



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

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

MST : 030 331 5400

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ : QUÝ III NĂM 2018

Nơi nhận :

- SGD CK Hồ Chí Minh
- UBCK
- Lưu

DN - BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 Năm 2018

Đơn vị tính: VND

| Tài sản | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| TÀI SẢN | | | | |
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150) | 100 | | 5,563,466,270,494 | 5,957,070,714,281 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | VI.1 | 126,554,249,834 | 54,968,812,805 |
| 1. Tiền | 111 | | 83,693,026,568 | 21,991,863,562 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 42,861,223,266 | 32,976,949,243 |
| II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | VI.2 | 129,678,567,694 | 157,484,229,897 |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | | | |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) (2) | 122 | | | |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | 129,678,567,694 | 157,484,229,897 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 2,016,480,823,564 | 2,533,328,349,976 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | VI.3 | 331,340,146,331 | 800,149,298,202 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | | 382,268,826,370 | 758,280,309,223 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | | |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134 | | | |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | VI.4 | 1,054,897,694,445 | 738,089,204,282 |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | VI.4 | 334,193,746,418 | 323,029,128,269 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | 137 | | (86,219,590,000) | (86,219,590,000) |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | | |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | VI.7 | 3,273,958,437,294 | 3,178,162,793,869 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 3,273,958,437,294 | 3,178,162,793,869 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) | 149 | | | |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 16,794,192,108 | 33,126,527,734 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | VI.13 | 507,757,550 | 10,946,637,468 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | | 493,637,087 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | VI.17 | 16,286,434,558 | 21,686,253,179 |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | | |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | | |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260) | 200 | | 3,361,361,191,643 | 2,085,339,189,069 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 379,604,114,913 | 355,426,328,327 |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | | |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | 5,394,219,700 | 6,000,000,000 |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 213 | | | |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | | |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | | 156,866,666,664 | 118,000,000,000 |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | | 217,343,228,549 | 231,426,328,327 |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*) | 219 | | | |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 104,698,532,061 | 16,038,562,687 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | VI.9 | 11,665,956,570 | 12,831,498,167 |
| - Nguyên giá | 222 | | 22,173,661,797 | 22,516,118,074 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 223 | | (10,507,705,227) | (9,684,619,907) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | VI.11 | 576,926,944 | 697,679,089 |
| - Nguyên giá | 225 | | 1,288,022,909 | 1,288,022,909 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 226 | | (711,095,965) | (590,343,820) |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | VI.10 | 92,455,648,547 | 2,509,385,431 |
| - Nguyên giá | 228 | | 97,183,225,880 | 6,842,725,880 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 229 | | (4,727,577,333) | (4,333,340,449) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | VI.12 | 32,996,639,166 | 27,848,933,975 |
| 1. Nguyên giá | 231 | | 37,051,020,187 | 31,511,064,374 |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 232 | | (4,054,381,021) | (3,662,130,399) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 19,772,630,683 | 15,004,119,936 |

| Tài sản | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|------------|--------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | | |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | 19,772,630,683 | 15,004,119,936 |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | VI. 2 | 2,747,863,041,821 | 1,586,055,712,248 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | 2,027,207,559,411 | 875,790,639,411 |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | 535,503,444,137 | 551,687,755,914 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 258,105,998,907 | 258,105,998,907 |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*) | 254 | | (104,300,060,634) | (99,528,681,984) |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | 31,346,100,000 | |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 76,426,232,999 | 84,965,531,896 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | VI.13 | 8,161,078,303 | 4,865,011,746 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | | |
| 3. Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | | | |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 268 | | 68,265,154,696 | 80,100,520,150 |
| | | | | |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200) | 270 | | 8,924,827,462,137 | 8,042,409,903,350 |
| | | | | |
| NGUỒN VỐN | | | | |
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 4,671,669,872,726 | 4,673,361,957,643 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 3,929,896,106,651 | 4,125,876,034,325 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | VI.16 | 258,582,339,735 | 388,228,617,564 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | | 1,251,091,898,614 | 2,056,221,799,158 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | VI.17 | 17,808,844,641 | 17,595,827,198 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 1,278,714,629 | 1,895,960,253 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | VI.18 | 303,791,182,331 | 216,930,329,075 |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn | 316 | | | |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317 | | | |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | VI.20 | | |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | VI.19 | 786,989,141,403 | 120,221,057,649 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | VI.15 | 1,294,377,896,874 | 1,319,505,660,135 |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | | |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 15,976,088,424 | 5,276,783,293 |
| 13. Quỹ bình ổn giá | 323 | | | |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | | |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 741,773,766,075 | 547,485,923,318 |
| 1. Phải trả người bán dài hạn | 331 | VI.16 | | |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | | |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | VI.18 | | |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 334 | | | |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn | 335 | | | |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | VI.20 | | |
| 7. Phải trả dài hạn khác | 337 | VI.19 | 14,025,828,423 | 13,697,046,396 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | VI.15 | 727,747,937,652 | 533,788,876,922 |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | | |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | | |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | | |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | | |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | | | |
| B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430) | 400 | | 4,253,157,589,411 | 3,369,047,945,707 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | | 4,253,157,589,411 | 3,369,047,945,707 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | VI.25 | 3,170,337,940,000 | 2,438,724,240,000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 3,170,337,940,000 | 2,438,724,240,000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | 411b | | | |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 333,266,184,101 | 333,441,184,101 |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | | |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | | |
| 5. Cổ phiếu quỹ (*) | 415 | | (11,890,000) | (11,890,000) |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | | |

| Tài sản | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | | |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 126,150,474,390 | 106,127,077,647 |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | 419 | | | |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | 24,890,292,522 | 24,890,292,522 |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 598,524,588,398 | 465,877,041,437 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 425,830,247,951 | 265,643,074,005 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 172,694,340,447 | 200,233,967,432 |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB | 422 | | | |
| II. Nguồn kinh phí, quỹ khác | 430 | | | |
| 1. Nguồn kinh phí | 431 | | | |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | 432 | | | |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430 = 300 + 400) | 440 | | 8,924,827,462,137 | 8,042,409,903,350 |

