<b>Giá trị còn lại</b>						
- Tại ngày 31/12/2014					3,100,154,936	3,100,154,936
- Tại ngày 30/09/2015					2,752,086,307	2,752,086,307

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>						
<b>Số dư đầu năm</b>			1,288,022,909			1,288,022,909
- Thuê tài chính trong năm						
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính						
- Tăng khác						



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 03/2015**

Cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2015

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

- Trả lại TSCĐ thuê tài chính				
- Giảm khác				
<b>Số dư cuối năm</b>			<b>1,288,022,909</b>	<b>1,288,022,909</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
<b>Số dư đầu năm</b>			<b>107,336,240</b>	<b>107,336,240</b>
- Khấu hao trong năm			120,752,145	120,752,145
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính				
- Tăng khác				
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính				
- Giảm khác				
<b>Số dư cuối năm</b>			<b>228,087,385</b>	<b>228,087,385</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
- Tại ngày 31/12/2014			1,180,667,669	1,180,667,669
- Tại ngày 30/09/2015			1,059,935,524	1,059,935,524

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ (30/09/2015)
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>a1. Nguyên giá</b>	<b>112,649,766,776</b>			<b>112,649,766,776</b>
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	112,649,766,776			112,649,766,776
- Cơ sở hạ tầng				
<b>a2. Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>7,590,839,914</b>	<b>1,862,719,831</b>		<b>9,443,559,745</b>
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	7,590,839,914	1,862,719,831		9,443,559,745
- Cơ sở hạ tầng				
<b>a3. Giá trị còn lại</b>	<b>105,058,926,862</b>		<b>1,862,719,831</b>	<b>103,206,207,031</b>
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	105,058,926,862		1,862,719,831	103,206,207,031
- Cơ sở hạ tầng				

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 03/2015**

Cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2015

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

13. Chi phí trả trước	30/09/2015	31/12/2014
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>399,364,339</b>	<b>1,542,969,241</b>
a1. Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ		829,939,770
a2. Công cụ, dụng cụ xuất đúng	288,339,336	139,367,912
a3. Chi phí đi vay		
a4. Các khoản khác	101,025,003	573,661,559
<b>b. Dài hạn</b>	<b>4,359,983,223</b>	<b>7,326,798,160</b>
b1. Chi phí thành lập doanh nghiệp		
b2. Chi phí mua bảo hiểm	54,982,881	86,490,664
b3. Các khoản khác	4,305,000,342	7,260,307,496
<b>Cộng</b>	<b>4,749,347,562</b>	<b>8,869,767,391</b>

Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ (a1)	30/09/2015	31/12/2014
Phí thuê văn phòng 97 NVT- Q01/2015		829,939,770
<b>Cộng</b>		<b>829,939,770</b>

Các khoản trả trước ngắn hạn khác (a4)	30/09/2015	31/12/2014
1. Các khoản trả trước chiếm từ 10% tổng khoản trả trước		
Phí quản lý tòa nhà 97 NVT-Q01/2015		184,431,060
Chi phí di dời thiết bị văn phòng server, cung cấp và lắp đặt mạng (Công ty)	91,162,003	364,848,000
2. Các khoản khác	9,863,000	24,582,496
<b>Cộng</b>	<b>101,025,003</b>	<b>573,661,559</b>

Các khoản trả trước dài hạn khác (b3)	30/09/2015	31/12/2014
1. Các khoản trả trước chiếm từ 10% tổng khoản trả trước		
Chi phí Dự án Belleza	158,629,613	5,211,178,937
Dự án 66 PDC (Generalimax)	3,241,157,318	
Phí môi giới và dịch vụ sàn thương mại dự án Belleza	797,313,604	
2. Các khoản khác	107,900,000	2,049,128,849
<b>Cộng</b>	<b>4,305,000,562</b>	<b>7,260,307,486</b>

14. Tài sản khác	30/09/2015	31/12/2014
a. Ngắn hạn (*)		
b. Dài hạn (**)		2,477,781,253
<b>Cộng</b>		<b>2,477,781,253</b>

