

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

 **TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
118 Hưng phú, P8, Q8 – ĐT: 38557332-38547678 Fax: 84.8.38557298

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**  
-----

Số : 12 /BC-HĐQT

TP.HCM, ngày 27 tháng 03 năm 2013

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
**Năm báo cáo : Năm 2012**  
----------

**I/ THÔNG TIN CHUNG :**

**1/. Thông tin khái quát :**

- Tên giao dịch : **Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : **4103002738**
- Vốn điều lệ : **44.977.630.000 đồng**
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu : **44.977.630.000 đồng**
- Địa chỉ : **118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh**
- Số điện thoại : **(08) 38.557.332 – (08) 38.547.678**
- Số fax : **(08) 38.557.298**
- Website : [www.cholonres.com.vn](http://www.cholonres.com.vn)
- Mã cổ phiếu : **RCL**

**2/ Quá trình hình thành và phát triển :**

- Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn được thành lập từ việc cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Xây dựng và Dịch vụ nhà Quận 8 theo quyết định số 5828/QĐ-UB ngày 31/12/2003 của Ủy ban Nhân dân Tp.HCM
- Ngày 14/6/2007 Cty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn chính thức niêm yết tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là RCL
- Trong năm 2012, Công ty vinh dự được Bộ Xây dựng trao tặng Bằng khen vì thành tích hoạt động xuất sắc trong ngành xây dựng.

**3/ Ngành nghề và địa bàn kinh doanh :**

\* Ngành nghề kinh doanh:

Xây dựng công trình công cộng – nhà ở. Sản xuất và kinh doanh VLXD. Thiết kế mẫu nhà ở cho nhiệm vụ kinh doanh nhà ở của đơn vị. San lấp mặt bằng. Thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp. Lập dự án đầu tư xây dựng các công trình nhà, khu dân cư

thuộc dự án nhóm B, C. Thiết kế quy hoạch khu dân dụng, khu công nghiệp. Thiết kế san lấp mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật đô thị khu dân dụng, khu Công nghiệp. Lập họa đồ hiện trạng nhà ở. Khảo sát, thiết kế, giám sát thi công các công trình dân dụng, công nghiệp. Xuất khẩu, nhập khẩu, quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu hàng trang trí nội thất, vật liệu xây dựng (phải thực hiện đúng theo Quyết định 10/2007/QĐ-BTM). Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội – ngoại thất công trình. Tư vấn quản lý dự án. Tư vấn giám sát kỹ thuật công trình. Tư vấn xây dựng. Môi giới bất động sản. Kinh doanh bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản. Dịch vụ tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản.

\* Địa bàn kinh doanh : Thành phố Hồ Chí Minh và các địa phương lân cận.

#### **4/ Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý :**

a/ *Mô hình quản trị* : mô hình quản trị Công ty bao gồm : Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát. Ban điều hành đứng đầu là Tổng giám đốc và các Phó tổng giám đốc. Cơ cấu của tổ chức Công ty được xây dựng trên nguyên tắc phân công, quản lý theo các bộ phận chức năng, có mối quan hệ chặt chẽ với nhau. Tổng giám đốc quản lý điều hành chung thông qua việc phân cấp, phân quyền để trực tiếp giải quyết các công việc cụ thể của từng bộ phận thông qua Phó Tổng giám đốc phụ trách. Nhìn chung, mô hình quản trị của Công ty nhằm tăng cường và nâng cao hiệu quả quản trị của Hội đồng quản trị và bộ máy điều hành.

b/ *Cơ cấu bộ máy quản lý* : Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp. Các hoạt động của Công ty tuân theo Luật Doanh nghiệp, các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty.

- Đại hội đồng cổ đông : là cơ quan có thẩm quyền cao nhất quyết định mọi vấn đề quan trọng của Công ty theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. ĐHĐCĐ là cơ quan thông qua chủ trương chính sách đầu tư trong việc phát triển Công ty, quyết định cơ cấu vốn, bầu ra cơ quan quản lý và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Hội đồng quản trị : là cơ quan quản lý Công ty có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc ĐHĐCĐ quyết định.

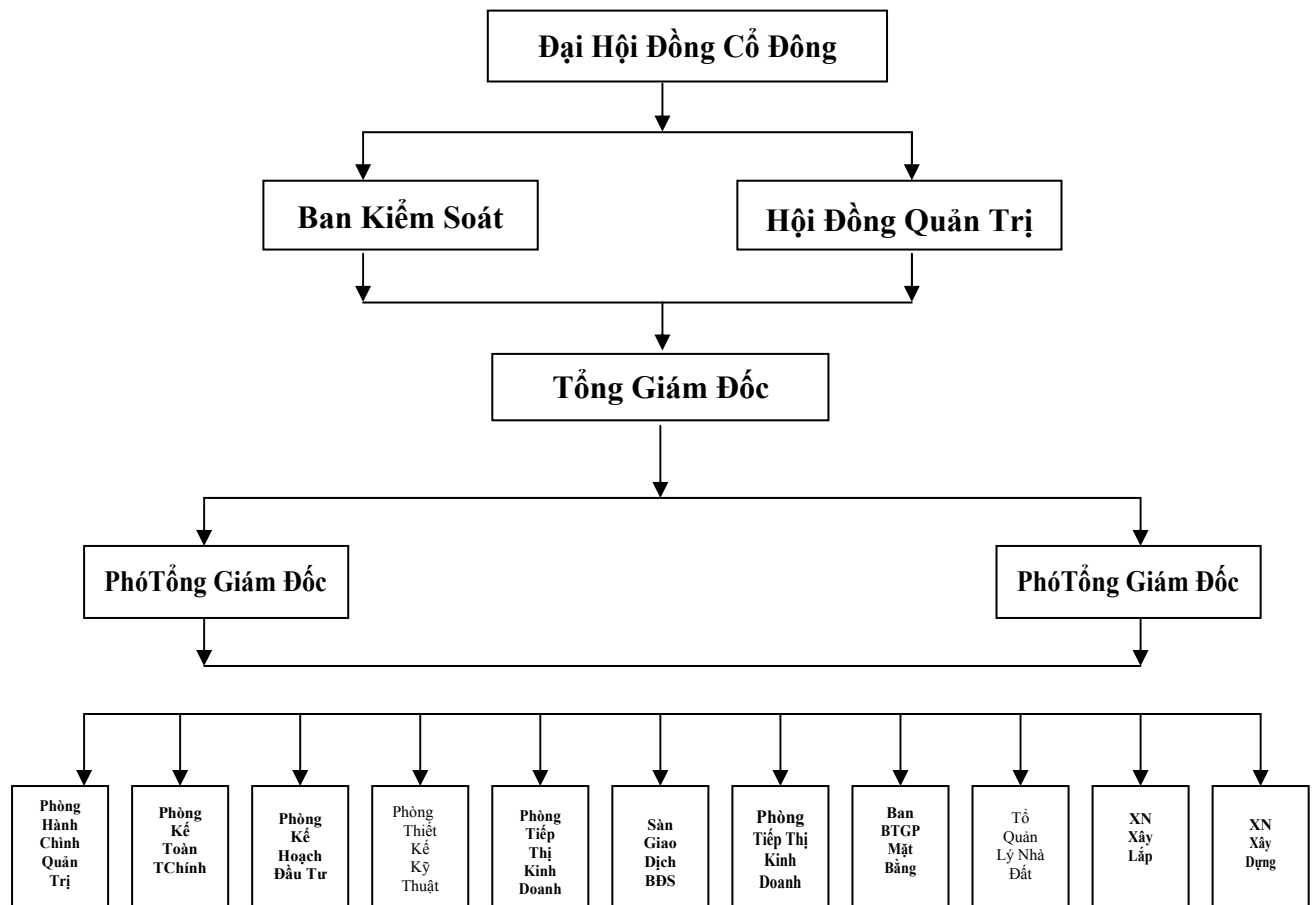
Định hướng các chính sách tồn tại và phát triển để thực hiện các quyết định của ĐHĐCĐ thông qua việc hoạch định chính sách, ra nghị quyết hành động cho từng thời điểm phù hợp với tình hình SXKD của Công ty

- Ban kiểm soát : Do Đại hội đồng cổ đông bầu, thay mặt cổ đông kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty.

- Ban điều hành : Do Hội đồng quản trị bổ nhiệm gồm Tổng Giám đốc, các Phó Tổng giám đốc, một kế toán trưởng. Tổng giám đốc do HĐQT bổ nhiệm là người đại diện theo pháp luật của Công ty, chịu trách nhiệm trước HĐQT, quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động SXKD của Công ty. Các Phó Tổng giám đốc và Kế toán trưởng do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của Tổng giám đốc.