TP. HCM, ngày 22 tháng 10 năm 2018

Người lập
Kế Toán Trưởng



Nguyễn Thị Thanh Thảo

Người duyệt
Tổng Giám Đốc



Bùi Tiến Thắng

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 | 98,434,445,351 | 148,030,779,262 | 1,343,697,912,839 | 251,100,993,754 |
| 2. Các khoản giảm trừ (03=05+06+07) | 02 | VII.2 | 53,328,489,858 | 46,236,076 | 53,328,489,895 | 3,480,286,852 |
| 3. DT thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03) | 10 | | 45,105,955,493 | 147,984,543,186 | 1,290,369,422,980 | 247,620,706,902 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VII.3 | 30,933,891,562 | 104,128,979,655 | 1,057,025,186,326 | 155,823,151,932 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và CC dịch vụ (20=10-11) | 20 | | 14,172,063,931 | 43,855,563,531 | 233,344,236,654 | 91,797,554,970 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VII.4 | 122,767,831,598 | 65,391,345,135 | 276,810,019,015 | 208,930,389,108 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VII.5 | 40,602,014,965 | 53,516,348,271 | 139,152,310,322 | 131,829,398,983 |
| <i>Trong đó: Lãi vay</i> | 23 | | <i>41,460,588,386</i> | <i>38,751,548,831</i> | <i>116,827,268,088</i> | <i>101,038,675,844</i> |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | VII.8 | 7,292,508,973 | 418,716,830 | 77,797,996,856 | 2,324,705,721 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VII.8 | 36,738,953,423 | 22,435,071,407 | 105,915,260,573 | 64,434,339,984 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD | 30 | | 52,306,418,168 | 32,876,772,158 | 187,288,687,918 | 102,139,499,390 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | VII.6 | 1,974,622,549 | 1,844,584,545 | 7,606,251,149 | 3,654,870,686 |
| 12. Chi phí khác | 32 | VII.7 | 84,503,354 | 1,384,613,769 | 10,776,893,870 | 2,473,506,545 |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32) | 40 | | 1,890,119,195 | 459,970,776 | (3,170,642,721) | 1,181,364,141 |
| 15. Tổng lợi nhuận trước thuế (50=30+40) | 50 | | 54,196,537,363 | 33,336,742,934 | 184,118,045,197 | 103,320,863,531 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | VII.10 | | | 11,423,704,750 | |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | | | | |
| 18. Lợi nhuận sau thuế (60 = 50 - 51 - 52) | 60 | | 54,196,537,363 | 33,336,742,934 | 172,694,340,447 | 103,320,863,531 |
| 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



Nguyễn Thị Thanh Thảo



Đ. Bùi Tiên Thảng

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) |
|--|-----------|----|---|---|
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động SXKD | | | | |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 01 | | 2,338,343,440,559 | 584,830,398,815 |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ | 02 | | (1,839,800,887,897) | (574,495,673,783) |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động | 03 | | (78,201,911,713) | (52,108,645,823) |
| 4. Tiền chi trả lãi vay | 04 | | (123,720,494,801) | (660,318,899) |
| 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp | 05 | | (17,341,522,607) | (17,970,079,486) |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 06 | | 4,799,127,511 | 242,938,854,749 |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 07 | | (8,453,576,320) | (1,032,397,440,159) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh | 20 | | 275,624,174,732 | (849,862,904,586) |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác | 21 | | (49,003,213,063) | |
| 2. Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác | 22 | | | |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (1,965,388,545,336) | (2,289,809,051,403) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 2,075,528,930,739 | 2,123,300,339,158 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (1,371,996,220,000) | (9,800,000,000) |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | | |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 224,550,312,488 | 59,590,551,421 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (1,086,308,735,172) | (116,718,160,824) |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | 731,438,700,000 | |
| 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 | | 2,783,823,739,161 | 2,157,321,463,241 |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | (2,632,992,441,692) | (1,522,223,738,759) |
| 5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính | 35 | | | |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | | |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | 882,269,997,469 | 635,097,724,482 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | 50 | | 71,585,437,029 | (331,483,340,928) |
| Tiền tồn đầu kỳ | 60 | | 54,968,812,805 | 438,573,747,736 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | | |
| Tiền tồn cuối kỳ | 70 | | 126,554,249,834 | 107,090,406,808 |

Người lập
 Kế Toán Trưởng



Nguyễn Thị Thanh Thảo

Ngày 22 tháng 10 năm 2018
 Người duyệt
 Tổng Giám Đốc



Bùi Tiến Thắng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III NĂM 2018 (kết thúc ngày 30/09/2018)

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

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

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002210 ngày 29/3/2004, và đăng ký thay đổi đến lần thứ 28 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: **3.170.337.940.000**

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

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

3. Ngành nghề kinh doanh :

- Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Kinh doanh nhà. Đầu tư xây dựng-KD kết cấu hạ tầng khu CN, KDC. Cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng. Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính (trừ tư vấn tài chính, kế toán). Giáo dục nghề nghiệp. Giáo dục mầm non. Giáo dục tiểu học. Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở). Bán phụ tùng, các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác. Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông. Hoạt động vui chơi giải trí khác (không hoạt động tại trụ sở). Tư vấn môi giới đầu giá BĐS, đầu 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 đầu 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 đầu 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 2018 (kết thúc ngày 30/09/2018)

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

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

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

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

3 . Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

5 . Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định :

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III NĂM 2018 (kết thúc ngày 30/09/2018)

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

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

Khấu hao tài sản cố định :

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

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

6 . Chi phí trả trước

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

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

7 . Các khoản dự phòng phải trả

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

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

8 . Nguyên tắc ghi nhận vốn

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

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

9 . Ghi nhận thu nhập và chi phí

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III NĂM 2018 (kết thúc ngày 30/09/2018)