(**) Bao gồm	30/09/2015	31/12/2014
Phí môi giới DA Belleza		2,477,781,253
<b>Cộng</b>		<b>2,477,781,253</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 03/2015**

Cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2015

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

15. Vay và nợ thuê tài chính	30/09/2015		Trong kỳ		31/12/2014	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	131,451,548,948	131,451,548,948	1,418,867,378,349	1,578,798,019,092	291,382,289,689	291,382,289,689
b. Vay dài hạn (*)	569,942,986,503	569,942,986,503	764,924,003,167	1,557,810,817,372	1,362,829,800,708	1,362,829,800,708
<b>Cộng</b>	<b>701,394,535,449</b>	<b>701,394,535,449</b>	<b>2,183,791,381,516</b>	<b>3,136,608,836,464</b>	<b>1,654,212,090,397</b>	<b>1,654,212,090,397</b>

(*) Chi tiết theo từng kỳ hạn	30/09/2015		Trong kỳ		31/12/2014	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b1. Trên 1 năm đến 5 năm	569,942,986,503	569,942,986,503	764,924,003,167	1,557,810,817,372	1,362,829,800,708	1,362,829,800,708
Vay cá nhân	305,180,272,000	305,180,272,000	584,925,718,878	1,409,679,772,538	1,149,934,327,658	1,149,934,327,658
NH TMCP Phương Đông - SGD	263,998,286,289	263,998,286,289	199,998,286,289	148,000,000,000	212,000,000,000	212,000,000,000
Công ty TNHH MTV Cho Thuê Tài Chính Ngân Hàng Á Châu	764,426,214	764,426,214		131,044,836	895,473,050	895,473,050
<b>Cộng chi tiết theo từng kỳ hạn</b>	<b>569,942,986,503</b>	<b>569,942,986,503</b>	<b>764,924,003,167</b>	<b>1,557,810,817,372</b>	<b>1,362,829,800,708</b>	<b>1,362,829,800,708</b>

16. Phải trả người bán	30/09/2015		31/12/2014	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	271,729,005,411	271,729,005,411	105,957,808,208	105,957,808,208
d. Phải trả người bán là các bên liên quan	37,254,155,338	37,254,155,338	43,819,495,625	43,819,495,625

Khoản phải trả người bán ngắn hạn (a)	30/09/2015		31/12/2014	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
1. Khoản phải trả chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả				
Công ty TNHH MTV KD DV Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	37,254,155,338	37,254,155,338	13,737,131,364	13,737,131,364
Công ty CP Đầu tư phát triển BĐS Đông Sài Gòn			30,082,364,261	30,082,364,261
Ngân Hàng TM CP Sài Gòn Thương Tín	31,900,000,000	31,900,000,000	31,900,000,000	31,900,000,000
Tà Thị Phương Trang	13,922,500,000	13,922,500,000		
Công Ty CP May Tiến Phát	174,553,167,600	174,553,167,600		
2. Các khoản phải trả ngắn hạn khác	14,099,182,473	14,099,182,473	30,238,112,583	30,238,112,583
<b>Cộng</b>	<b>271,729,005,411</b>	<b>271,729,005,411</b>	<b>105,957,808,208</b>	<b>105,957,808,208</b>

Khoản phải trả người bán là các bên liên quan (d)	30/09/2015		31/12/2014	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH MTV KD DV Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	37,254,155,338	37,254,155,338	13,737,131,364	13,737,131,364
Công ty CP Đầu tư phát triển BĐS Đông Sài Gòn			30,082,364,261	30,082,364,261
<b>Cộng</b>	<b>37,254,155,338</b>	<b>37,254,155,338</b>	<b>43,819,495,625</b>	<b>43,819,495,625</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 03/2015**

Cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2015

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

17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	31/12/2014	Số phải nộp	Số đã nộp	30/09/2015
<b>a. Thuế phải nộp</b>				
- Thuế GTGT				
- Thuế TNCN	550,229,470	9,806,776,977	9,801,979,815	555,026,632
- Thuế TNDN	5,870,042,202	13,017,225,517	11,726,493,929	7,180,773,790
<b>Cộng</b>	<b>6,420,271,672</b>	<b>22,824,002,494</b>	<b>21,528,473,744</b>	<b>7,715,800,422</b>
<b>b. Thuế phải thu</b>				
- Thuế GTGT	174,652,231	10,595,550,267	11,780,548,648	1,359,650,610
- Thuế TNCN				
- Thuế TNDN	9,575,397,975		898,029,680	10,271,427,635
<b>Cộng</b>	<b>9,750,050,206</b>	<b>10,595,550,267</b>	<b>12,478,578,308</b>	<b>11,631,078,245</b>

18. Chi phí phải trả	30/09/2015	31/12/2014
<b>a. Ngắn hạn</b>	79,917,752,767	125,909,947,752
- Các khoản trích trước khác (*)	79,917,752,767	125,909,947,752
<b>Cộng</b>	<b>79,917,752,767</b>	<b>125,909,947,752</b>

Các khoản trích trước khác (*)	30/09/2015	31/12/2014
Lãi vay phải trả cá nhân	7,226,092,178	55,039,707,910
Công ty CP Đầu tư An Phước Gia	362,666,667	
Lãi vay phải trả công ty CP Đầu Tư Thành Thành Công	95,862,093	1,240,648,057
Lãi vay phải trả NH TMCP Á Châu - CN Lê Văn Sỹ	3,070,000,000	340,000,000
Công ty Công ích Quận 4	68,437,927,348	68,437,927,348
Chi phí kiểm toán 6 tháng năm 2015 phải trả Chi nhánh Công ty TNHH KPMG	210,000,000	
Lãi vay phải trả NH Việt Nam Thương Tín - CN TP.HCM		250,619,159
Lãi vay phải trả NH Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN HCM	2,759,841	
Lãi vay phải trả NH TMCP Phương Đông - SGD	512,444,842	801,045,278
<b>Cộng</b>	<b>79,917,752,767</b>	<b>125,909,947,752</b>

19. Phải trả khác	30/09/2015	31/12/2014
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	142,719,316	135,817,716
- Bảo hiểm xã hội	393,835,967	88,759,674
- Bảo hiểm y tế	41,581,830	
- Bảo hiểm thất nghiệp	53,210,178	16,481,893
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	7,583,223,579	7,583,223,579
- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (*)	118,898,773,943	35,707,169,591
<b>Cộng</b>	<b>128,893,344,810</b>	<b>43,611,262,453</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 03/2015**

Cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2015

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

Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (*)	30/09/2015	31/12/2014
<b>1. Khoản phải trả chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả</b>		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	25,043,722,009	7,219,830,369
Công ty Thành Thành Công	58,881,712,021	
<b>2. Khoản phải trả phải trả khác</b>	<b>34,973,339,913</b>	<b>28,487,339,222</b>

**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
<b>Số dư đầu năm trước</b>	1,501,488,910,000	811,039,448,323	78,902,137,150	275,028,558,558	14,566,229,308		<b>2,481,025,283,339</b>
- Tăng vốn trong năm trước							
- Lãi trong năm trước				55,373,731,878			<b>55,373,731,878</b>
- Tăng khác	75,074,450,000		6,578,814,084				<b>81,651,264,084</b>
- Giảm vốn trong năm trước							
- Lỗ trong năm trước							
- Giảm khác		75,074,450,000		9,207,539,890			<b>84,281,989,890</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	1,576,563,360,000	535,964,998,323	85,478,951,214	321,194,750,744	14,566,229,308		<b>2,533,768,289,587</b>
- Tăng vốn trong năm nay	394,120,000,000						<b>394,120,000,000</b>
- Lãi trong năm nay				48,577,955,923			<b>48,577,955,923</b>
- Tăng khác		690,000	5,537,373,188		2,768,886,594		<b>8,306,749,782</b>
- Giảm vốn trong năm nay	690,000						<b>690,000</b>
- Lỗ trong năm nay							
- Giảm khác		93,954,844,222		13,843,432,970		11,890,000	<b>107,809,967,192</b>
<b>Số dư cuối năm nay</b>	1,970,882,670,000	442,011,044,101	91,016,324,402	355,929,273,997	17,334,915,900	(11,890,000)	<b>2,876,962,338,100</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	1,576,563,360,000	1,501,488,910,000
+ Vốn góp tăng trong năm	394,120,000,000	75,074,450,000
+ Vốn góp giảm trong năm	690,000	
+ Vốn góp cuối năm	<b>1,970,882,670,000</b>	<b>1,576,563,360,000</b>
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