### **SƠ ĐỒ BỘ MÁY QUẢN LÝ CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

---



c/ Cơ cấu tổ chức đơn vị trực thuộc Công ty :

- **Xí nghiệp Xây Dựng :**
  - Văn phòng đặt tại 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, Tp.HCM
  - Điện thoại: (08) 39.814.958 - Fax: (08) 39. 813.849
- **Xí nghiệp Xây Lắp :**
  - Văn phòng đặt tại 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, Tp.HCM
  - Điện thoại: (08) 22.133.892 - Fax: (08) 62.635.089
- **Sàn Giao dịch bất động sản**
  - Văn phòng đặt tại 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, Tp.HCM
  - Điện thoại: (08) 38.557.332 - Fax: (08) 38.557.298
- **Ban quản lý dự án :**
  - Văn phòng đặt tại 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, Tp.HCM
  - Điện thoại: (08) 38.557.332 - Fax: (08) 38.557.298
- **Trung tâm Dịch vụ địa ốc (Tổ Quản lý nhà đất) :**
  - Văn phòng đặt tại 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, Tp.HCM
  - Điện thoại: (08) 39.814.182 - Fax: (08) 38.557.298

## 5/ Định hướng phát triển :

a/ Các mục tiêu chủ yếu :

- Duy trì hoạt động Công ty ổn định và phát triển vững chắc. Mở rộng sản xuất kinh doanh của Công ty phục vụ ngành nghề chính đúng qui định pháp luật.
- Tham gia tích cực vào chương trình phát triển xây dựng nhà ở của Thành phố.
- Không ngừng nâng cao đời sống của CBCNV, đảm bảo lợi ích chính đáng của cổ đông và nộp ngân sách đầy đủ đúng qui định.
- Phân đầu thực hiện đạt các chỉ tiêu doanh thu hàng năm của Công ty tăng trưởng từ 10%-15% / năm.

*b/ Chiến lược phát triển trung và dài hạn:*

- Tăng cường mối quan hệ với các Sở, ban ngành Thành phố, tập trung cùng Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn thực hiện xây dựng các dự án nhà ở của Thành phố và các Quận Huyện phục vụ cho chương trình chỉnh trang đô thị trên địa bàn.
- Đẩy mạnh việc tìm kiếm, đầu tư xây dựng và khai thác vào các dự án nhà ở dành cho người có thu nhập trung bình thấp theo nhu cầu của thị trường
- Tổ chức, sắp xếp bộ máy, lao động của Công ty cho phù hợp với yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty, tăng cường khả năng cạnh tranh, phát huy được khả năng năng lực của CBCNV.
- Thực hiện phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ của Công ty, nâng cao năng lực tài chính tham gia các dự án có tổng vốn đầu tư cao.
- Đầu tư mua sắm máy móc thiết bị phù hợp có hiệu quả, đủ khả năng phục vụ cho việc thi công xây dựng các chung cư cao tầng. Cập nhật, tiếp thu những công nghệ xây dựng tiên tiến ở trong nước và thế giới.
- Thực hiện tìm hiểu, nghiên cứu, triển khai việc góp vốn đầu tư, hợp tác kinh doanh với các Công ty địa ốc để khai thác kinh doanh sản phẩm bất động sản nhằm tăng doanh thu kinh doanh nhà cho Công ty.
- Đa dạng hóa các phương thức kinh doanh như: liên kết liên doanh với các ngân hàng trong công tác bán nhà trả chậm, bán trả góp, cho thuê... Xây dựng nhiều loại nhà, căn hộ đa dạng về diện tích, phù hợp thu nhập của nhiều đối tượng.
- Đa dạng hóa sản phẩm nhà đất của Công ty, từ việc chỉ đầu tư vào nhà phố, nhà vườn, nhà biệt thự chuyển sang đầu tư mạnh vào các căn hộ chung cư cao tầng, vừa tăng quy mô số căn hộ, vừa giảm diện tích chiếm đất, do quỹ đất ngày càng có xu hướng giảm dần ở các đô thị phát triển.

*c/ Các mục tiêu đối với môi trường xã hội và cộng đồng của Công ty :*

- Sử dụng vật liệu, công nghệ xây dựng mới an toàn, thân thiện không gây ô nhiễm môi trường, tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên đảm bảo phát triển bền vững.
- Thực hiện thi công các công trình đảm bảo chất lượng, an toàn lao động, phòng chống cháy nổ trong thi công, đảm bảo vệ sinh lao động, không gây tiếng ồn làm ảnh hưởng đến dân cư.
- Thực hiện các chương trình đền ơn đáp nghĩa, vận động cán bộ công nhân viên tham gia đóng góp xây dựng các căn nhà tình thương, tình nghĩa, đóng góp xây dựng cho địa phương và các chương trình xã hội do Thành phố và Tổng Công ty tổ chức.

**6/ Các rủi ro :**

---

- Thị trường bất động sản dự báo còn trầm lắng, sức mua thấp, hàng tồn kho nhiều nhất là các căn hộ chung cư, áp lực giảm giá để tiêu thụ sản phẩm làm ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của các Công ty.

- Thị trường tài chính tiền tệ mặc dù đã có những chính sách nới lỏng của Nhà nước nhưng điều kiện vay vốn vẫn rất khó khăn, lãi suất ngân hàng vẫn cao làm ảnh hưởng đến nguồn vốn hoạt động của các Công ty.

## **II/ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM :**

### **1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh :**

#### *a/ Kết quả hoạt động SXKD trong năm :*

- Hoàn thành kế hoạch doanh thu và lợi nhuận trong năm 2012 trong điều kiện kinh tế thế giới và trong nước và thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn

- Hoàn thành công tác đền bù giải tỏa tại dự án chung cư 99 Bến Bình Đông

- Thi công hạ tầng tại dự án Khu dân cư 28ha Nhơn Đức – Nhà Bè

- Thực hiện công tác cấp chủ quyền nhà tại khu dân cư Phường 4 Quận 8 và khu dân cư Bùi Minh Trực II Phường 5 Quận 8

#### *b/ Tình hình thực hiện so với kế hoạch*

☐ Doanh thu : 133.243 triệu / 130.000 triệu, đạt 102,50 % KH

Trong đó:

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| - Doanh thu hàng hóa, dịch vụ | 131.236 triệu đồng |
| - Doanh thu tài chính         | 1.269 triệu đồng   |
| - Thu nhập khác               | 739 triệu đồng     |

☐ Lợi nhuận trước thuế : 30.683 triệu / 30.000 triệu, đạt 102,28 % KH

☐ Lợi nhuận sau thuế : 23.243 triệu / 22.500 triệu, đạt 103,30% KH

☐ Dự kiến chia cổ tức cho cổ đông : 20%/năm

☐ Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn cổ phần : 51,65 %

☐ Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu : 14,72 %

### **2. Tổ chức và nhân sự :**

#### *a/ Danh sách Ban điều hành :*

- Ông : Trần Văn Châu – Tổng Giám đốc
- Ông : Nguyễn Xuân Dũng – Phó Tổng Giám đốc
- Ông : Nguyễn Đức Vượng – Phó Tổng Giám đốc
- Ông : Điều Thanh Quân – Kế toán trưởng

#### *Tóm tắt lý lịch của các cá nhân trong Ban Điều hành:*

◆ Ông **TRẦN VĂN CHÂU** – Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị - Tổng Giám đốc

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 23/01/1955

Địa chỉ thường trú: 285/85 CMT8, Phường 12, Quận 10, Tp.HCM

Quốc tịch: Việt Nam,

Dân tộc: Kinh ,

Trình độ văn hóa: Đại học

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng, Cử nhân Kinh tế

---

*Quá trình công tác:*

- 06/1975 – 8/1987: Trợ lý kế hoạch Công ty 756 Bộ Quốc phòng
- 09/1987 – 10/2005: Phó phòng, Trưởng phòng kế hoạch tổng hợp Cty 756 Bộ Quốc phòng. Thượng tá Quân đội Nhân dân Việt Nam
- 11/2005 – 19/4/2007: Phó Tổng Giám đốc. Bí thư Đảng ủy Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn.
- 20/4/2007 đến 14/3/2008: Chủ tịch HĐQT, Bí thư Đảng ủy Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn
- 14/3/2008 đến nay: Phó Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn.