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

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

10 . Thuế

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

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

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III NĂM 2018 (kết thúc ngày 30/09/2018)

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

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

13 . Đầu tư vào các công ty con

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

14 . Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

15 . Liên doanh

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

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

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

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

16 . Chi phí lãi vay

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

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

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

17 . Số liệu so sánh

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 03/2018

Cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2018

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

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

| 1. | Tiền | 30/09/2018 | 01/01/2018 |
|----|------------------------|------------------------|-----------------------|
| | Tiền mặt | 37,943,254 | 1,291,000 |
| | Tiền gửi ngân hàng (*) | 83,655,083,314 | 21,990,572,562 |
| | Tương đương tiền (**) | 42,861,223,266 | 32,976,949,243 |
| | Cộng | 126,554,249,834 | 54,968,812,805 |
| | (*) Bao gồm | Ngoại tệ | Việt Nam đồng |
| | Tiền gửi bằng VND | | 83,653,161,815 |
| | Tiền gửi bằng USD | 101.41 | 1,921,499 |
| | Cộng | 101.41 | 83,655,083,314 |

| 2. | Các khoản đầu tư tài chính | 30/09/2018 | 01/01/2018 |
|----|---|--------------------------|--------------------------|
| | a. Đầu tư chứng khoán (*) | | |
| | b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (**) | 129,678,567,694 | 157,484,229,897 |
| | c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (***) | 2,820,817,002,455 | 1,685,584,394,232 |
| | Cộng | 2,950,495,570,149 | 1,843,068,524,129 |

| (**) Bao gồm | 30/09/2018 | | 01/01/2018 | |
|----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị ghi sổ | Giá gốc | Giá trị ghi sổ |
| b1. Ngắn hạn | 129,678,567,694 | 129,678,567,694 | 154,484,229,897 | 154,484,229,897 |
| - Tiền gửi có kỳ hạn | 129,678,567,694 | 129,678,567,694 | 154,484,229,897 | 154,484,229,897 |
| Cộng | 129,678,567,694 | 129,678,567,694 | 154,484,229,897 | 154,484,229,897 |

| (***) Bao gồm | 30/09/2018 | | | 01/01/2018 | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
| c1. Đầu tư vào công ty con | 2,027,207,559,411 | (103,735,721,140) | 1,626,270,574,909 | 875,790,639,411 | (99,528,681,984) | 776,261,957,427 |
| Công ty CP Năng Lượng Thương Tín | 18,104,940,000 | (3,249,049,656) | 14,855,890,344 | 18,104,940,000 | (3,246,976,228) | 14,855,963,772 |
| Cty TNHH MTV Kinh doanh DV Địa ốc Sài Gòn Thương Tín | 70,000,000,000 | | 70,000,000,000 | 70,000,000,000 | | 70,000,000,000 |
| Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc | 293,940,224,000 | | 293,940,224,000 | 293,940,224,000 | | 293,940,224,000 |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Sài Gòn | 219,163,852,083 | (76,330,316,103) | 142,833,536,980 | 219,163,852,083 | (96,279,705,756) | 122,884,146,327 |
| Công ty TNHH MTV DV QL BĐS Sài Gòn Thương Tín | 1,500,000,000 | | 1,500,000,000 | 1,000,000,000 | | 1,000,000,000 |
| Công ty TNHH MTV ĐT KD BĐS Hùng Anh Năm | 537,079,300,000 | (16,726,875,337) | 520,352,424,663 | | | |
| Công ty Cổ phần Mai Lan | 145,869,243,328 | (7,080,744,405) | 138,788,498,922 | 145,581,623,328 | | 145,581,623,328 |
| Công ty TNHH TTC Land Retail Management | 500,000,000 | (344,233,619) | | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS TTC Land Long An | 50,000,000 | (4,503,019) | | | | |
| Công ty CP Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng | 297,000,000,000 | | | | | |
| Công Ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre | 444,000,000,000 | | 444,000,000,000 | 128,000,000,000 | | 128,000,000,000 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 03/2018

Cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2018

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

| | | | | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| c2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 535,503,444,137 | (564,339,494) | 534,939,104,643 | 551,687,755,914 | | 551,687,755,914 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành | 11,800,000,000 | | 11,800,000,000 | 11,800,000,000 | | 11,800,000,000 |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư SVG | 1,000,000,000 | (564,339,494) | 435,660,506 | 1,000,000,000 | | 1,000,000,000 |
| Công ty CP Khu Công Nghiệp Thành Thành Công | 488,186,700,000 | | 488,186,700,000 | 488,186,700,000 | | 488,186,700,000 |
| Công ty CP Bao Bì Kho bãi Bình Tây | 34,516,744,137 | | 34,516,744,137 | 50,701,055,914 | | 50,701,055,914 |
| c3. Đầu tư vào đơn vị khác | 258,105,998,907 | | 258,105,998,907 | 258,105,998,907 | | 258,105,998,907 |
| Công ty ĐT & Địa Ốc Sài Gòn Chợ Lớn | | | | | | |
| Công Ty CP May Tiến Phát | 18,230,998,907 | | 18,230,998,907 | 18,230,998,907 | | 18,230,998,907 |
| Cty CP Đầu Tư Tín Việt | 39,875,000,000 | | 39,875,000,000 | 39,875,000,000 | | 39,875,000,000 |
| Công ty TNHH SX - XD Dịch vụ Hoa Đồng | 200,000,000,000 | | 200,000,000,000 | 200,000,000,000 | | 200,000,000,000 |
| Công ty cổ phần Tàu Cuốc | | | | | | |
| Công ty Cổ Phần Mai Lan | | | | | | |
| | | | | | | |
| Cộng | 2,820,817,002,455 | (104,300,060,634) | 2,419,315,678,459 | 1,685,584,394,232 | (99,528,681,984) | 1,586,055,712,248 |