d. Cổ phiếu	30/09/2015	31/12/2014
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	197,088,287	157,858,339
+ Cổ phiếu phổ thông	197,088,287	157,858,339

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 03/2015**

Cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2015

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

+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	1,189	
+ Cổ phiếu phổ thông	1,189	
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	197,087,078	157,858,338
+ Cổ phiếu phổ thông	197,087,078	157,858,338
+ 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	91,016,324,402
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp:	
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	17,334,915,900

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

1.	Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 03/2015	Quý 03/2014
a.	Doanh thu		
	DT bán hàng hóa, thành phẩm - Bất động sản	19,210,021,074	63,506,891,328
	DT bán hàng hóa khác	3,167,144,898	56,808,550
	Doanh thu DV : Pháp lý, tư vấn, môi giới BĐS	16,260,886,092	1,277,438,610
	Doanh thu DV : Cho thuê văn phòng	1,070,773,000	2,725,556,543
	Doanh thu DV : Khác	1,796,425,793	159,041,182
	Doanh thu bán hàng nội bộ - bán hàng hoá		
	Cộng doanh thu	<b>41,475,250,657</b>	<b>67,725,536,213</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	16,083,878,861	1,878,384,512
	- Công ty CP Phát triển BĐS Sài Gòn	16,083,878,861	1,878,384,512
	Doanh thu DV : Cho thuê văn phòng	427,255,584	
	- Công ty TNHH MTV KDDV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	427,255,584	
	Cộng doanh thu	<b>16,511,132,445</b>	<b>1,878,384,512</b>
3.	Giá vốn hàng bán	Quý 03/2015	Quý 03/2014
	Giá vốn hàng hóa, thành phẩm - Bất động sản	22,298,224,016	66,586,169,341
	Giá vốn hàng hóa khác	3,167,144,898	56,808,550
	Dịch vụ môi giới	14,863,683,961	829,791,423
	Dịch vụ cho thuê mặt bằng	721,796,965	416,827,565
	Dịch vụ khác	2,242,981,368	1,619,532,598
	Giá vốn bán hàng nội bộ		

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 03/2015**

Cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2015

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

	Cộng	43,323,821,206	72,508,729,477
<b>4.</b>	<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Quý 03/2015</b>	<b>Quý 03/2014</b>
	Lãi tiền gửi, cho vay	18,846,430,573	14,190,222,087
	Cổ tức, lợi nhuận được chia		165,065,000
	Thu nhập về hoạt động đầu tư mua, bán chứng khoán		100,000,000
	Thu nhập về các hoạt động đầu tư khác		
	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		
	Cộng	18,846,430,573	14,455,287,087
<b>5.</b>	<b>Chi phí tài chính</b>	<b>Quý 03/2015</b>	<b>Quý 03/2014</b>
	Lãi tiền vay	3,286,447,356	20,282,867,055
	Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm		
	Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính		
	Lỗ chênh lệch tỷ giá		
	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(5,528,000,000)	4,427,796,500
	Chi phí tài chính khác		5,845,735,424
	Các khoản ghi giảm chi phí tài chính		
	Cộng	(2,239,562,644)	30,566,398,979
<b>6.</b>	<b>Thu nhập khác</b>	<b>Quý 03/2015</b>	<b>Quý 03/2014</b>
	Thanh lý, nhượng bán TSCĐ		
	Lãi do đánh giá lại tài sản		
	Tiền phạt thu được	126,851,541	4,163,579,368
	Thuế được giảm		
	Thu nhập khác	26,487,841	189,572,463,560
	Cộng	153,339,382	193,736,042,958
<b>7.</b>	<b>Chi phí khác</b>	<b>Quý 03/2015</b>	<b>Quý 03/2014</b>
	Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ		
	Lỗ do đánh giá lại tài sản		
	Các khoản bị phạt	37,887,867	746,722,908
	Chi phí khác		140,756,310,807
	Cộng	37,887,867	141,503,033,715
<b>8.</b>	<b>Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Quý 03/2015</b>	<b>Quý 03/2014</b>
	a. Chi phí bán hàng		
	Chi phí nhân viên		
	Chi phí công cụ dụng cụ		