*Số cổ phần nắm giữ:* 26.698 cổ phần, tỷ lệ 0,593% vốn điều lệ

*Số cổ phần của những người có liên quan:*

- Vợ : Vũ Thị Hồng Vân : 6.120 cổ phần, tỷ lệ 0,136% vốn điều lệ
- Con: Trần Thùy Dung : 298 cổ phần, tỷ lệ 0,007% vốn điều lệ

*Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty:* không có

◆ Ông **NGUYỄN XUÂN DŨNG** - Ủy viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc

*Giới tính:* Nam

*Ngày sinh:* 05/02/1957

*Địa chỉ thường trú:* 248 Tạ Quang Bửu, Phường 4, Quận 8, Tp.HCM

*Quốc tịch:* Việt Nam,

*Dân tộc:* Kinh

*Trình độ văn hóa:* Đại học

*Trình độ chuyên môn:* Kiến trúc sư

*Quá trình công tác:*

- 05/1983 – 09/1984 : CB Ban Xây Dựng – Nhà Đất – CTCC Quận 8.
- 10/1984 – 03/1987 : CB kỹ thuật Phòng Xây Dựng Quận 8.
- 04/1987 – 03/1989 : CB kỹ thuật Xí nghiệp Phát triển nhà Quận 8
- 04/1989 – 05/1996 : CB kỹ thuật Công ty XD và DV Nhà Quận 8
- 12/1996 – 05/2000 : Phó phòng KHTC Công ty XD và DV Nhà Quận 8
- 06/2000 – 14/7/2007 : Trưởng phòng TKKT Công ty XD và DV Nhà Quận 8 nay là Cty CP Địa Ốc Chợ Lớn
- 15/7-2007 đến nay : Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Địa Ốc Chợ Lớn
- 05/2008 đến nay : Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn

*Số cổ phần nắm giữ:* 10.498 cổ phần, tỷ lệ 0,233% vốn điều lệ

*Số cổ phần của những người có liên quan:*

- Vợ : Trần Thị Kim Chi : 1.498 cổ phần, tỷ lệ 0,033% vốn điều lệ

*Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty:* không có

◆ Ông **NGUYỄN ĐỨC VƯỢNG** – Ủy viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc

*Giới tính:* Nam

*Ngày sinh:* 01/01/1973

*Địa chỉ thường trú:* 17 Phan Tây Hồ, Phường 7, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM

*Quốc tịch:* Việt Nam

---

*Dân tộc:* Kinh  
*Trình độ văn hóa:* Thạc sỹ  
*Trình độ chuyên môn:* Cử nhân kinh tế  
*Quá trình công tác:*

- Năm 1995 – 2002: Cán bộ Đoàn Quận Phú Nhuận.
- Năm 2003 – 2004 : Bí thư Quận Đoàn Phú Nhuận – Quận ủy viên
- Năm 2004 – 2008 : Bí thư Đảng ủy Phường 14 Quận Phú Nhuận – Quận ủy viên
- Năm 2008 đến nay : Phó Tổng Giám đốc Cty CP địa ốc Chợ lớn
- Tháng 5/2009 đến nay : Ủy viên Hội đồng quản trị

*Số cổ phần nắm giữ:* Không

*Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty:* không có

◆ Ông **ĐIỀU THANH QUÂN** - Kế Toán trưởng

*Giới tính:* Nam

*Ngày sinh:* 20/05/1972

*Địa chỉ thường trú:* A67 , Khu phố 5, Phường Bửu Long, Biên Hòa, Đồng Nai

*Quốc tịch:* Việt Nam,

*Dân tộc:* Kinh ,

*Trình độ văn hóa:* Đại học

*Trình độ chuyên môn:* Tài chính Kế Toán

*Quá trình công tác:*

- 1996 – 1998: Kế toán tổng hợp CTy Đường Biên Hòa
- 1999 – 2002: Phó phòng Kế toán CTy cổ phần đường Biên Hòa.
- 2003 – 2005: Kế toán trưởng Công ty CP đường Biên Hòa
- 2006 – 6/2007: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Bánh LUBICO
- 7/2007 - đến nay : Kế toán trưởng CTy cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn

*Số cổ phần nắm giữ:* 118 cổ phần, chiếm 0,003% vốn điều lệ

*Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty:* không có

b/ Những thay đổi trong Ban điều hành : Trong năm không có thay đổi Ban điều hành. Tiền lương, tiền thưởng và các quyền lợi khác của Ban điều hành được hưởng theo quy chế trả lương trả thưởng của Công ty theo kết quả kinh doanh của đơn vị và hiệu quả làm việc của CBCNV Công ty.

c/ Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động :

➤ **Số lượng cán bộ, nhân viên :**

Tổng số CB-CN Công ty đến thời điểm 31/12/2012 là: 93 người. Trong đó :

| STT              | Phân loại lao động                 | Số người  | Tỷ trọng (%) |
|------------------|------------------------------------|-----------|--------------|
| <b>I</b>         | <b>Phân theo thời hạn hợp đồng</b> |           |              |
| 1                | Hợp đồng lao động dài hạn          | 93        | 100          |
| 2                | Hợp đồng lao động ngắn hạn         | -         | -            |
| <b>Tổng cộng</b> |                                    | <b>93</b> | <b>100</b>   |

|                  |                            |           |            |
|------------------|----------------------------|-----------|------------|
| <b>II</b>        | <b>Phân theo giới tính</b> |           |            |
| 1                | Lao động nam               | 69        | 74,20      |
| 2                | Lao động nữ                | 24        | 25,80      |
| <b>Tổng cộng</b> |                            | <b>93</b> | <b>100</b> |
| <b>III</b>       | <b>Phân theo trình độ</b>  |           |            |
| 1                | Trên đại học               | 02        | 2,15       |
| 2                | Đại học, cao đẳng          | 37        | 39,78      |
| 3                | THCN                       | 11        | 11,83      |
| 4                | CNKT và trình độ khác      | 43        | 46,24      |
| <b>Tổng cộng</b> |                            | <b>93</b> | <b>100</b> |

➤ **Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp :**

- *Chính sách đào tạo:* Công ty tạo mọi điều kiện giúp mỗi cá nhân phát triển nghề nghiệp đồng thời hướng tới xây dựng đội ngũ cán bộ nhân viên chuyên nghiệp, có kỹ năng chuyên môn cao hơn. Hàng năm tùy theo nhu cầu công việc, CB-CNV được đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ. Qua đó sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với trình độ và yêu cầu của các đơn vị nhằm đáp ứng kịp thời tình hình phát triển của Công ty

- *Chính sách tiền lương:* Áp dụng bảng lương theo Nghị Định số 205/2004/NĐ-CP ngày 14/12/2004 của Chính Phủ và bảng lương năng suất của Cty do Hội đồng Quản trị phê duyệt để chi trả cho người lao động.

- *Chính sách tiền thưởng:* Người lao động được trả tiền thưởng theo quy chế trả lương, trả thưởng của Công ty đã được Hội nghị người lao động thông qua. Hàng năm có nhiều đợt thưởng như: lương tháng 13, Tết Dương Lịch, Lễ 30/04, Lễ 02/9, Tết Nguyên Đán... Ngoài ra hàng tháng Công ty có thưởng đột xuất cho những CBCNV Công ty có thành tích xuất sắc mang lại hiệu quả tốt cho sự phát triển của Công ty.

- *Chế độ phụ cấp, bảo hiểm xã hội:* Tất cả cán bộ nhân viên Công ty đều được hưởng chế độ phụ cấp, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế theo qui định của pháp luật hiện hành. Ngoài ra, hàng năm Công ty đều mời các Trung tâm y khoa khám sức khỏe định kỳ cho tất cả CBCNV.

- *Chính sách trợ cấp:* Hàng năm, Công ty đã trích ra một phần lợi nhuận để giúp đỡ những cán bộ công nhân viên gặp khó khăn. Bên cạnh đó Công ty còn nhận nuôi dưỡng bà mẹ Việt Nam anh hùng, trợ cấp thương binh, xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đồng đội...

**3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án :**

➤ Các khoản đầu tư lớn :

– *Về công tác đầu tư các dự án :*

- **Dự án Khu B chung cư Bùi Minh Trục III:** lập thủ tục điều chỉnh thiết kế và phê duyệt dự án điều chỉnh.
- **Dự án Khu dân cư Bùi Minh Trục III :** đã trình UBND Quận 8 điều chỉnh quy hoạch ranh dự án, chuẩn bị thủ tục hồ sơ làm chủ quyền nhà. Đang triển khai công tác kinh doanh nhà.