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

| 3. Các khoản phải thu khách hàng | 30/09/2018 | 01/01/2018 |
|---|-----------------|-----------------|
| a. Phải thu khách hàng ngắn hạn (*) | 331,340,146,331 | 800,149,298,202 |
| c. Phải thu khách hàng là các bên liên quan (***) | 26,969,790,502 | 50,902,803,982 |

| Phải thu khách hàng ngắn hạn chủ yếu gồm (*) | 30/09/2018 | 01/01/2018 |
|--|------------------------|------------------------|
| 1. Phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng | | |
| Công Ty Cổ Phần May Tiến Phát | 137,544,796,856 | 455,468,711,832 |
| 2. Phải thu của khách hàng phần còn lại | 193,795,349,475 | 344,682,586,370 |
| Cộng | 331,340,146,331 | 800,149,298,202 |

(*) Chủ yếu bao gồm các khoản thu liên quan đến phí môi giới BBS, 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 (***) | 30/09/2018 | 01/01/2018 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| c1. Ngắn hạn | 26,969,790,502 | 50,902,803,982 |
| Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín | 292,691,874 | 4,079,397 |
| Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre | 17,301,000,000 | 13,671,000,000 |
| Công ty TNHH MTV KD DV Địa ốc Sài Gòn Thương Tín | 6,526,098,628 | 32,134,103,945 |
| Công ty Cổ Phần Thương Tín Tàu Cuốc | 2,850,000,000 | 5,093,620,640 |
| | | |
| c2. Dài hạn | | |
| | | |
| | | |
| Cộng | 26,969,790,502 | 50,902,803,982 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 03/2018

Cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2018

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

| 4. Phải thu khác | 30/09/2018 | | 01/01/2018 | |
|---|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| a. Ngắn hạn | 1,389,091,440,863 | | 1,061,118,332,551 | |
| - Phải thu về cổ phần hoá | | | | |
| - Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia | 99,201,485,862 | | 99,695,122,541 | |
| - Tam ứng | 29,419,242,500 | | 22,414,960,011 | |
| - Kỳ cược, kỳ quỹ | 34,500,000 | | 54,500,000 | |
| - Cho vay ngắn hạn (1) | 1,054,897,694,445 | | 738,089,204,282 | |
| - Phải thu ngắn hạn khác (2) | 205,538,518,056 | | 200,864,545,717 | |
| b. Dài hạn | 374,209,895,213 | | 349,426,328,327 | |
| - Kỳ cược, kỳ quỹ | 52,641,276,680 | | 53,267,959,099 | |
| - Cho vay dài hạn (3) | 156,866,866,664 | | 118,000,000,000 | |
| - Phải thu dài hạn khác (4) | 164,701,951,889 | | 178,158,369,228 | |
| Cộng | 1,763,301,336,076 | | 1,410,544,660,878 | |

| Cho vay ngắn hạn (1) | 30/09/2018 | | 01/01/2018 | |
|--|--------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| 1. Khoản cho vay chiếm từ 10% trở lên trên tổng cho vay ngắn hạn | | | | |
| Cty CP Đầu tư Xây dựng Hùng Anh | | | 435,928,509,837 | |
| Công ty CP Thương Tín Tàu Cước | 132,062,000,000 | | | |
| Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản 66 | 105,650,000,000 | | | |
| Công Ty CP May Tiến Phát | 569,600,000,000 | | | |
| 2. Các khoản cho vay ngắn hạn khác | 247,585,694,445 | (50,000,000,000) | 302,160,694,445 | (50,000,000,000) |
| Cộng | 1,054,897,694,445 | (50,000,000,000) | 738,089,204,282 | (50,000,000,000) |

| Phải thu ngắn hạn khác (2) | 30/09/2018 | | 01/01/2018 | |
|---|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| 1. Khoản thu khác chiếm từ 10% trở lên trên tổng khoản phải thu ngắn hạn khác | | | | |
| Công ty TNHH Sản Xuất Kinh Doanh Hai Thành | 110,366,638,899 | | 110,366,638,899 | |
| Chuyển nhượng hợp đồng bất động sản | 65,828,509,000 | | 65,828,509,000 | |
| 2. Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 29,343,370,157 | | 24,669,397,818 | |
| Cộng | 205,538,518,056 | | 200,864,545,717 | |

| Cho vay dài hạn (3) | 30/09/2018 | | 01/01/2018 | |
|---|-----------------|----------|-----------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| 1. Khoản cho vay chiếm từ 10% trở lên trên tổng cho vay dài hạn | | | | |
| - Công Ty CP Thực Phẩm CJ Cầu Tre | 156,000,000,000 | | 118,000,000,000 | |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 03/2018

Cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2018

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

| | | | |
|-----------------------------------|------------------------|--|------------------------|
| 2. Các khoản cho vay dài hạn khác | 966,666,664 | | |
| Cộng | 156,866,666,664 | | 118,000,000,000 |

| Phải thu dài hạn khác (4) | 30/09/2018 | | 01/01/2018 | |
|---|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| 1. Khoản thu khác chiếm từ 10% trở lên trên tổng khoản phải thu dài hạn khác | | | | |
| - Công ty TNHH Sản Xuất Kinh Doanh Hai Thành | 120,475,737,521 | | 133,932,154,880 | |
| 2. Các khoản phải thu dài hạn khác | 44,226,214,368 | | 44,226,214,368 | |
| Cộng | 164,701,951,889 | | 178,158,369,228 | |

| 7. Hàng tồn kho | 30/09/2018 | | 01/01/2018 | |
|----------------------------------|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| - Nguyên liệu, vật liệu | | | 12,249,685 | |
| - Công cụ, dụng cụ | 5,940,000 | | | |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh DD | 3,261,150,214,348 | | 3,165,121,539,944 | |
| - Hàng hóa | 12,802,282,946 | | 13,029,004,280 | |
| Cộng | 3,273,958,437,294 | | 3,178,162,793,869 | |

