

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 HỢP NHẤT

Kỳ : QUÝ III NĂM 2015

Nơi nhận:

- SGD CK
- UBCK
- Lưu

DN - BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Tại ngày 30 tháng 09 Năm 2015

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100	4,043,315,600,084	4,014,917,283,604
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	84,154,756,055	38,366,513,488
1. Tiền	111	36,933,228,277	33,366,513,488
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	42,499,117,002	40,678,750,000
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	42,499,117,002	40,678,750,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	1,143,923,696,567	1,235,442,001,830
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	340,355,772,073	194,198,312,793
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	253,379,055,458	111,241,962,969
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	298,259,644,476	513,120,644,476
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	338,281,021,118	488,232,878,150
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	(86,351,796,558)	(71,351,796,558)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	-	-
IV. Hàng tồn kho	140	2,746,459,435,997	2,679,161,416,680
1. Hàng tồn kho	141	2,749,962,529,747	2,682,664,510,430
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149	(3,503,093,750)	(3,503,093,750)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	26,278,594,463	21,268,601,606
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	650,506,499	1,614,166,268
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	8,424,585,348	8,044,044,321
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12,823,982,616	11,610,391,017
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154	-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	4,379,520,000	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200	1,057,629,696,921	1,389,311,932,836
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	319,263,141,418	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	179,137,032,258	178,810,656,978
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	-	-
II. Tài sản cố định	220	6,585,910,053	7,651,070,443
1. Tài sản cố định hữu hình	221	2,663,163,222	3,236,327,839
- Nguyên giá	222	26,785,539,043	27,220,020,198
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223	(24,122,375,821)	(23,983,692,359)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	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	2,862,811,307	3,234,054,935
- Nguyên giá	228	6,395,035,080	6,419,051,280
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229	(3,532,223,773)	(3,184,996,345)
III. Bất động sản đầu tư	230	119,441,129,798	146,108,394,307
1. Nguyên giá	231	130,368,176,777	155,247,127,963

TÀI SẢN	Mã số	Số cuối kỳ	Số đầu năm
2. Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232	(10,927,046,979)	(9,138,733,656)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	33,275,000	2,223,289,355
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	33,275,000	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	-	2,223,289,355
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	591,615,506,656	797,883,515,168
1. Đầu tư vào công ty con	251	-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	24,761,500,000	157,868,649,745
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	566,854,006,656	640,307,180,009
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (**)	254	-	(292,314,586)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260	20,690,733,996	256,445,842,849
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4,526,764,351	6,975,680,199
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	-	2,213,082,909
5. Lợi thế thương mại	269	16,163,969,645	247,257,079,741
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270	5,100,945,297,005	5,404,229,216,440
NGUỒN VỐN			
C. NỢ PHẢI TRẢ	300	2,348,943,037,452	3,087,475,978,111
I. Nợ ngắn hạn	310	1,558,602,449,431	1,554,052,314,115
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	245,251,560,320	84,220,157,840
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	886,901,138,615	506,166,640,059
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15,432,942,621	104,788,118,453
4. Phải trả người lao động	314	9,459,768,663	7,247,180,376
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	87,978,852,488	135,231,280,019
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316	-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317	-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	181,369,442,918	83,678,038,799
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	116,861,162,093	619,442,610,050
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	15,347,581,713	13,278,288,519
13. Quỹ bình ổn giá	323	-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324	-	-
II. Nợ dài hạn	330	790,340,588,021	1,533,423,663,996
1. Phải trả người bán dài hạn	331	-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334	-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335	-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	9,090,910	1,042,657,580
7. Phải trả dài hạn khác	337	321,000,000	620,459,797
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	726,577,873,605	1,506,157,994,277
9. Trái phiếu chuyển đổi	339	-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340	-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	63,432,623,506	25,602,552,342
12. Dự phòng phải trả dài hạn	340	-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	341	-	-
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400	2,752,002,259,553	2,316,753,238,329
I. Vốn chủ sở hữu	410	2,752,002,259,553	2,316,753,238,329
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	1,970,682,670,000	1,576,563,360,000

TÀI SẢN	Mã số	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- 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	-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	94,365,851,550	86,555,933,748
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	212,452,501,069	70,477,118,331
- LNST chưa phân phối lũy kế đến ĐN hiện hành	421a	62,681,176,811	53,514,236,414
- LNST chưa phân phối năm hiện hành	421b	149,771,324,258	16,962,881,917
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	15,167,166,933	32,625,598,621
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430	-	-
1. Nguồn kinh phí	432	-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433	-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430 = 300 + 400)	440	5,100,945,297,005	5,404,229,216,440