- **Dự án Chung cư 99 Bến Bình Đông** : Hoàn thành đền bù 6 hộ dân, hoàn chỉnh hồ sơ điều chỉnh thiết kế và lập dự toán thi công công trình.
- **Dự án Khu dân cư Bùi Minh Trực II**: hoàn thành cấp chủ quyền nhà cho 67/88 căn nhà. Đang thực hiện giai đoạn 2 của dự án hiệp thương đền bù các hộ dân để mở đường 139 Bùi Minh Trực
- **Dự án khu dân cư Nhơn Đức - Nhà Bè**: thi công hạ tầng, tính toán hiệu quả đầu tư để triển khai kinh doanh.
- *Về công tác khác* :
  - Triển khai chương trình hành động thực hiện Nghị quyết 11 của Chính phủ về những giải pháp chủ yếu tập trung kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, bảo đảm an sinh xã hội trong CBCNV toàn Công ty. Chi phí quản lý hành chính đã giảm 10% so với năm 2011

➤ Các Công ty liên kết :

- Công ty nắm giữ trên 50% vốn cổ phần/vốn góp của tổ chức, Công ty: Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH 1 Thành viên (51%)

- Tình hình đầu tư vào các Công ty có liên quan:

- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp và đô thị Đức Hòa III – Resco: Công ty góp vốn 10,625 tỷ đồng chiếm 3.51% vốn điều lệ, góp vốn vào dự án Khu Công nghiệp Đức Hòa III – Long An.

- Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng Sài Gòn: Công ty góp vốn thành lập Công ty CP PT Hạ tầng Sài Gòn 1 tỷ đồng chiếm 8.20% vốn điều lệ, góp vốn 8,789 tỷ đồng đầu tư dự án Khu DC Phước Thiện – Nhơn Trạch – Đồng Nai và góp vốn 10 tỷ đồng vào dự án đầu tư Khu dân cư ấp 3 Xã Nhơn Đức – Nhà Bè

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa Ốc Sài Gòn Chợ Lớn: Công ty góp vốn 3,060 tỷ đồng đầu tư kinh doanh dự án Khu nhà ở phía nam đường Xuyên Á – Mộc Bài – Tây Ninh

- Công ty TNHH MTV DV Công ích Nhà Bè: Công ty góp vốn 19,488 tỷ đồng đầu tư dự án 28ha xã Nhơn Đức – Nhà Bè.

- Góp vốn cổ phần vào Công ty CP Cấp nước Chợ Lớn : 4,350 tỷ đồng

- Góp vốn cổ phần vào Cty CP Địa ốc Đà Lạt : 4,479 tỷ đồng

#### **4. Báo cáo tài chính :**

a/ Tình hình tài chính:

ĐVT: triệu đồng

| Chỉ tiêu                          | Năm 2011 | Năm 2012 | % tăng giảm |
|-----------------------------------|----------|----------|-------------|
| Tổng giá trị tài sản              | 261,789  | 260,777  | -0.39%      |
| Doanh thu thuần                   | 152,615  | 131,236  | -14.01%     |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 56,044   | 46,339   | -17.32%     |
| Lợi nhuận khác                    | 747      | 252      | -66.27%     |
| Lợi nhuận trước thuế              | 37,838   | 30,683   | -18.91%     |
| Lợi nhuận sau thuế                | 25,454   | 23,243   | -8.69%      |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức        | 32%      | 22%      | -31.25%     |
|                                   |          |          |             |

B/ Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

| Các chỉ tiêu                                                                                                                                                                                                                                                 | Năm 2011                                                            | Năm 2012                                                            | Ghi chú |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:</b><br><br>+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:<br><br>TSLĐ / Nợ ngắn hạn<br><br>+ Hệ số thanh toán nhanh:<br><br>(TSLĐ - Hàng tồn kho) / Nợ ngắn hạn                                                                         | <br><br><br><br><br><br><br>1.92<br><br><br><br><br>0.54            | <br><br><br><br><br><br><br>2.22<br><br><br><br><br>0.53            |         |
| <b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:</b><br><br>+ Hệ số nợ/Tổng tài sản<br><br>+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu                                                                                                                                                            | <br><br><br>43.99%<br><br>78.54%                                    | <br><br><br>37.75%<br><br>60.65%                                    |         |
| <b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:</b><br><br>+ Vòng quay hàng tồn kho<br><br>Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân<br><br>+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản                                                                                               | <br><br><br><br><br>0.97<br><br><br>0.58                            | <br><br><br><br><br>0.65<br><br><br>0.50                            |         |
| <b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:</b><br><br>+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần<br><br>+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu<br><br>+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản<br><br>+ Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh /Doanh thu thuần | <br><br><br><br><br>16.68%<br><br>17.36%<br><br>9.72%<br><br>24.30% | <br><br><br><br><br>17.71%<br><br>14.32%<br><br>8.91%<br><br>23.19% |         |

## **5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu :**

### *a/ Cổ phần :*

- Tổng số cổ phần : 4.499.763 cổ phần
- Loại cổ phần đang lưu hành : cổ phần phổ thông
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do : 4.499.763 cổ phần

- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng : không có

b/ Cơ cấu cổ đông : **Tính đến ngày 17/01/2013**

➤ Cổ đông trong nước :

+ Cơ cấu cổ đông trong nước :

- Cá nhân :

Số cổ đông : 601 cổ đông

Số cổ phiếu : 1.738.235 cổ phiếu

Tỷ lệ : 38,63%

- Tổ chức :

Số cổ đông : 39 cổ đông

Số cổ phiếu : 2.403.726 cổ phiếu

Tỷ lệ : 53,42%

+ Các cổ đông lớn :

- **Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH một thành viên (vốn nhà nước)**

Địa chỉ : 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, TP. HCM

Ngành nghề hoạt động :

Số lượng và tỷ lệ cổ phần sở hữu : 2.295.000 CP – 51,00%

Không giao dịch.

- **Công ty Cổ phần Hóa An**

Địa chỉ : Ấp Tân Hóa, Xã Hóa An, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng

nai

Ngành nghề hoạt động : Khai thác đá

Số lượng và tỷ lệ cổ phần sở hữu : 105.900 CP – 2,35%

Không giao dịch.

➤ Cổ đông nước ngoài :

+ Cơ cấu cổ đông nước ngoài

- Cá nhân :

Số cổ đông : 34 cổ đông

Số cổ phiếu : 319.902 cổ phiếu

Tỷ lệ : 7,11%

- Tổ chức :

Số cổ đông : 03 cổ đông

Số cổ phiếu : 37.900 cổ phiếu

Tỷ lệ : 0,84%

+ Các cổ đông lớn : Không

c/ *Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu* : Trong năm không có thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

---

*d/ Giao dịch cổ phiếu quỹ* : Trong năm không có giao dịch cổ phiếu quỹ.

*e/ Các chứng khoán khác* : Trong năm không có phát hành các chứng khoán khác

### **III/ BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC :**

#### **1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh :**

- Tình hình kinh tế năm 2012 tuy có phục hồi nhưng còn chứa đựng nhiều bất ổn, thị trường chứng khoán sụt giảm, thị trường bất động sản tiếp tục đóng băng, nhiều doanh nghiệp địa ốc bị thua lỗ, phá sản, nhưng Công ty vẫn nỗ lực cố gắng hoàn thành kế hoạch doanh thu và lợi nhuận, đây là một thành công lớn, thể hiện sự quản lý điều hành linh hoạt trong đường lối, chiến lược sản xuất kinh doanh của đơn vị

- Công tác kinh doanh nhà đạt kế hoạch đề ra do Công ty có lợi thế các dự án nằm tại trung tâm Quận 8, sản phẩm của Công ty là nhà phố, căn hộ chung cư cao cấp tại Quận 5 luôn có đối tượng khách hàng tiềm năng.

- Công tác làm chủ quyền nhà trong năm 2012 cũng đạt được nhiều kết quả quan như hoàn thành làm chủ quyền nhà khu dân cư Xóm Đầm và khu dân cư Phường 4, 67/88 căn tại dự án KDC Bùi Minh Trực II, qua đó Công ty đã thu hồi được nguồn vốn phục vụ cho SXKD của Công ty.

#### **2. Tình hình tài chính :**

##### *a/ Tình hình tài sản:*

- Tài sản của Công ty được sử dụng hợp lý và khai thác hiệu quả.