9. Tàng, 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 |
|-----------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------------|------|---------------------------|------|----------------|
| Nguyên giá | | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 249,090,909 | 1,023,943,943 | 9,955,446,639 | | 11,287,636,583 | | 22,516,118,074 |
| - Mua trong năm | | | | | 656,807,455 | | 656,807,455 |
| - Đầu tư XDCB hoàn thành | | | | | | | |
| - Tặng khác | | | | | | | |
| - Chuyển sang bất động sản đầu tư | | | | | | | |
| - Thanh lý, nhượng bán | | | (999,263,732) | | | | (999,263,732) |
| - Giảm khác | | | | | | | |
| Số dư cuối năm | 249,090,909 | 1,023,943,943 | 8,956,182,907 | | 11,944,444,038 | | 22,173,661,797 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 103,787,880 | 1,023,943,943 | 1,902,847,526 | | 6,654,040,558 | | 9,684,619,907 |
| - Khấu hao trong năm | 31,136,364 | | 839,642,148 | | 951,570,540 | | 1,822,349,052 |
| - Tặng khác | | | | | | | |
| - Chuyển sang bất động sản đầu tư | | | | | | | |
| - Thanh lý, nhượng bán | | | (999,263,732) | | | | (999,263,732) |
| - Giảm khác | | | | | | | |
| Số dư cuối năm | 134,924,244 | 1,023,943,943 | 1,743,225,942 | | 7,605,611,098 | | 10,507,705,227 |
| Giá trị còn lại | | | | | | | |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 03/2018

Cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2018

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

| | | | | |
|-----------------------|-------------|---------------|---------------|----------------|
| - Tại ngày 01/01/2018 | 145,303,029 | 8,052,599,113 | 4,633,596,025 | 12,831,498,167 |
| - Tại ngày 30/09/2018 | 114,166,665 | 7,212,956,965 | 4,338,832,940 | 11,665,956,570 |

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

| Khoản mục | Quyền sử dụng đất vô thời hạn | Phần mềm vi tính | website công ty | | TSCĐ vô hình khác | Tổng cộng |
|-------------------------------|-------------------------------|------------------|-----------------|-------|-------------------|----------------|
| Nguyên giá | | | | | | |
| Số dư đầu năm | | 4,334,416,880 | | | 2,508,310,000 | 6,842,726,880 |
| - Mua trong năm | 90,148,500,000 | 105,000,000 | 87,000,000 | | | 90,340,500,000 |
| - Tạo ra từ nội bộ DN | | | | | | |
| - Tặng do hợp nhất kinh doanh | | | | | | |
| - Tặng khác | | | | | | |
| - Thanh lý, nhượng bán | | | | | | |
| - Giảm khác | | | | | | |
| Số dư cuối năm | 90,148,500,000 | 4,439,416,880 | 87,000,000 | | 2,508,310,000 | 97,183,225,880 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | | |
| Số dư đầu năm | | 3,478,234,789 | | | 855,105,660 | 4,333,340,449 |
| - Khấu hao trong năm | | 223,215,752 | | | 171,021,132 | 394,236,884 |
| - Tặng khác | | | | | | |
| - Thanh lý, nhượng bán | | | | | | |
| - Giảm khác | | | | | | |
| Số dư cuối năm | | 3,701,450,541 | | | 1,026,126,792 | 4,727,577,333 |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| - Tại ngày 01/01/2018 | | 856,181,091 | | | 1,653,204,340 | 2,509,385,431 |
| - Tại ngày 30/09/2018 | 90,148,500,000 | 737,965,339 | 87,000,000 | | 1,482,183,208 | 92,455,648,547 |

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

| Khoản mục | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | TSCĐ hữu hình khác | TSCĐ vô hình | Tổng cộng |
|-------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------------|--------------------|--------------|---------------|
| Nguyên giá | | | | | | |
| Số dư đầu năm | | | 1,288,022,909 | | | 1,288,022,909 |
| - Thuế tài chính trong năm | | | | | | |
| - Mua lại TSCĐ thuế tài chính | | | | | | |
| - Tặng khác | | | | | | |
| - Trả lại TSCĐ thuế tài chính | | | | | | |
| - Giảm khác | | | | | | |
| Số dư cuối năm | | | 1,288,022,909 | | | 1,288,022,909 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | | |
| Số dư đầu năm | | | 590,343,820 | | | 590,343,820 |
| - Khấu hao trong năm | | | 120,752,145 | | | 120,752,145 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 03/2018

Cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2018

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

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|--------------------|--------------------|
| - Mua lại TSCĐ thuế tài chính | | | | |
| - Tăng khác | | | | |
| - Trả lại TSCĐ thuế tài chính | | | | |
| - Giảm khác | | | | |
| Số dư cuối năm | | | 711,095,965 | 711,095,965 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| - Tại ngày 01/01/2018 | | | 697,679,089 | 697,679,089 |
| - Tại ngày 30/09/2018 | | | 576,926,944 | 576,926,944 |

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

| Khoản mục | Số đầu năm | Tăng trong kỳ | Giảm trong kỳ | Số cuối kỳ (30/09/2018) |
|--|-----------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|
| a. Bất động sản đầu tư cho thuê | | | | |
| a1. Nguyên giá | 31,511,064,374 | 7,514,752,297 | (1,974,796,484) | 37,051,020,187 |
| - Quyền sử dụng đất | | | | |
| - Nhà | | | | |
| - Nhà và quyền sử dụng đất | 31,511,064,374 | 7,514,752,297 | (1,974,796,484) | 37,051,020,187 |
| - Cơ sở hạ tầng | | | | |
| a2. Giá trị hao mòn lũy kế | 3,662,130,399 | 640,928,729 | (248,678,107) | 4,054,381,021 |
| - Quyền sử dụng đất | | | | |
| - Nhà | | | | |
| - Nhà và quyền sử dụng đất | 3,662,130,399 | 640,928,729 | (248,678,107) | 4,054,381,021 |
| - Cơ sở hạ tầng | | | | |
| a3. Giá trị còn lại | 27,848,933,975 | 6,873,823,568 | (1,726,118,377) | 32,996,639,166 |
| - Quyền sử dụng đất | | | | |
| - Nhà | | | | |
| - Nhà và quyền sử dụng đất | 27,848,933,975 | 6,873,823,568 | (1,726,118,377) | 32,996,639,166 |
| - Cơ sở hạ tầng | | | | |