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

TP. HCM, ngày 12 tháng 11 năm 2015

Người duyệt
Chủ Tịch



Phạm Nhật Vinh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ

Đơn vị tính VND

Stt	Chi tiêu	Mã số	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	1		30,330,750,379	79,800,679,781	98,226,875,974	570,318,237,369
2	Các khoản giảm trừ	2		-	287,085,413	-	287,085,413
3	Doanh thu thuần	10		30,330,750,379	79,513,594,368	98,226,875,974	570,031,151,956
4	Giá vốn hàng bán	11		32,784,157,829	82,461,135,872	82,364,130,301	438,224,798,667
5	Lợi nhuận gộp	20		(2,453,407,450)	(2,947,541,504)	15,862,745,673	131,806,353,289
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21		41,365,909,301	16,849,948,410	206,721,349,042	87,643,242,018
7	Chi phí tài chính	22		3,230,379,757	32,762,436,932	256,090,011,087	100,249,899,648
	Trong đó : lãi vay	23		4,748,029,426	26,916,701,508	31,071,054,663	94,790,356,403
8	Lãi / (lỗ) trong công ty liên doanh liên kết	24		1,718,285,356	(1,809,119,517)	24,180,424,833	(10,771,475,555)
9	Chi phí bán hàng	25		11,181,208,531	4,966,447,172	26,384,684,105	47,075,174,741
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		21,206,013,985	23,742,844,242	79,042,841,098	78,450,810,631
11	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh / (lỗ)	30		5,013,184,934	(49,378,440,957)	(114,753,016,742)	(17,097,765,268)
12	Thu nhập khác	31		305,797,136	194,131,472,393	438,366,493,060	197,638,344,654
13	Chi phí khác	32		362,711,046	141,462,321,340	135,967,837,150	142,574,112,181
14	Lợi nhuận khác / (lỗ)	40		(56,913,910)	52,669,151,053	302,398,655,910	55,064,232,473
15	Tổng lợi nhuận trước thuế	50		4,956,271,024	3,290,710,096	187,645,639,168	37,966,467,205
16	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		38,022,422	(735,375,882)	13,127,003,769	13,707,738,840
17	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	1,598,783,962	24,959,810,506	3,774,972,166
18	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		4,918,248,602	2,427,302,016	149,558,824,893	20,483,756,199
	Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho						
19	Cổ đông Công ty mẹ	61		4,900,881,164	3,081,096,724	149,771,324,258	18,182,100,345
20	Cổ đông không kiểm soát	62		17,367,438	(653,794,708)	(212,499,365)	2,301,655,854
	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

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
Chủ tịch



Phạm Nhật Vinh

BẢNG LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ
 (Theo phương pháp trực tiếp)

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã Số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này (Năm trước)
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động SXKD				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		1,071,688,016,028	269,061,526,425
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(211,451,475,887)	(242,608,127,300)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(56,995,970,839)	(38,748,952,645)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(80,797,719,633)	(50,698,790,786)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(13,082,703,429)	(25,146,237,793)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		917,276,405,325	830,584,996,452
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(411,237,939,989)	(786,120,330,914)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	20		1,215,398,611,576	(43,675,916,561)
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		0	(2,206,586,674)
2. Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22		0	4,877,279,826
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(551,279,000,000)	(59,998,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		866,234,499,576	95,849,500,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(310,335,000,000)	(84,669,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		0	91,143,615,576
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		48,229,526,478	52,465,887,794
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		52,850,026,054	97,462,696,522
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		324,297,780,000	5,187,000,000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32		(474,103,221)	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		670,922,205,709	641,838,638,549
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2,217,206,277,551)	(723,623,139,568)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		0	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		0	(879,535,500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1,222,460,395,063)	(77,477,036,519)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		45,788,242,567	(23,690,256,558)
Tiền tồn đầu kỳ	60		38,366,513,488	112,943,925,211
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền tồn cuối kỳ	70		84,154,756,055	89,253,668,653

Người lập
 Kế Toán Trưởng


 Lữ Thị Thanh Trúc

TP.HCM, ngày 12 tháng 11 năm 2015

Người duyệt




 Phạm Nhật Vinh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 03 NĂM 2015

Bắt đầu từ ngày 01/07/2015 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 được 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 nhiều lần, lần 22 điều chỉnh gần đây nhất là giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303315400 ngày 26 tháng 05 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Tổng vốn điều lệ của Công ty: **1.970.682.670.000 VND**