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 03/2015**

Cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2015

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

Chi phí dịch vụ mua ngoài	332,517,115	209,354,125
Chi phí bảo hành		25,000,100
Chi phí khác bằng tiền	142,975,852	206,747,039
<b>Cộng</b>	<b>475,492,977</b>	<b>441,101,264</b>
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	11,847,572,135	9,178,724,757
Chi phí dụng cụ văn phòng	140,581,034	145,230,308
Chi phí khấu hao TSCĐ	285,542,558	451,555,293
Thuế, phí và lệ phí	8,103,182	2,304,000
Chi phí dự phòng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,373,284,957	1,332,075,836
Chi phí khác bằng tiền	1,259,932,540	1,857,235,937
<b>Cộng</b>	<b>15,915,116,406</b>	<b>12,967,125,931</b>

<b>10. Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>Quý 03/2015</b>	<b>Quý 03/2014</b>
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành		109,647,718
Điều chỉnh thuế TNDN của các năm trước vào chi phí TNDN hiện hành		
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>		<b>109,647,718</b>

**IX. Thông tin khác**

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

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

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

Số liệu đã trình bày theo quyết định 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006			Số liệu trình bày lại theo quyết định số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014		
Nội dung	Mã số	Số đầu năm	Nội dung	Mã số	Số đầu năm
Đầu tư ngắn hạn khác	121	546,503,394,476	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	40,678,750,000
			Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	488,242,644,476
			Phải thu ngắn hạn khác	136	17,582,000,000
<b>Cộng</b>		<b>546,503,394,476</b>	<b>Cộng</b>		<b>546,503,394,476</b>
Các khoản phải thu khác	135	347,521,899,532	Phải thu ngắn hạn khác	136	348,942,708,603
Tài sản ngắn hạn khác	158	1,420,809,071			
<b>Cộng</b>		<b>348,942,708,603</b>	<b>Cộng</b>		<b>348,942,708,603</b>
Tài sản dài hạn khác	258	3,700,885,973	Phải thu dài hạn khác	216	1,223,104,720
			Tài sản dài hạn khác	268	2,477,781,253
<b>Cộng</b>		<b>3,700,885,973</b>	<b>Cộng</b>		<b>3,700,885,973</b>
Đầu tư dài hạn khác	258	435,878,996,709	Phải thu dài hạn khác	216	177,587,552,258
			Phải thu về cho vay dài hạn	215	189,163,738
			Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	258,102,280,715
<b>Cộng</b>		<b>435,878,996,709</b>	<b>Cộng</b>		<b>435,878,996,709</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129	(36,000,000,000)	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(71,219,590,000)
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139	(36,219,590,000)			



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 03/2015

Cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2015

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

Cộng		(71,219,590,000)	Cộng		(71,219,590,000)
Doanh thu chưa thực hiện	338	1,042,657,580	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	338	1,042,657,580
Cộng		1,042,657,580	Cộng		1,042,657,580
Quỹ đầu tư phát triển	417	34,787,326,763	Quỹ đầu tư phát triển	418	85,478,951,214
Quỹ dự phòng tài chính	418	50,691,624,451			
Cộng		85,478,951,214	Cộng		85,478,951,214

Người lập  
Kế Toán Trưởng



Lữ Thị Thanh Trúc

TP. HCM, ngày 12 tháng 11 năm 2015

Người duyệt  
Chủ tịch



Phạm Nhật Vinh