| 13. Chi phí trả trước | 30/09/2018 | 01/01/2018 |
|--|----------------------|-----------------------|
| a. Ngắn hạn | 507,757,550 | 10,946,637,468 |
| a1. Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ | | 9,023,322,187 |
| a2. Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 507,757,550 | 360,452,288 |
| a3. Chi phí đi vay | | |
| a4. Các khoản khác | | 1,562,862,993 |
| b. Dài hạn | 8,161,078,303 | 4,865,011,746 |
| b2. Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 3,791,967,539 | 2,923,875,105 |
| b3. Chi phí mua bảo hiểm | 2,642,576 | 14,150,579 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 03/2018

Cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2018

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

| | | |
|--------------------|----------------------|-----------------------|
| b4. Các khoản khác | 4,366,468,188 | 1,926,986,062 |
| Cộng | 8,668,835,853 | 15,811,649,214 |

| Các khoản trả trước dài hạn khác (b4) | 30/09/2018 | 01/01/2018 |
|---|----------------------|----------------------|
| 1. Các khoản trả trước chiếm từ 10% tổng khoản trả trước | | |
| Chi phí Dự án Belleza | | 206,594,143 |
| Dự án 22-24A Thoai Ngọc Hầu | 2,433,468,493 | |
| Phí môi giới và dịch vụ sản thương mại dự án Belleza | 1,534,404,392 | 1,534,891,919 |
| 2. Các khoản khác | 338,595,303 | 185,500,000 |
| Cộng | 4,366,468,188 | 1,926,986,062 |

| 15. Vay và nợ thuê tài chính | 30/09/2018 | | Trong kỳ | | 01/01/2018 | |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| a. Vay ngắn hạn | 1,294,377,896,874 | 1,294,377,896,874 | 2,179,682,237,615 | 2,216,810,000,876 | 1,319,505,660,135 | 1,319,505,660,135 |
| b. Vay dài hạn (*) | 727,747,937,652 | 727,747,937,652 | 721,195,249,623 | 515,236,188,893 | 533,788,876,922 | 533,788,876,922 |
| Cộng | 2,022,125,834,526 | 2,022,125,834,526 | 2,900,877,487,238 | 2,732,046,189,769 | 1,853,294,537,057 | 1,853,294,537,057 |

| (*) Chi tiết theo từng kỳ hạn | 30/09/2018 | | Trong kỳ | | 01/01/2018 | |
|--|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|
| | 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 | 727,747,937,652 | 727,747,937,652 | 153,891,244,444 | 195,784,244,444 | 533,788,876,922 | 533,788,876,922 |
| Vay cá nhân | | | | | | |
| NH TMCP Phương Đông - SGD | 75,666,595,354 | 75,666,595,354 | | | 75,666,595,354 | 75,666,595,354 |
| NH TMCP Á Châu - CN Lê Văn Sỹ | | | | 59,950,000,000 | 59,950,000,000 | 59,950,000,000 |
| NH TMCP Á Châu - CN Tân Thuận | 28,125,000,000 | 28,125,000,000 | 30,000,000,000 | 1,875,000,000 | | |
| Công ty TNHH MTV Cho Thuê Tài Chính Ngân Hàng Á Châu | 109,204,030 | 109,204,030 | | | 109,204,030 | 109,204,030 |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tân Phú | 37,173,648,967 | 37,173,648,967 | 35,232,000,000 | | 1,941,648,967 | 1,941,648,967 |
| Ngân hàng Vietinbank - CN 1 - TPHCM | 42,000,000,000 | 42,000,000,000 | 60,000,000,000 | 18,000,000,000 | | |
| NH TMCP Tiên Phong - Hội Sở | 148,821,428,571 | 148,821,428,571 | 28,659,244,444 | 75,959,244,444 | 196,121,428,571 | 196,121,428,571 |
| NH VIB - chi nhánh HCM | 160,000,000,000 | 160,000,000,000 | | 40,000,000,000 | 200,000,000,000 | 200,000,000,000 |
| Cty CP Bảo Hiểm Bưu Điện | 50,000,000,000 | 50,000,000,000 | | | | |
| Vietnam Debt Fund SPC | 150,000,000,000 | 150,000,000,000 | | | | |
| Cty Bảo Hiểm Bảo Long | | | | | | |
| Cty TNHH MTV Đại Vạn Phú | 20,000,000,000 | 20,000,000,000 | | | | |
| NH Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Học Môn | 15,852,060,730 | 15,852,060,730 | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 03/2018

Cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2018

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

| | | | | | | | |
|--------------------------------|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| b2. Trên 5 năm | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Cộng chi tiết theo từng kỳ hạn | | 727,747,937,652 | 727,747,937,652 | 153,891,244,444 | 195,784,244,444 | 533,788,876,922 | 533,788,876,922 |

| 16. Phải trả người bán | 30/09/2018 | | 01/01/2018 | |
|--|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| a. Ngắn hạn | 258,582,339,735 | 258,582,339,735 | 388,228,617,564 | 388,228,617,564 |
| d. Phải trả người bán là các bên liên quan | 24,606,566,112 | 24,606,566,112 | 6,291,641,364 | 6,291,641,364 |

| Khoản phải trả người bán ngắn hạn (a) | 30/09/2018 | | 01/01/2018 | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 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 CP May Tiến Phát | | | 142,840,068,160 | 142,840,068,160 |
| Cty CP ĐTKTXD Toàn Thịnh Phát | 62,311,340,956 | 62,311,340,956 | 85,978,322,776 | 85,978,322,776 |
| Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mai Thuận Việt | 59,401,680,859 | 59,401,680,859 | 61,482,237,250 | 61,482,237,250 |
| 2. Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 136,869,317,920 | 136,869,317,920 | 97,927,989,378 | 97,927,989,378 |
| Cộng | 258,582,339,735 | 258,582,339,735 | 388,228,617,564 | 388,228,617,564 |