- Các khoản phải thu giảm 19,09% so với cuối năm 2011, chủ yếu là do Công ty thu hồi công nợ chủ quyền của khách hàng mua nhà tại các dự án khu II BMT, khu TQB P4.

- Hàng tồn kho chiếm trên 54,19% tổng tài sản vào thời điểm cuối năm 2012, tăng 18,36% so với đầu năm chủ yếu do Công ty thực hiện đầu tư tại dự án khu dân cư III BMT, dự án khu B chung cư BMT III, dự án 99 Bến Bình Đông và thi công các công trình khác tại XNXD và XNXL.

- Vốn chủ sở hữu đạt 162,32 triệu đồng, tăng 10,7% so với năm 2011; tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản đạt 8,91%; tỷ suất lợi nhuận sau thuế/doanh thu đạt 17,71% và tỷ suất lợi nhuận/vốn chủ sở hữu đạt 14,32%.

Công ty luôn duy trì được khả năng thanh toán ở mức cao thể hiện qua các chỉ số khả năng thanh toán của năm 2012 và năm 2011.

Nhìn chung các chỉ tiêu tài chính của Công ty đều ổn định, vốn chủ sở hữu đều tăng trưởng hàng năm. Bên cạnh đó Công ty không phát sinh các khoản nợ xấu, nợ khó đòi, không có rủi ro tiềm ẩn và hoạt động tốt trong điều kiện kinh tế suy thoái.

##### *b/ Tình hình nợ phải trả:*

- Đối với các khoản nợ phải trả Công ty đều có khả năng thanh toán đầy đủ.

---

- Nợ ngắn hạn giảm 3,42% chủ yếu là do giảm một số khoản mục như: Phải trả người bán, Thuế và các khoản phải nộp nhà nước, Phải trả người lao động, phải trả phải nộp khác... trong điều kiện kinh doanh bình thường.

- Nợ dài hạn giảm 48,42% chủ yếu là do giảm khoản mục doanh thu chưa thực hiện, trong năm Công ty đã hoàn thành nghiệm thu và bàn giao các công trình thi công cho khách hàng.

### **3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý :**

- Duy trì và ổn định tình hình sản xuất kinh doanh của Doanh nghiệp, đặt tiêu chí hiệu quả trong hoạt động kinh doanh lên hàng đầu.

- Tiếp tục lộ trình Tái cấu trúc doanh nghiệp; Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực; Đổi mới cơ chế quản lý; Nâng cao năng lực cạnh tranh; Quản lý và sử dụng tốt nguồn lực bên trong và bên ngoài nhằm đạt hiệu quả cao nhất.

- Xây dựng và quản lý chặt chẽ kế hoạch tài chính gắn liền với chiến lược phát triển của doanh nghiệp; Phát triển Công ty theo mô hình năng động, linh hoạt, tập trung vào các ngành nghề chính, có lợi thế của doanh nghiệp, khai thác được thế mạnh đặc thù của địa phương có dự án đầu tư, phù hợp với định hướng của UBND TP.Hồ Chí Minh và chính sách kinh tế vĩ mô của Nhà Nước

- Công ty đã chấp hành đầy đủ các quy định của Pháp luật trong công tác quản lý hành chính cũng như trong các giao dịch. Các thành viên HĐQT, Ban Giám đốc và các cán bộ quản lý đã tuân thủ theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

### **4. Kế hoạch phát triển trong tương lai**

#### **a/ Nhận định tình hình :**

Năm 2013 dự báo tình hình kinh tế trong nước sẽ còn nhiều khó khăn, chứa đựng nhiều bất ổn. Chính phủ tiếp tục thực hiện các chính sách về kiềm chế lạm phát, cắt giảm đầu tư công, thắt chặt chính sách tiền tệ làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp, đời sống của nhân dân gặp nhiều khó khăn, sức mua của thị trường bị sụt giảm.

Thị trường bất động sản tiếp tục rơi vào tình trạng khó khăn, mặc dù đã được Chính phủ hỗ trợ bằng một số chính sách nhưng vẫn chưa phát huy được tác dụng, sức mua của thị trường vẫn sụt giảm, tình trạng hàng tồn kho phân khúc căn hộ chung cư, nhất là chung cư cao cấp đã làm cho nhiều doanh nghiệp bất động sản kinh doanh thua lỗ, thiếu hụt về nguồn vốn, mặc dù đã áp dụng nhiều chính sách giảm giá, khuyến mãi nhưng vẫn chưa làm cho thị trường khởi động.

Trong năm 2013, dự báo các Công ty bất động sản sẽ tập trung vào khai thác thị trường dành cho người có thu nhập trung bình và thấp do Nhà nước có nhiều cơ chế chính sách ưu đãi cho phân khúc này như hỗ trợ người thu nhập thấp vay tiền mua nhà,

doanh nghiệp xây dựng nhà ở xã hội hoặc xây nhà kinh doanh có diện tích dưới 70 m<sup>2</sup> và giá bán dưới 15 triệu đồng được giảm thuế, ...

Một khó khăn khác cho các Công ty bất động sản là trong khi chi phí đầu vào trong lĩnh vực này ngày càng tăng thì giá kinh doanh trên thị trường đang sụt giảm, điều này làm ảnh hưởng đến lợi nhuận của các doanh nghiệp.

Ngoài ra các chính sách của Nhà nước đối với lĩnh vực bất động sản vẫn chưa được hoàn thiện như quy định nộp tiền sử dụng đất theo giá thị trường, giá quy định đền bù giải toả,... làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp.

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản, Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn khó tránh khỏi sự tác động trực tiếp của các vấn đề nêu trên.

#### *b/ Định hướng phát triển 2013 :*

Đẩy mạnh việc tìm kiếm, đầu tư xây dựng và khai thác vào các dự án nhà ở dành cho người có thu nhập trung bình thấp theo nhu cầu của thị trường . Đa dạng hóa sản phẩm nhà đất của Công ty như nhà phố, nhà vườn, nhà biệt thự, căn hộ chung cư cao tầng.

Tạo điều kiện, cơ chế thuận lợi để các đơn vị trực thuộc nâng cao tính tự chủ, năng động trong hoạt động sản xuất kinh doanh, phát huy những lợi thế của đơn vị để phát triển. Các Giám đốc Xí nghiệp trực thuộc phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật và lãnh đạo Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh đúng pháp luật. Bên cạnh đó, Công ty cũng xây dựng cơ chế quản lý thích hợp về tài chính, nhân sự để thường xuyên định kỳ giám sát và soát xét hoạt động của các đơn vị, đảm bảo việc kinh doanh có hiệu quả.

Tái cấu trúc, sắp xếp bộ máy quản lý và tổ chức sản xuất của Công ty cho phù hợp với yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty, tăng cường khả năng cạnh tranh, phát huy được năng lực chuyên môn của CBCNV. Xây dựng tiêu chuẩn thang bảng lương mới phù hợp, chú trọng đội ngũ cán bộ quản lý , kỹ thuật có trình độ đại học, tạo điều kiện để người lao động phát huy khả năng, năng lực, đóng góp vào sự phát triển của Công ty.

Xây dựng kế hoạch tài chính phù hợp nhằm chủ động trong việc huy động và sử dụng nguồn vốn, hạn chế việc sử dụng nguồn vốn vay.

Tập trung làm công tác chủ quyền nhà các dự án của Công ty nhất là dự án khu dân cư Bùi Minh Trực III nhằm thu hồi công nợ cho đơn vị.

Đẩy mạnh công tác quảng bá thương hiệu thông qua việc chọn lọc tham gia các chương trình, giải thưởng về thương hiệu có uy tín, tham gia quảng bá hoạt động sản xuất kinh doanh trên các phương tiện thông tin đại chúng.

## **CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH TRONG NĂM 2013**

Đơn vị tính: triệu đồng

---

| STT | Chỉ tiêu                                                                                     | KH 2013                         | % so KH năm 2012                  |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| 1   | Doanh thu<br><i>Trong đó:</i><br><i>Doanh thu kinh doanh nhà</i><br><i>Doanh thu xây lắp</i> | 140.000<br><br>67.000<br>71.000 | 107,69%<br><br>111,67%<br>109,23% |
| 2   | Chi phí đầu tư                                                                               | 155.500                         | 73,96%                            |
| 3   | Lợi nhuận                                                                                    | 25.000                          | 83,33%                            |
| 4   | Nộp ngân sách                                                                                | 11.800                          | 100,00%                           |
| 5   | Cổ tức cho cổ đông                                                                           | <i>Tối thiểu 16%/năm</i>        | 80,00%                            |

## DANH MỤC CÁC DỰ ÁN

### DỰ ÁN CHUNG CƯ 99 BẾN BÌNH ĐÔNG (CAO ỐC RCL – BÌNH ĐÔNG)



Dự án có vị trí thuận lợi nằm cách trung tâm Chợ Lớn 500m, Đại lộ Đông tây 200m, thuận tiện giao thông, cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh, góc nhìn đẹp về phía Nam Thành phố Hồ Chí Minh.