2. Tên giao dịch, trụ sở

Trụ sở của Công ty đặt tại 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

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

4. Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh nhà. Môi giới bất động sản. Dịch vụ nhà đất. Tư vấn bất động sản (trừ các dịch vụ mang tính chất pháp lý). Quản lý bất động sản. Đầu tư xây dựng – kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư. Xây dựng công trình dân dụng, kỹ thuật. Trang trí nội thất. Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh dịch vụ thiết kế công trình)./. Bổ sung: Tư vấn đấu thầu. Cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng. Bổ sung: Dịch vụ bán đấu giá tài sản. Bổ sung: Mua bán kim khí điện máy, vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị phục vụ sản xuất, hàng tiêu dùng cá nhân và gia đình, nguyên vật liệu phục vụ cho sản xuất công – nông nghiệp. Dịch vụ quảng cáo thương mại. Tổ chức hội chợ, triển lãm thương mại, quảng cáo trưng bày, giới thiệu hàng hóa. Dịch vụ tiếp thị. Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính kế toán). Sản xuất vật liệu xây dựng (không hoạt động tại trụ sở). Đào tạo dạy nghề. Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành nội địa và quốc tế. Kinh doanh khu vui chơi, giải trí (không hoạt động tại trụ sở). In trên bao bì (không hoạt động tại trụ sở). Mua bán thiết bị ngành in. Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa. Bổ sung: Giáo dục mầm non. Giáo dục bậc tiểu học. Giáo dục bậc trung học cơ sở. Giáo dục bậc trung học phổ thông. Bổ sung: Mua bán ô tô. Dịch vụ sửa chữa bảo hành ô tô (không gia công cơ khí, xi mạ điện tại trụ sở). Mua bán máy móc thiết bị ô tô. Lập dự án đầu tư. Thẩm tra dự án đầu tư. Quản lý dự án đầu tư. Bổ sung: Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

5. Tổng số các Công ty con : 06 Công ty.

6. Tổng số các Công ty liên doanh, liên kết 01 Công ty.

7. Danh sách các Công ty con và Công ty liên kết

a) Công ty con

Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết	Tổng vốn điều lệ (đồng)
Công ty CP Năng lượng Thương Tín	Số 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P. 8, Q3, HCM	Sản xuất Thương mại Dịch vụ	52%	52%	100.000.000.000
Công ty TNHH MTV KD Dịch Vụ Địa Ốc SGTT	Số 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P. 8, Q3, HCM	Dịch vụ	100%	100%	70.000.000.000
Công ty Cổ Phần Bao bì Kho bãi Bình Tây	621 – Phạm Văn Chí – P.7 – Q.6 – TP.HCM	Sản xuất Thương mại Dịch vụ	80,18%	80,18%	6.000.000.000
Công ty CP Đầu tư – Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Số 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P. 8, Q3, HCM	Xây dựng Dịch vụ Thương mại	91,93%	91,93%	225.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 03 NĂM 2015****Bắt đầu từ ngày 01/07/2015 kết thúc ngày 30/09/2015**

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

Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế Sài Gòn Thương Tín	Số 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P. 8, Q3, HCM	Sản xuất Kinh doanh	100%	100%	3.000.000.000
Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuộc	16/9 Bùi Văn Ba, P. Tân Thuận Đông, Quận 7, TP HCM	Kinh doanh	74%	74%	296.154.000.000

b) Công ty liên kết

Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết	Tổng vốn điều lệ (đồng)
Công ty CP Địa Ốc Dũng Anh	Số 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P. 8, Q3, HCM	Kinh doanh	25%	25%	320.000.000.000

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

- Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01, kết thúc ngày 31/12 hàng năm.
- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam.

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập và trình bày bằng đồng Việt Nam phù hợp với hệ thống chế độ kế toán Việt Nam được Bộ Tài chính ban hành theo Quyết định số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

Bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm không chủ định trình bày nhằm cung cấp các thông tin tài chính theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ ngoài Việt Nam.

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán áp dụng**1. Hợp nhất báo cáo tài chính**

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các Công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Các báo cáo tài chính của các Công ty con đã được lập cho từng năm tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty.

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp không thể thu hồi chi phí.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Công ty con được hợp nhất kể từ ngày Công ty nắm quyền kiểm soát và sẽ chấm dứt hợp nhất kể từ ngày Công ty không còn kiểm soát công ty con đó. Trong trường hợp Công ty không còn kiểm soát Công ty con thì các báo cáo tài chính hợp nhất sẽ bao gồm cả kết quả hoạt động

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 03 NĂM 2015

Bắt đầu từ ngày 01/07/2015 kết thúc ngày 30/09/2015

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

kinh doanh của giai đoạn thuộc năm báo cáo mà trong giai đoạn đó Công ty vẫn còn nắm quyền kiểm soát.

Báo cáo tài chính của các Công ty con thuộc đối tượng hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo phương pháp cộng giá trị sổ sách. Báo cáo tài chính của Công ty con khác được hợp nhất vào báo cáo của Nhóm Công ty theo phương pháp mua, theo đó tài sản và nợ phải trả cũng được ghi nhận theo giá trị sổ sách tại ngày hợp nhất kinh doanh.

2. Đầu tư vào Công ty liên kết

Đầu tư vào Công ty liên kết được phản ánh theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là một đơn vị mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể và đơn vị đó không phải là một Công ty con hay một liên doanh.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, đầu tư vào Công ty liên kết được phản ánh trong bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc cộng với giá trị thay đổi trong tài sản thuần của Công ty liên kết tương ứng với tỷ lệ vốn mà Nhóm Công ty nắm giữ. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được bao gồm trong giá trị sổ sách của khoản đầu tư và được phân bổ trong thời gian 10 năm.

Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần kết quả hoạt động của Công ty liên kết tương ứng với tỷ lệ vốn mà Nhóm Công ty nắm giữ. Khi có các khoản được ghi trực tiếp vào các tài khoản thuộc vốn chủ sở hữu của Công ty liên kết, Nhóm Công ty ghi nhận phần tỷ lệ của mình, khi thích hợp, vào các tài khoản thuộc nguồn vốn sở hữu tương ứng của Nhóm Công ty. Lãi hoặc lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch giữa Nhóm Công ty với Công ty liên kết sẽ được loại trừ tương ứng với phần lợi ích trong Công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của Công ty liên kết được lập cùng năm tài chính với Công ty. Khi cần thiết, các điều chỉnh sẽ được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với chính sách kế toán của Công ty.

3. Đầu tư vào Công ty liên doanh

Liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh. Các liên doanh được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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

Các khoản đầu tư chứng khoán và đầu tư khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào tổ chức kinh tế được lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ vốn góp của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

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

5. Tiền và tương đương tiền

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 03 NĂM 2015

Bắt đầu từ ngày 01/07/2015 kết thúc ngày 30/09/2015

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

6. 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.

7. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng cho hàng tồn kho

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

8. 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.

9. Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

a) 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.

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.

b) 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 – 06 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

10. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty con được phân bổ trong thời gian 10 năm. Bất lợi thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty con được ghi nhận vào thu nhập trên báo cáo tài chính hợp nhất.

11. 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.
- Lãi vay liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án

12. 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.

13. 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.

14. 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.

a) *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.

b) *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 03 NĂM 2015

Bắt đầu từ ngày 01/07/2015 kết thúc ngày 30/09/2015

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

c) 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.

d) Cổ tức

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

e) 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.

f) Chi phí

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

15. 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.

a) 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.

b) 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.

16. Tiền lương, Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế và 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 trích 1% vào phí và 1% từ lương nhân viên.

17. 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.

18 . 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 HỢP NHẤT 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	534,626,586	303,998,999
	Tiền gửi ngân hàng (*)	36,398,601,891	33,062,514,489
	Tương đương tiền (**)	47,221,527,778	5,000,000,000
	Cộng	84,154,756,055	38,366,513,488
	(*) Bao gồm	Ngoại tệ	Việt Nam đồng
	Tiền gửi bằng VND		36,398,600,192
	Tiền gửi bằng USD	101,41	1,921,499
	Cộng	101,41	36,398,601,891

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	40,878,750,000
	c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (***)	591,615,506,656	798,175,829,754
	Cộng	634,114,623,658	838,854,579,754

3.	Các khoản phải thu khách hàng	30/09/2015	31/12/2014
	a. Phải thu khách hàng ngắn hạn (*)	340,355,772,073	194,198,312,793
	b. Phải thu khách hàng dài hạn (**)		
	c. Phải thu khách hàng là các bên liên quan (***)		

	Phải thu khách hàng ngắn hạn chủ yếu gồm (*)	30/09/2015	31/12/2014
1.	Phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng	310,910,070,729	76,090,211,341
	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thành Thành Công	55,662,400,000	55,662,400,000
	Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Một Thành Viên Dịch Vụ Công ích Quận 4	23,911,870,729	20,427,811,341
	Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Hùng Anh	173,400,000,000	
	Trần Mỹ Nguyễn	57,936,000,000	
2.	Phải thu của khách hàng phần còn lại	29,445,701,344	118,108,101,452
	Cộng	340,355,772,073	194,198,312,793

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

4.	Phải thu khác	30/09/2015		31/12/2014	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	a. Ngắn hạn	636,540,665,594		1,001,353,522,526	
	- Phải thu về cổ phần hoá				
	- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	21,467,703,025			
	- Tam ứng	10,459,406,923		2,750,138,138	
	- Kỳ cược, kỳ quỹ	38,500,000		572,500,000	
	- Các khoản bảo hiểm	21,827,760			
	- Cho vay ngắn hạn (1)	298,259,844,478		513,120,644,478	
	- Các khoản thu chi hộ	149,400			
	- Phải thu ngắn hạn khác (2)	306,293,634,010		484,870,240,012	
	b. Dài hạn	319,263,141,418		178,999,820,714	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

- Phải thu về cổ phần hoá			
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia			
- Phải thu người lao động			
- Kỳ cược, kỳ quỹ	1,376,104,000		1,223,104,720
- Cho vay dài hạn (3)	140,128,109,180		189,183,736
- Các khoản chi hộ			
- Phải thu dài hạn khác (4)	177,760,928,258		177,587,552,258
Cộng	955,803,807,012		1,180,353,343,340

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				
Công ty CP Địa Ốc Đông Anh				
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 xây dựng Hùng Anh	174,759,844,476		199,837,844,476	
Công ty CP đầu tư An Phước Gia			263,173,000,000	
Cty TNHH MTV Đầu Tư KD BĐS Hùng Anh Năm	87,500,000,000			
2. Các khoản cho vay ngắn hạn khác	8,000,000,000		310,000,000	
Cộng	298,259,844,476	(50,000,000,000)	513,120,844,476	(50,000,000,000)