| Khoản phải trả người bán là các bên liên quan (d) | 30/09/2018 | | 01/01/2018 | |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| | 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 | 18,770,632,694 | 18,770,632,694 | 2,334,613,942 | 2,334,613,942 |
| Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc | 401,750,250 | 401,750,250 | 160,700,100 | 160,700,100 |
| Công ty TNHH MTV DV QLBD&S Sài Gòn Thương Tín (*) | 5,434,183,168 | 5,434,183,168 | 3,796,327,322 | 3,796,327,322 |
| Cộng | 24,606,566,112 | 24,606,566,112 | 6,291,641,364 | 6,291,641,364 |

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

| 17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước | 01/01/2018 | Số phải nộp | Số đã nộp | 30/09/2018 |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| a. Thuế phải nộp | | | | |
| - Thuế TNCN | 2,238,206,753 | 16,875,085,577 | 13,802,187,612 | 5,311,104,718 |
| - Thuế TNDN | 15,357,620,445 | 11,423,704,750 | 22,741,341,228 | 4,039,983,967 |
| - Thuế GTGT | | 109,931,040,030 | 100,979,646,987 | 8,457,755,956 |
| Cộng | 17,595,827,198 | 28,298,790,327 | 36,543,528,840 | 9,351,088,685 |
| b. Thuế phải thu | | | | |
| - Thuế GTGT | 493,837,087 | | | |
| - Thuế TNDN | 21,686,253,179 | 18,798,546,327 | 13,398,727,706 | 16,286,434,558 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 03/2018

Cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2018

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

| | | | | |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Cộng | 22,179,890,266 | 18,798,546,327 | 13,398,727,706 | 16,286,434,558 |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|

| 18. Chi phí phải trả | 30/09/2018 | 01/01/2018 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| a. Ngắn hạn | | |
| - Các khoản trích trước khác (**) | 303,791,182,331 | 216,930,329,075 |
| Cộng | 303,791,182,331 | 216,930,329,075 |

| Các khoản trích trước khác (**) | 30/09/2018 | 01/01/2018 |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Chi phí xây dựng thuộc dự án Phú Mỹ | 189,783,614,230 | 189,783,614,230 |
| Chi phí lãi vay phải trả | 114,007,568,101 | 27,146,714,845 |
| Cộng | 303,791,182,331 | 216,930,329,075 |

| 19. Phải trả khác | 30/09/2018 | 01/01/2018 |
|---|-----------------|-----------------|
| a. Ngắn hạn | | |
| - Kinh phí công đoàn | 106,421,976 | 174,841,023 |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 21,023,232,725 | 6,098,848,714 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (**) | 766,859,486,702 | 113,947,367,912 |
| Cộng | 786,989,141,403 | 120,221,057,649 |
| b. Dài hạn | | |
| - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (**) | 14,025,828,423 | 13,697,046,396 |
| Cộng | 14,025,828,423 | 13,697,046,396 |

| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (**) | 30/09/2018 | 01/01/2018 |
|---|-----------------|-----------------|
| 1. Khoản phải trả chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả | | |
| 2. Khoản phải trả phải trả khác | 766,859,486,702 | 113,947,367,912 |

| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (**) | 30/09/2018 | 01/01/2018 |
|---|----------------|----------------|
| 1. Khoản ký quỹ, ký cược dài hạn chiếm từ 10% trở lên trên tổng ký quỹ, ký cược dài hạn | | |
| Công ty TNHH MTV MARONE | 10,839,571,200 | 10,839,571,200 |
| 2. Khoản ký quỹ, ký cược dài hạn khác | 3,186,257,223 | 2,857,475,196 |

25. Vốn chủ sở hữu

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

| Nội dung | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | LNST thuế chưa phân phối | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | khác ... | Cộng |
|----------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------|-------------------|
| Số dư đầu năm trước | 2,170,691,340,000 | 441,956,044,101 | 97,168,783,844 | 443,077,701,611 | 20,411,145,621 | (11,690,000) | 3,173,293,125,177 |
| - Tăng vốn trong năm trước | 268,032,900,000 | | | | | | 268,032,900,000 |
| - Lãi trong năm trước | | | | 200,233,967,432 | | | 200,233,967,432 |
| - Tăng khác | | | 8,958,293,803 | | 4,479,146,901 | | 13,437,440,704 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 03/2018
 Cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2018
 (Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

| | | | | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|
| - Giảm vốn trong năm trước | | | | | | | |
| - Lỗ trong năm trước | | | | | | | |
| - Giảm khác | | 108.514.860,000 | | 177.434.627,606 | | | 285.949.487,606 |
| Số dư đầu năm nay | 2.438.724.240,000 | 333.441.184,101 | 106.127.077,647 | 465.877.041,437 | 24.890.292,522 | (11.890,000) | 3.369.047.945,707 |
| Phát hành cổ phiếu | 731.613.700,000 | (175.000,000) | | | | | 731.438.700,000 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | | | | 172.694.340,447 | | | 172.694.340,447 |
| Phân bổ vào các quỹ | | | 20.023.396,743 | (20.023.396,743) | | | |
| Phân bổ quỹ khen thưởng và phúc lợi | | | | (20.023.396,743) | | | (20.023.396,743) |
| - Lỗ trong năm nay | | | | | | | |
| - Giảm khác | | | | | | | |
| Số dư cuối năm nay | 3.170.337.940,000 | 333.266.184,101 | 126.150.474,390 | 598.524.588,398 | 24.890.292,522 | (11.890,000) | 4.253.157.589,411 |

| c. Giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận | Năm nay | Năm trước |
|--|--------------------------|--------------------------|
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| + Vốn góp đầu năm | 2.438.724.240,000 | 2.170.691.340,000 |
| + Vốn góp tăng trong năm | 731.613.700,000 | 268.032.900,000 |
| + Vốn góp giảm trong năm | | |
| + Vốn góp cuối năm | 3.170.337.940,000 | 2.438.724.240,000 |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chia | | |

| d. Cổ phiếu | 30/09/2018 | 01/01/2018 |
|---|-------------|-------------|
| - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | | |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 317.033,794 | 217.069,134 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 317.033,794 | 217.069,134 |
| + Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu) | | |
| - Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) | 1,189 | 1,189 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 1,189 | 1,189 |
| + Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu) | | |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 317.032,605 | 217.067,945 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 317.032,605 | 217.067,945 |
| + Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu) | | |