Dự án có tổng diện tích xây dựng là 3.554 m<sup>2</sup>. Trong đó diện tích xây dựng : 1.564 m<sup>2</sup>, diện tích đất giao thông, sân bãi : 1.127 m<sup>2</sup>, diện tích công viên cây xanh : 863 m<sup>2</sup>

Đã hoàn thành công tác đền bù giải tỏa. Đang trình Sở Tài chính thẩm định giá đất, hoàn chỉnh hồ sơ điều chỉnh thiết kế và lập dự toán thi công công trình.



### DỰ ÁN KHU B CHUNG CƯ BÙI MINH TRỰC III

Công trình cao ốc RCL – Bùi Minh Trục nằm giữa 2 đường Bùi Minh Trục và Tạ Quang Bửu Phường 5 Quận 8, tại khu vực trung tâm khu dân cư



hiện hữu, giao tiếp giữa Chợ Lớn và Nam Sài Gòn. Dự án có diện tích đất khuôn viên là 9.384 m<sup>2</sup>.

Đang lập thủ tục điều chỉnh thiết kế và phê duyệt dự án điều chỉnh.

### DỰ ÁN KHU DÂN CƯ BÙI MINH TRỰC III

Đang trình UBND Quận 8 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch ranh dự án, lập thủ tục cấp chủ quyền cho khách hàng mua nhà để thu hồi công nợ. Tiếp tục triển khai công tác kinh doanh nhà .

### DỰ ÁN KHU DÂN CƯ BÙI MINH TRỰC II

Thực hiện giai đoạn 2 của dự án, đang tổ chức hiệp thương đền bù các hộ dân để mở đường 139 Bùi Minh Trục

### KHU DÂN CƯ 28 HA NHƠN ĐỨC – NHÀ BÈ

Khu dân cư nằm tại Xã Nhơn Đức - Huyện Nhà Bè, ở vị trí cửa ngõ phía Nam thành phố, giáp với Quận 7, huyện Cần Giờ , là cầu nối cho sự phát triển của thành phố ra biển Đông.

Dự án đang thi công hạ tầng toàn khu, hiện đang thực hiện công tác nghiệm thu hạ tầng, tính toán hiệu quả đầu tư để triển khai kinh doanh trong năm 2013.

### DỰ ÁN LIÊN DOANH KHÁC

- Dự án khu dân cư Phước Thiện – Nhơn Trạch – Đồng Nai: thực hiện công tác giải phóng mặt bằng 85%, UBND Tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch 1/500 và nộp tiền sử dụng đất (giai đoạn 1) 268.208 m<sup>2</sup> để thực hiện dự án, do dự án triển khai chậm còn vướng nhiều thủ tục đầu tư nên đơn vị chủ đầu tư đang thực hiện chuyển nhượng dự án và kết thúc đầu tư.

- Dự án Khu dân cư phía nam đường Xuyên á – Mộc Bài – Tây Ninh: UBND Tây Ninh cấp quyết định giao đất, đã được phê duyệt quy hoạch 1/500. Dự kiến thành lập Công ty liên doanh để chuyển nhượng dự án cho nhà đầu tư khác.

## **IV/ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

### **1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty :**

- Trong tình hình kinh tế năm 2012 tuy gặp rất nhiều khó khăn, nhưng Công ty đã nỗ lực cố gắng hoàn thành kế hoạch doanh thu và lợi nhuận, đây là một thành công lớn, thể hiện sự quản lý điều hành linh hoạt trong đường lối, chiến lược sản xuất kinh doanh của đơn vị

- Công ty đã hoàn thành vượt mức kế hoạch kinh doanh nhà đề ra do Công ty tập trung tìm hiểu nhu cầu khách hàng để xây dựng một số nhà có vị trí tốt tại trung

---

tâm Quận 8 và mua lại một số căn hộ chung cư ở trung tâm Quận 5 thuận lợi nhiều mặt để chuyển nhượng lại khách hàng.

- Công ty đã tập trung đẩy nhanh tiến độ làm chủ quyền nhà trong năm 2012 như hoàn thành làm chủ quyền nhà khu dân cư Xóm Đầm và khu dân cư Phường 4, dự án khu dân cư Bùi Minh Trục II, qua đó Công ty đã thu hồi được nguồn vốn phục vụ cho SXKD của Công ty.

- Công ty đã đề ra chiến lược và kế hoạch kinh doanh phù hợp từng thời kỳ, phân tích hiệu quả các dự án nhằm đạt được hiệu quả kinh doanh tốt nhất để tổ chức triển khai như: dự án 28ha Nhơn Đức – Nhà Bè đã thi công xong hạ tầng Công ty có thể khai thác kinh doanh, chung cư 99 Bến Bình Đông đã giải toả xong mặt bằng và Công ty đã điều chỉnh xong thiết kế để có giá thành kinh doanh phù hợp trong tình hình bất động sản đang trầm lắng hiện nay.

## **2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc Công ty :**

Ban điều hành đã thường xuyên báo cáo cho các thành viên Hội đồng quản trị, cung cấp đầy đủ thông tin, phục vụ kịp thời công tác chỉ đạo, giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban điều hành về các mặt hoạt động của Công ty; Ban điều hành đã nỗ lực làm việc, đề xuất nhiều giải pháp linh hoạt để hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao, góp phần hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu do Đại hội đồng cổ đông Công ty đề ra trong năm 2012

Khi gặp khó khăn vướng mắc ngoài thẩm quyền giải quyết của Tổng Giám đốc, Ban điều hành đã kịp thời báo cáo trao đổi trực tiếp với Hội đồng quản trị để chỉ đạo góp ý những giải pháp cụ thể tháo gỡ trong các lĩnh vực hoạt động của Công ty.

Qua quá trình kiểm tra giám sát, Hội đồng quản trị nhận thấy Ban điều hành triển khai hiệu quả các nghị quyết của Đại hội cổ đông và Hội đồng quản trị Công ty, kịp thời thông tin báo cáo và điều chỉnh tiến trình thực hiện phù hợp với tình hình thực tế và yêu cầu của Hội đồng quản trị.

## **3. Các kế hoạch và định hướng của Hội đồng quản trị :**

Trong năm 2013 tình hình kinh tế Việt Nam cũng còn nhiều khó khăn nên HĐQT đề xuất định hướng kế hoạch năm 2013 trên cơ sở tối ưu hóa nguồn lực, sử dụng hợp lý nguồn vốn, thực hành tiết kiệm, chống lãng phí trong sản xuất – kinh doanh, nâng cao năng lực quản trị hiệu quả, động viên toàn thể CBCNV cố gắng hoàn thành tốt các chỉ tiêu nhiệm vụ do Đại hội cổ đông đề ra.

Chỉ đạo Ban điều hành Công ty thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh được Đại Hội Đồng Cổ đông thông qua, bám sát tình hình hoạt động của Công ty để có định hướng và đưa ra các quyết định phù hợp nhằm mang lại hiệu quả cao cho Công ty và cổ đông, đồng thời duy trì hoạt động Công ty ổn định và phát triển bền vững. Mở rộng sản xuất kinh doanh trên các lĩnh vực phục vụ cho ngành nghề chính đúng quy định pháp luật.