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	96,419,185,093		96,419,185,093	
Công ty TNHH Sản Xuất Kinh Doanh Hải Thành	110,386,838,899		110,386,838,899	
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	36,107,830,018		226,884,436,020	
Cộng	306,293,834,010		484,870,240,012	

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 Thọ	128,109,180		189,183,736	
- Công ty CP Đầu Tư Thành Thành Công	140,000,000,000			
2. Các khoản cho vay dài hạn khác				
Cộng	140,128,109,180		189,183,736	

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	20,161,947,398		20,161,947,398	
- Công ty TNHH Sản Xuất Kinh Doanh Hải Thành	155,805,704,860		155,805,704,860	
2. Các khoản phải thu dài hạn khác	1,793,378,000		1,820,000,000	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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		177,750,926,258		177,587,552,258	
7. Hàng tồn kho	30/09/2015		31/12/2014		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
- Nguyên liệu, vật liệu	2,111,450		7,010,000		
- Công cụ, dụng cụ					
- Chi phí sản xuất kinh doanh DD	2,598,184,429,640		2,641,919,689,491		
- Thành phẩm					
- Hàng hóa	53,775,968,657	(3,503,093,750)	40,737,510,939	(3,503,093,750)	
Cộng	2,749,962,529,747	(3,503,093,750)	2,682,664,510,430	(3,503,093,750)	

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
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	9,001,957,898	5,584,823,424	5,574,255,270		7,058,983,609		27,220,020,198
- Mua trong năm	249,090,909				71,427,273		320,518,182
- 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					83,902,100		83,902,100
Số dư cuối năm	9,251,048,804	5,584,823,424	4,903,158,033		7,046,508,782		26,785,539,043
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	7,953,304,035	5,524,897,952	5,239,309,119		5,265,181,253		23,983,692,359
- Khấu hao trong năm	95,222,540	59,925,472	182,353,335		403,588,636		741,089,983
- Tăng khác							
- Chuyển sang bất động sản đầu tư							
- Thanh lý, nhượng bán			518,504,421				518,504,421
- Giảm khác					83,902,100		83,902,100
Số dư cuối năm	8,048,526,575	5,584,823,424	4,903,158,033		5,585,867,789		24,122,375,821
Giá trị còn lại							
- Tại ngày 31/12/2014	1,048,653,880	59,925,472	334,946,151		1,792,802,356		3,236,327,859
- Tại ngày 30/09/2015	1,202,522,229				1,460,640,993		2,663,163,222

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm					5,419,051,280	5,419,051,280
- Mua trong năm						
- Tạo ra từ nội bộ DN						
- Tăng do hợp nhất kinh doanh						
- Tăng khác						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

Số dư cuối năm					8,419,051,280	8,419,051,280
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm					3,184,998,345	3,184,998,345
- Khấu hao trong năm					371,243,628	371,243,628
- Tăng khác						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm					3,556,239,973	3,556,239,973
Giá trị còn lại						
- Tại ngày 31/12/2014					3,234,054,935	3,234,054,935
- Tại ngày 30/09/2015					2,862,811,307	2,862,811,307

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
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						
- Tăng 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			107,335,240			107,335,240
- Khấu hao trong năm			120,752,145			120,752,145
- Mua lại TSCĐ thuế tài chính						
- Tăng khác						
- Trả lại TSCĐ thuế tài chính						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm			228,087,385			228,087,385
Giá trị còn lại						
- Tại ngày 31/12/2014			1,180,687,669			1,180,687,669
- 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)
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
a1. Nguyên giá	155,247,127,963		24,878,951,166	130,368,176,777
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	155,247,127,963		24,878,951,166	130,368,176,777
- Cơ sở hạ tầng				

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

a2. Giá trị hao mòn lũy kế	9,138,733,656	2,125,816,477	337,505,154	10,927,046,979
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	9,138,733,656	2,125,816,477	337,505,154	10,927,046,979
- Cơ sở hạ tầng				
a3. Giá trị còn lại	146,106,394,307	337,505,154	27,004,769,663	119,441,129,798
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	146,106,394,307	337,505,154	27,004,769,663	119,441,129,798
- Cơ sở hạ tầng				

13. Chi phí trả trước	30/09/2015	31/12/2014
a. Ngắn hạn	650,506,499	1,614,166,268
a1. Chi phí trả trước về thuế hoạt động TSCĐ	27,272,727	829,939,770
a2. Công cụ, dụng cụ xuất dùng	333,355,024	181,773,121
a3. Chi phí đi vay		
a4. Các khoản khác	289,878,748	602,453,377
b. Dài hạn	4,526,764,351	6,975,680,199
b1. Chi phí thành lập doanh nghiệp		
b2. Chi phí mua bảo hiểm		
b3. Các khoản khác	4,526,764,351	6,975,680,199
Cộng	5,177,270,850	8,589,846,467