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000đ

e. Các quỹ của doanh nghiệp

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| - Quỹ đầu tư phát triển | 126.150.474,390 |
| - Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp; | |
| - Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 24.890.292,522 |

VII. Thông tin bổ sung Báo cáo kết quả hoạt

| | | |
|--|-------------|-------------|
| 1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | Quý 03/2018 | Quý 03/2017 |
|--|-------------|-------------|

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 03/2018

Cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2018

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

| | | |
|---|-----------------------|------------------------|
| a. Doanh thu | | |
| DT bán hàng hóa, thành phẩm - Bất động sản | 24,082,463,608 | 102,936,200 |
| Doanh thu DV : Pháp lý, tư vấn, môi giới BĐS | 11,206,028,670 | 51,755,634,059 |
| Doanh thu DV : Cho thuê văn phòng | 3,795,450,163 | 5,521,014,476 |
| Doanh thu DV : Khác | 5,641,684,622 | 90,306,776,633 |
| Doanh thu bán hàng nội bộ - bán hàng hoá | 380,328,430 | 298,181,818 |
| Cộng doanh thu | 45,105,955,493 | 147,984,543,186 |
| 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 | 10,146,626,064 | 38,959,223,723 |
| - Công ty CP Thương Tín Tàu Cước | 10,146,626,064 | 38,959,223,723 |
| Doanh thu DV : Cho thuê văn phòng | 2,109,976,002 | |
| - Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín | 172,797,750 | |
| - Công ty TNHH MTV KDDV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín | 1,937,178,252 | 483,639,810 |
| Doanh thu DV : Khác | 5,090,909,090 | |
| - Công ty CP Thương Tín Tàu Cước | 2,590,909,090 | |
| - Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre | 2,500,000,000 | |
| - Công ty TNHH MTV KDDV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín | | 144,756,619 |
| Cộng doanh thu | 17,347,511,156 | 38,959,223,723 |

| 3. Giá vốn hàng bán | Quý 03/2018 | Quý 03/2017 |
|---|-----------------------|------------------------|
| Giá vốn hàng hóa, thành phẩm - Bất động sản | 15,131,583,324 | 200,945,712 |
| Dịch vụ môi giới | 7,372,040,387 | 27,917,001,445 |
| Dịch vụ cho thuê mặt bằng | 2,597,668,985 | 4,136,313,715 |
| Dịch vụ khác | 5,451,815,891 | 9,398,427,037 |
| Giá vốn bán hàng nội bộ | 380,782,975 | 62,476,291,746 |
| Cộng | 30,933,891,562 | 104,128,979,655 |

| 4. Doanh thu hoạt động tài chính | Quý 03/2018 | Quý 03/2017 |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Lãi tiền gửi, cho vay | 33,659,221,055 | 25,037,476,655 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 43,692,922,320 | 36,341,055,800 |
| Cộng | 122,767,831,698 | 65,391,345,135 |

| 5. Chi phí tài chính | Quý 03/2018 | Quý 03/2017 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền vay | 41,460,588,366 | 38,751,548,831 |
| Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính | | 15,110,151,764 |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | (7,644,867,989) | (540,285,874) |
| Chi phí tài chính khác | 6,786,294,568 | 194,933,550 |
| Cộng | 40,602,014,965 | 53,516,348,271 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 03/2018

Cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2018

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

| 6. Thu nhập khác | Quý 03/2018 | Quý 03/2017 |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Thanh lý, nhượng bán TSCĐ | | 1,058,181,818 |
| Tiền phạt thu được | 1,928,935,710 | 796,202,721 |
| Thu nhập khác | 45,686,839 | 200,006 |
| Cộng | 1,974,622,549 | 1,844,584,545 |

| 7. Chi phí khác | Quý 03/2018 | Quý 03/2017 |
|-------------------|-------------------|----------------------|
| Các khoản bị phạt | 81,502,959 | 770,000,000 |
| Chi phí khác | 3,000,395 | 614,613,769 |
| Cộng | 84,503,354 | 1,384,613,769 |

| 8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp | Quý 03/2018 | Quý 03/2017 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| a. Chi phí bán hàng | | |
| Chi phí nhân viên | 804,846,266 | |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1,406,032,202 | 118,868,182 |
| Chi phí khác bằng tiền | 5,081,630,505 | 299,848,648 |
| Cộng | 7,292,508,973 | 418,716,830 |
| b. Chi phí quản lý doanh nghiệp | | |
| Chi phí nhân viên quản lý | 16,367,668,462 | 10,908,160,070 |
| Chi phí dụng cụ văn phòng | 552,289,827 | 427,079,222 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 743,170,060 | 527,892,504 |
| Thuế, phí và lệ phí | 13,760,938 | 13,546,000 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 14,291,273,596 | 8,130,492,348 |
| Chi phí khác bằng tiền | 4,770,790,540 | 2,427,901,263 |
| Cộng | 36,738,963,423 | 22,435,071,407 |

IX. Thông tin khác

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

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

Người lập
 Kế Toán Trưởng



Nguyễn Thị Thanh Thảo



HBM, ngày 22 tháng 10 năm 2018
 Người duyệt
 Tổng Giám Đốc



Bùi Tiến Thắng