---

Thực hiện tốt công tác quản trị doanh nghiệp, không ngừng nâng cao hiệu quả hoạt động của Hội đồng quản trị trên cơ sở tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Tiếp tục hoàn thiện hệ thống văn bản quản trị, quản lý, điều hành...;

Giám sát chặt chẽ và kịp thời chỉ đạo kiên quyết chấn chỉnh các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và bộ máy giúp việc của Công ty trong việc triển khai và tổ chức thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên, nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

## **V/ QUẢN TRỊ CÔNG TY :**

### **1. Hội đồng quản trị :**

*a/ Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị :*

| STT | Họ và tên        | Chức vụ  | Tỷ lệ sở hữu CP có quyền biểu quyết | Ghi chú                            |
|-----|------------------|----------|-------------------------------------|------------------------------------|
| 01  | Phạm Văn Hiệp    | CT.HĐQT  | 51% Đ/d vốn nhà nước                | Thành viên điều hành               |
| 02  | Trần Văn Châu    | PCT.HĐQT | 51% Đ/d vốn nhà nước                | Thành viên điều hành               |
| 03  | Nguyễn Xuân Dũng | UV.HĐQT  | 51% Đ/d vốn nhà nước                | Thành viên điều hành               |
| 04  | Vũ Quốc Tuấn     | UV.HĐQT  | 2%                                  | Thành viên điều hành               |
| 05  | Nguyễn Đức Vượng | UV.HĐQT  |                                     | Thành viên điều hành               |
| 06  | Dương Thế Quang  | UV.HĐQT  |                                     | Thành viên độc lập không điều hành |
| 07  | Lại Duy Hồng     | UV.HĐQT  | 2,35% Đ/d Công ty cổ phần Hóa An    | Thành viên độc lập không điều hành |

Ngoài ra Ông Trần Văn Châu : Phó Chủ tịch HĐQT Công ty còn là Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt, Công ty Cấp Nước Chợ Lớn, Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn.

b/ Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị : Công ty sử dụng các phòng ban trong bộ máy điều hành, chưa thành lập các tiểu ban trong HĐQT. Hướng tới HĐQT sẽ phân công các thành viên HĐQT độc lập không điều hành phụ trách các mặt công tác khen thưởng, nhân sự và phát triển doanh nghiệp.

c/ Hoạt động của Hội đồng quản trị : Hội đồng Quản trị Công ty trong năm qua đã có nhiều cố gắng, chủ động giải quyết những công việc thuộc trách nhiệm của HĐQT. Trên cơ sở Nghị quyết được thông qua tại Đại Hội Đồng Cổ đông thường niên, HĐQT đã bám sát kế hoạch sản xuất kinh doanh, tổ chức chỉ đạo Ban điều hành Công ty thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch do Đại Hội Đồng Cổ đông đề ra, đưa ra các quyết định phù hợp nhằm mang lại hiệu quả sản xuất kinh doanh cho Công ty, đồng thời duy trì hoạt động Công ty ổn định và phát triển bền vững.

Trong năm Hội đồng Quản trị đã thường xuyên và định kỳ thực hiện việc kiểm tra, giám sát Ban Tổng Giám đốc, bộ máy giúp việc của Công ty trong hoạt động điều hành, hoạt động tài chính, chấp hành Điều lệ Công ty, quy chế, nghị quyết và Quyết định của HĐQT, chấp hành luật pháp của Nhà nước. Hội đồng quản trị giám sát chặt chẽ các giao dịch của cổ đông lớn và đặc biệt là các thành viên trong ban lãnh đạo Công ty, thông qua việc thực hiện công bố thông tin, đã góp phần nâng cao trách nhiệm của HĐQT trước các cổ đông, tạo điều kiện cho các cổ đông trong việc giám sát HĐQT.

Trong năm 2012 HĐQT có 08 cuộc họp và một số trường hợp xin ý kiến bằng văn bản. Một số nội dung chính được thảo luận và quyết định gồm có: định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị, và cho ý kiến chỉ đạo để giải quyết những khó khăn vướng mắc trong hoạt động nhằm đảm bảo hoàn thành kế hoạch của Công ty, đồng thời đề ra chiến lược phát triển, phương hướng kế hoạch năm 2013 của Công ty. Ngoài ra các thành viên thường trực HĐQT, cùng với sự tham gia của Trưởng Ban Kiểm soát, họp giao ban hằng tuần, tháng để kiểm điểm tình hình thực hiện các chủ trương kinh doanh, cập nhật thông tin kinh tế trong và ngoài nước để định hướng hoạt động trong thời gian tới.

d/ Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành : Các thành viên HĐQT độc lập không điều hành tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, đã đóng góp nhiều ý kiến quan trọng, đồng thời cũng đề ra những phương hướng, chiến lược phát triển sản xuất kinh doanh hàng năm góp phần cùng HĐQT giải quyết những vướng mắc trong hoạt động sản xuất kinh doanh để đưa Công ty ngày càng phát triển bền vững.

e/ Các thành viên Hội đồng quản trị đều đã có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty.

## **2. Ban kiểm soát:**

*a/ Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát :*

| STT | Họ và tên        | Chức vụ | Tỷ lệ sở hữu CP có quyền biểu quyết | Ghi chú |
|-----|------------------|---------|-------------------------------------|---------|
| 01  | Nguyễn Kim Bửu   | T.BKS   | 0,03%                               |         |
| 02  | Nguyễn An Trường | TV.BKS  | 0,04%                               |         |
| 03  | Phạm Thị Vui     | TV.BKS  | 0,11%                               |         |

b/ Hoạt động của Ban kiểm soát : Hoạt động của Ban kiểm soát : Ban kiểm soát đại diện cho cổ đông đã thường xuyên giám sát HĐQT và Tổng giám đốc trong các lĩnh vực: giám sát hoạt động của hệ thống điều hành và quản lý Cty, kiểm soát chi phí điều hành, kiểm toán báo cáo tài chính. Ngoài giám sát thường kỳ, Ban Kiểm soát họp định kỳ mỗi quý một lần để kiểm tra tình hình hoạt động tài chính của Công ty, kịp thời có kiến nghị và tham mưu cho HĐQT để chỉ đạo các bộ phận có liên quan khắc phục những sai sót trong công tác tài chính.

### **3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát :**

a/ Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích :

- Tiền lương của Chủ tịch HĐQT được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt hàng năm, năm 2012 là 35 triệu đồng/tháng.

- Tiền lương của Ban điều hành, kế toán trưởng áp dụng bản lương theo Nghị Định số 205/2004/NĐ-CP ngày 14/12/2004 của Chính Phủ và bảng lương năng suất của Công ty do Đại hội đồng cổ đông ủy quyền Hội đồng Quản trị phê duyệt. Mức lương bình quân từ 20 triệu đồng đến 34 triệu đồng/tháng tùy theo hiệu quả SXKD từng tháng của Công ty.

- Tiền thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, thư ký HĐQT, người công bố thông tin được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt hàng năm từ 2 triệu đồng đến 6 triệu đồng/tháng.

- Tiền thưởng của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành được hưởng theo quy chế trả lương trả thưởng và tùy theo kết quả hoạt động SXKD của Công ty.

- Các lợi ích phi vật chất hoặc các khoản lợi ích chưa thể hiện bằng tiền : không có.

Ngoài ra các khoản chi phí công tác và các chi phí hợp lý khác của các thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, Ban điều hành được tính vào chi phí quản lý của Công ty.

b/ Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ : Trong năm 2012 ông Lại Duy Hồng ủy viên HĐQT đại diện Công ty Cổ phần Hóa An có giao dịch bán 12.200 cổ phiếu, ông Trần Văn Châu Phó chủ tịch HĐQT có giao dịch mua 300 cổ phiếu.

c/ Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ : trong năm 2012 không có thực hiện hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ.

d/ Thực hiện các quy định về quản trị Công ty : Công ty đã xây dựng Quy chế về quản trị Công ty áp dụng cho Công ty niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán nhằm đảm bảo cho Công ty được định hướng và được kiểm soát một cách có hiệu quả vì quyền lợi của cổ đông và những người có quyền lợi liên quan đến Công ty. Trong năm Công ty đã cử nhiều cán bộ tham dự các lớp đào tạo nghiệp vụ chuyên môn để tăng cường công tác quản lý, công khai thông tin đầy đủ, kịp thời, minh bạch về tình hình hoạt động SXKD của Công ty.

HĐQT thực hiện việc quản lý và quản trị công khai-dân chủ và minh bạch. Tuân thủ các quy định của pháp luật và quy định của Công ty niêm yết về công tác kiểm toán và báo cáo định kỳ kết quả kiểm toán và quản trị theo quý/ 6 tháng và thường niên. Các báo cáo kiểm toán đều được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán độc lập do ĐHCĐ thông qua.

## **VI/ BÁO CÁO TÀI CHÍNH :**

### **1. Ý kiến kiểm toán :**

- Đơn vị kiểm toán độc lập: Công ty TNHH Kiểm Toán KSi Việt Nam.

- Ý kiến kiểm toán độc lập: Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên mọi phương diện trọng yếu, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn tại ngày 31

---

tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

- Các nhận xét đặc biệt (*thur quản lý*): không có.