Chi phí trả trước về thuế hoạt động TSCĐ (a1)	30/09/2015	31/12/2014
Phí thuê văn phòng 97 NVT	27,272,727	829,939,770
Cộng	27,272,727	829,939,770

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 đi dôi thiết bị văn phòng server, dụng cụ cấp và lắp đặt mạng (Công ty)	182,324,002	364,648,000
2. Các khoản khác	107,554,746	53,374,317
Cộng	289,878,748	602,453,377

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		5,211,178,637
Dự án 68 PĐC (Generalmex)	3,241,157,316	
Phí môi giới và dịch vụ sàn thương mại dự án Belleza	797,313,631	
2. Các khoản khác	488,293,402	1,764,501,562
Cộng	4,526,764,351	6,975,680,199

14. Tài sản khác	30/09/2015	31/12/2014
a. Ngắn hạn (**)	4,379,520,000	
b. Dài hạn (**)		2,213,082,909

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NHẤT 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		4,379,520,000		2,213,082,909	
------	--	---------------	--	---------------	--

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	116,861,162,093	116,861,162,093	889,981,084,384	1,392,562,512,341	619,442,610,050	619,442,610,050
b. Vay dài hạn (*)	726,577,873,805	726,577,873,805	838,230,696,700	1,617,810,817,372	1,506,157,994,277	1,506,157,994,277
Cộng	843,439,035,898	843,439,035,898	1,728,211,781,084	3,010,373,329,713	2,125,600,604,327	2,125,600,604,327

(*) 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	726,577,873,805	726,577,873,805	838,230,696,700	1,617,810,817,372	1,506,157,994,277	1,506,157,994,277
Vay cá nhân	305,180,272,000	305,180,272,000	564,925,716,878	1,409,679,772,536	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	764,428,214	764,428,214		131,044,836	895,473,050	895,473,050
Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt	153,763,614,390	153,763,614,390	70,435,420,821	80,000,000,000	143,328,193,569	143,328,193,569
Ngân hàng TMCP Á Châu	2,871,272,712	2,871,272,712	2,871,272,712			
Cộng chi tiết theo từng kỳ hạn	726,577,873,805	726,577,873,805	838,230,696,700	1,617,810,817,372	1,506,157,994,277	1,506,157,994,277

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	245,251,560,320	245,251,560,320	84,220,157,840	84,220,157,840
b. Dài hạn				
c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
d. Phải trả người bán là các bên liên quan	174,553,167,800	174,553,167,800	1,246,108,315	1,246,108,315

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				
Ngân Hàng TM CP Sài Gòn Thương Tín	31,900,000,000	31,900,000,000	31,900,000,000	31,900,000,000
2. Các khoản phải trả ngắn hạn khác	213,351,560,320	213,351,560,320	52,320,157,840	52,320,157,840
Cộng	245,251,560,320	245,251,560,320	84,220,157,840	84,220,157,840

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 CP Tàu Cước			1,246,108,315	1,246,108,315
Công ty CP May Tiến Phát	174,553,167,800	174,553,167,800		
Cộng	174,553,167,800	174,553,167,800	1,246,108,315	1,246,108,315

17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	31/12/2014	Số phải nộp	Số đã nộp	30/09/2015
	a. Thuế phải nộp			
- Thuế GTGT	1,077,932,581	8,083,280,985	5,547,705,018	3,613,508,548
- Thuế TNCH	929,191,469	12,993,816,464	12,102,968,019	1,820,039,914
- Thuế TNDN	17,455,147,282	1,270,481,861	11,557,090,246	7,168,518,897
- Khác	85,325,847,121	2,438,186,121	84,933,157,980	2,830,875,262
Cộng	104,788,118,453	24,785,745,431	114,140,921,263	15,432,942,621

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

b. Thuế phải thu				
- Thuế GTGT	8,044,044,321	18,264,488,311	18,845,029,338	8,424,585,348
- Thuế TNCN			31,004	31,004
- Thuế TNDN	11,810,391,017	142,477,585	1,356,038,183	12,823,951,812
Cộng	19,854,435,338	18,406,965,899	20,001,098,525	21,248,567,964

18. Chi phí phải trả	30/09/2015	31/12/2014
a. Ngắn hạn	87,978,852,488	135,231,280,019
- Trích trước chi phí tiền lương trong thời gian nghỉ phép		
- Chi phí trong thời gian ngừng kinh doanh		
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thanh phẩm BĐS đã bán		
- Các khoản trích trước khác (*)	87,978,852,488	135,231,280,019
b. Dài hạn		
- Lãi vay		
- Các khoản khác (**)		
Cộng	87,978,852,488	135,231,280,019

Các khoản trích trước khác (*)	30/09/2015	31/12/2014
Lãi vay phải trả cá nhân	7,228,092,178	55,039,707,910
Công ty CP Đầu tư An Phước Gia	362,956,967	
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
Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - CN Chợ Lớn	4,025,172,361	8,120,033,127
Ngân hàng TMCP Á Châu	55,451,454	
Công ty CP khai thác và quản lý KCN Đặng Huyeth	366,000,000	
Công ty Công ích Quận 4	88,437,927,348	88,437,927,348
Chi phí kiểm toán 6 tháng năm 2015 phải trả Chi Nhánh Công ty TNHH KPMG	210,000,000	
Công ty TNHH Hà Liêm		1,984,231
Lãi vay phải trả NH Việt Nam Thương Tín - CN TP.HCM		280,619,159
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	601,045,278
Phí môi giới dự án	1,345,184,365	125,498,292
Chi phí dự án 171A Hoàng Hoa Thám		2,240,029,676
Khác	1,796,290,941	1,833,790,941
Cộng	87,978,852,488	135,231,280,019

19. Phải trả khác	30/09/2015	31/12/2014
a. Ngắn hạn		
- Tài sản thừa chờ giải quyết		
- Kinh phí công đoàn	159,511,340	135,714,919
- Bảo hiểm xã hội	425,926,131	102,768,250
- Bảo hiểm y tế	72,864,053	7,589,343
- Bảo hiểm thất nghiệp	53,210,175	16,788,814
- Phải trả về cổ phần hoá		

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

- Nhận kỳ quỹ, kỳ được ngắn hạn	308,325,000	318,000,000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	7,963,223,579	7,963,223,579
- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (*)	172,766,662,637	75,533,965,897
Cộng	181,365,442,918	83,678,038,799
b. Dài hạn		
- Nhận kỳ quỹ, kỳ được dài hạn (**)	321,000,000	315,000,000
- Các khoản phải trả, phải nộp dài hạn khác (***)		305,459,797
Cộng	321,000,000	620,459,797
c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán		

Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (*)	30/09/2015	31/12/2014
1. Khoản phải trả chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả		
Công ty TNHH MTV đầu tư kinh doanh BĐS Hưng Anh Năm	326,559,051	29,775,934,834
Công ty CP đầu tư Thành Thành Công	58,681,712,021	
2. Khoản phải trả phải trả khác	113,778,311,585	45,758,021,063

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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Quỹ đầu tư phát triển	LNST thuế chưa phân phối	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	khác ...	Cộng
Số dư đầu năm trước	1,501,488,910,000	611,039,448,323	9,135,008,463	79,921,312,971	53,514,236,414	14,566,229,306		2,269,665,146,467
- Tăng vốn trong năm trước			23,490,590,168					23,490,590,168
- Lãi trong năm trước					26,540,666,458			26,540,666,458
- Tăng khác	75,074,450,000			6,854,497,702				81,928,947,702
- Giảm vốn trong năm trước								
- Lỗ trong năm trước								
- Giảm khác		75,074,450,000		219,876,925	9,577,784,541			84,872,111,466
Số dư đầu năm nay	1,576,563,360,000	536,964,998,323	32,625,598,631	86,555,933,748	70,477,116,331	14,566,229,306		2,316,753,236,329
- Tăng vốn trong năm nay	394,120,000,000							394,120,000,000
- Lãi trong năm nay					149,771,324,258			149,771,324,258
- Tăng khác		690,000	23,357,919,409	7,913,425,747		2,758,596,594		34,040,721,750
- Giảm vốn trong năm nay	690,000				7,795,941,520			7,796,631,520
- Lỗ trong năm nay			212,499,365					212,499,365
- Giảm khác		93,954,544,222	40,603,851,732	103,507,945			11,890,000	134,673,893,899
Số dư cuối năm nay	1,970,662,670,000	442,011,044,101	15,187,186,933	84,365,851,550	212,452,501,069	17,334,915,900	(11,890,000)	2,752,002,259,553

E. Giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm nay		Năm trước	
	30/09/2015	31/12/2014	30/09/2014	31/12/2013
- 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		1,970,662,670,000		1,576,563,360,000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia				

d. Cổ phiếu	30/09/2015		31/12/2014	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành				

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		197,068,267	157,856,336
+ Cổ phiếu phổ thông		197,068,267	157,856,336
+ 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		197,067,078	157,856,336
+ Cổ phiếu phổ thông		197,067,078	157,856,336
+ 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	94.365.851.550
- 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

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	73.381.554.520
	DT bán hàng hóa khác	3.167.144,898	
	Doanh thu DV : Pháp lý, tư vấn, môi giới BĐS	1.486.764,093	
	Doanh thu DV : Cho thuê văn phòng	3.515.119,500	8.132.039.848
	Doanh thu DV : Khác	2.935.337,179	
	Doanh thu bán hàng nội bộ - bán hàng hoá	16.363,835	
	Cộng doanh thu	30.330.750,379	
3.	Giá vốn hàng bán	Quý 03/2015	Quý 03/2014
	Giá vốn hàng hóa, thành phẩm - Bất động sản	22.389.256,898	73.923.494,989
	Giá vốn hàng hóa khác	3.167.144,898	
	Dịch vụ môi giới	3.332.156,737	
	Dịch vụ cho thuê mặt bằng	899.628,215	8.537.640,883
	Dịch vụ khác	3.095.971,081	
	Giá vốn bán hàng nội bộ		
	Cộng	32.784.157,829	82.461.135,872
4.	Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 03/2015	Quý 03/2014
	Lãi tiền gửi, cho vay	15.649.629,036	16.584.883,410
	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	25.715.980,265	
	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		
	Cộng	41.365.609,301	16.849.948,410
5.	Chi phí tài chính	Quý 03/2015	Quý 03/2014
	Lãi tiền vay	4.748.029,426	26.916.701,508

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	174,887,956	
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		
Chi phí tài chính khác		5,845,735,424
Các khoản ghi giảm chi phí tài chính		
Cộng	4,922,717,382	32,762,436,932

6. Thu nhập khác	Quý 03/2015	Quý 03/2014
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ		
Lãi do đánh giá lại tài sản		
Tiền phạt thu được	226,851,541	4,376,002,485
Thuế được giảm		
Thu nhập khác	78,945,595	189,755,489,908
Cộng	305,797,136	194,131,472,393

7. Chi phí khác	Quý 03/2015	Quý 03/2014
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ		
Lỗ do đánh giá lại tài sản		
Các khoản bị phạt	58,887,867	746,722,908
Chi phí khác	303,823,179	140,715,598,432
Cộng	362,711,046	141,462,321,340

8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 03/2015	Quý 03/2014
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	9,899,311,425	786,286,911
Chi phí công cụ dụng cụ	52,898,275	22,404,036
Chi phí khấu hao TSCĐ	1,886,364	5,282,220
Chi phí dịch vụ mua ngoài	884,250,386	3,335,584,509
Chi phí khác bằng tiền	342,862,081	816,889,496
Cộng	11,181,208,531	4,966,447,172
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	14,531,134,149	11,269,805,219
Chi phí dụng cụ văn phòng	176,107,962	213,341,978
Phân bổ lợi thế thương mại	592,277,062	8,387,980,774
Chi phí khấu hao TSCĐ	323,777,873	779,330,434
Thuế, phí và lệ phí	1,543,349,402	4,022,000
Chi phí dự phòng		1,078,712,543
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,261,496,998	2,009,551,324
Chi phí khác bằng tiền	1,777,870,639	
Cộng	21,206,013,985	23,742,844,272

10. Chi phí thuế TNDN hiện hành	Quý 03/2015	Quý 03/2014
a. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	38,022,422	(735,375,882)
	38,022,422	(735,375,882)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

- Điều chỉnh thuế TNDN của các năm trước vào chi phí TNDN hiện hành		
b. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		1,598,783,962
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	38,022,422	863,408,080

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	
Các khoản phải thu khác	135	467,288,240,012		Phải thu ngắn hạn khác	136	470,850,878,150	
Tài sản ngắn hạn khác	158	3,362,838,138					
Cộng		470,650,878,150		Cộng		470,650,878,150	
Đầu tư ngắn hạn khác	121	571,381,394,476		Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	40,678,750,000	
				Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	513,120,844,476	
				Phải thu ngắn hạn khác	136	17,582,000,000	
Cộng		571,381,394,476		Cộng		571,381,394,476	
Đầu tư dài hạn khác	258	818,083,896,003		Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	840,307,100,000	
				Phải thu dài hạn khác	216	175,374,469,349	
				Phải thu về cho vay dài hạn	215	189,163,739	
				Tài sản dài hạn khác	288	2,213,082,909	
Cộng		818,083,896,003		Cộng		818,083,896,003	
Tài sản dài hạn khác	268	3,436,187,829		Phải thu dài hạn khác	218	3,436,187,829	
Cộng		3,436,187,829		Cộng		3,436,187,829	
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129	(35,000,000,000)		Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(71,351,796,558)	
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139	(38,351,796,558)					
Cộng		(71,351,796,558)		Cộng		(71,351,796,558)	
Chi phí phải trả	316	135,231,280,019		Chi phí trả trước ngắn hạn	315	135,231,280,019	
Cộng		135,231,280,019		Cộng		135,231,280,019	
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	313	506,166,640,059		Người mua trả tiền trước ngắn hạn		506,166,640,059	
Cộng		506,166,640,059		Cộng		506,166,640,059	
Vay và nợ ngắn hạn	311	819,442,810,050		Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	819,442,810,050	
Cộng		819,442,810,050		Cộng		819,442,810,050	
Doanh thu chưa thực hiện	338	1,042,657,580		Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	1,042,657,580	
Cộng		1,042,657,580		Cộng		1,042,657,580	
Quỹ đầu tư phát triển	417	34,995,901,298		Quỹ đầu tư phát triển	418	86,555,933,748	
Quỹ dự phòng tài chính	418	51,580,032,450					
Cộng		86,555,933,748		Cộng		86,555,933,748	

Người lập
Kế Toán Trưởng



Lữ Thị Thanh Trúc

TP. HCM, ngày 12 tháng 11 năm 2015

Người duyệt
Chủ Tịch



Phạm Nhật Vinh