## **2. Báo cáo tài chính :**

Các báo cáo tài chính đã được kiểm toán theo quy định của pháp luật về kế toán (Đính kèm báo cáo tài chính năm 2012)

# **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012  
cùng với Báo cáo của Kiểm toán viên*

### **MỤC LỤC**

|                                         | Trang        |
|-----------------------------------------|--------------|
| <b>1. Báo cáo của Hội đồng quản trị</b> | <b>1 – 3</b> |
| <b>2. Báo cáo kiểm toán</b>             | <b>4 - 5</b> |
| <b>3. Báo cáo tài chính</b>             |              |
| Bảng cân đối kế toán                    | 6 – 9        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh    | 10           |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ              | 11           |
| Thuyết minh báo cáo tài chính           | 12 – 37      |

---

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn (dưới đây gọi tắt là Công ty) hân hạnh trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

### 1. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát

Thành viên Hội đồng quản trị trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

|       |                  |                               |
|-------|------------------|-------------------------------|
| - Ông | Phạm Văn Hiệp    | Chủ tịch                      |
| - Ông | Trần Văn Châu    | Phó chủ tịch                  |
| - Ông | Nguyễn Xuân Dũng | Ủy viên                       |
| - Ông | Lại Duy Hồng     | Ủy viên (đến ngày 31/10/2012) |
| - Ông | Vũ Quốc Tuấn     | Ủy viên                       |
| - Ông | Nguyễn Đức Vượng | Ủy viên                       |
| - Ông | Dương Thế Quang  | Ủy viên                       |

Thành viên Ban Tổng giám đốc trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

|       |                  |                   |
|-------|------------------|-------------------|
| - Ông | Trần Văn Châu    | Tổng giám đốc     |
| - Ông | Nguyễn Xuân Dũng | Phó Tổng giám đốc |
| - Ông | Nguyễn Đức Vượng | Phó Tổng giám đốc |

Thành viên Ban kiểm soát tại trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

|       |                  |            |
|-------|------------------|------------|
| - Bà  | Nguyễn Kim Bửu   | Trưởng ban |
| - Ông | Nguyễn An Trường | Thành viên |
| - Bà  | Phạm Thị Vui     | Thành viên |

### 2. Hoạt động kinh doanh chính

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn là công ty cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà Nước theo Quyết định số 5828/QĐUB ngày 31/12/2003 của Chủ tịch Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hồ Chí Minh. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002788 ngày 7/10/2004, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 9 ngày 12/4/2010, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 10 (mã số doanh nghiệp là 0300450962) ngày 28/12/2010 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty 2012 là: Xây dựng công trình công cộng – nhà ở; sản xuất vật liệu xây dựng; thiết kế mẫu nhà ở cho nhiệm vụ kinh doanh nhà ở của đơn vị (không nhận thầu thiết kế); san lấp mặt bằng; thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp; lập dự án đầu tư xây dựng các công trình nhà, khu dân cư thuộc dự án nhóm B, C; lập hồ sơ mời thầu, tư vấn tổ chức đấu thầu, hợp đồng kinh tế các công trình xây dựng nhà, khu dân cư nhóm B, C; thiết kế quy hoạch khu dân dụng, khu công nghiệp; thẩm định thiết kế kiến trúc, dự toán các công trình xây dựng; lập họa đồ hiện trạng nhà ở; khảo sát, thiết kế, giám sát thi công các công trình dân dụng, công nghiệp; xuất khẩu, nhập khẩu, quyền xuất khẩu, nhập khẩu hàng trang trí nội thất, vật liệu xây dựng (phải thực hiện đúng theo Quyết định 10/2007/QĐ-BTM); thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình; thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; thiết kế nội – ngoại thất công trình; tư vấn quản lý dự án; thẩm tra dự án đầu tư; tư vấn giám sát kỹ thuật công trình (trừ giám sát công trình xây dựng); tư vấn xây dựng; môi giới bất động sản; kinh doanh bất động sản (chỉ thực hiện theo khoản 1 điều 10 Luật kinh doanh bất động sản); dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

### BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty gồm có các đơn vị trực thuộc sau:

- Xí nghiệp Xây Lắp: Xí nghiệp được thành lập theo Quyết định số 03/QĐTL-HĐQT ngày 26 tháng 5 năm 2008 của Hội đồng quản trị Công ty, Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 4113033906 ngày 11 tháng 6 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp; do ông Lê Huy Anh Vũ làm giám đốc. Trụ sở của Xí nghiệp đặt tại số 118 Hưng Phú – Phường 8 – Quận 8 – TP. Hồ Chí Minh.
- Xí nghiệp Xây Dựng: Xí nghiệp được thành lập theo Quyết định số 07/QĐTL-CTY ngày 22 tháng 12 năm 2004 của Hội đồng quản trị Công ty, Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 0300450962-001 ngày 25 tháng 3 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ ba ngày 23 tháng 3 năm 2012; do ông Nguyễn Xuân Dũng làm giám đốc. Trụ sở của Xí nghiệp đặt tại số 118 Hưng Phú – Phường 8 – Quận 8 – TP. Hồ Chí Minh.
- Trung tâm Dịch vụ Địa Ốc: Trung tâm dịch vụ địa ốc, trụ sở đặt tại số 118 Hưng Phú – Phường 8 – Quận 8 – TP. Hồ Chí Minh.

### 3. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính 2012 được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm từ trang 06 đến trang 37.

Số liệu được trình bày trên báo cáo tài chính là số liệu tổng hợp của Văn phòng Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn và các đơn vị trực thuộc.

### 4. Vốn pháp định

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 10 số 0300450962 ngày 28/12/2010 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty là 44.997.630.000 đồng.

#### CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Theo Danh sách cổ đông nhận cổ tức đợt 2 năm 2011 ký ngày 28 tháng 2 năm 2013.

| TÊN CỔ ĐÔNG                | 31/12/2012       |             |
|----------------------------|------------------|-------------|
|                            | Số Cổ Phần       | Tỷ lệ       |
| Cổ đông thuộc vốn nhà nước | 2.295.000        | 51,00%      |
| Cổ đông trong nước:        | 1.846.751        | 41,04%      |
| - Cá nhân                  | 1.738.235        | 38,63%      |
| - Tổ chức                  | 108.516          | 2,41%       |
| Cổ đông nước ngoài         | 357.802          | 7,95%       |
| - Cá nhân                  | 319.902          | 7,11%       |
| - Tổ chức                  | 37.900           | 0,84%       |
| Cổ phiếu quỹ               | 210              | 0,00%       |
| <b>Cộng</b>                | <b>4.499.763</b> | <b>100%</b> |

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

### **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ** *(tiếp theo)*

#### **5. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Thành viên Hội đồng quản trị khẳng định rằng không có một khoản bất thường hay một sự kiện nào có ảnh hưởng trọng yếu đến khả năng thanh toán nợ của Công ty khi nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

Thành viên Hội đồng quản trị khẳng định rằng, xét trên khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trên báo cáo tài chính.

#### **6. Kiểm toán**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt.

Công ty TNHH Kiểm toán KSi Việt Nam được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 cho Công ty.

#### **7. Cam kết của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc**

Theo ý kiến của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và kết quả hoạt động kinh doanh kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được lưu giữ một cách phù hợp để phản ánh với mức độ chính xác, hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các báo cáo tài chính tuân thủ hệ thống kế toán đã đăng ký. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và do đó thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng nhận thấy rằng đến ngày lập báo cáo này Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn trong vòng 12 tháng tới kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cam kết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động trong tương lai.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 2 năm 2013.

**Thay mặt Hội đồng quản trị Công ty**

---

**TRẦN VĂN CHÂU**  
**Phó Chủ tịch**

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN**

*Về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012*

**Kính gửi: Hội đồng quản trị và  
Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 được lập tại ngày 27 tháng 2 năm 2013 của Công ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn “Công ty” từ trang 06 đến trang 37 kèm theo.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan tại Việt Nam. Trách nhiệm này bao gồm: thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn; chọn lựa và áp dụng các chính sách kế toán thích hợp; và thực hiện các ước tính kế toán hợp lý đối với từng trường hợp. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính này dựa trên kết quả kiểm toán đã thực hiện cho các nghiệp vụ kinh tế phát sinh từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 mà không đặt vấn đề xem xét lại số dư đầu kỳ.

### **Cơ sở ý kiến**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành (hoặc được chấp nhận), các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

**Theo ý kiến chúng tôi**, xét trên mọi phương diện trọng yếu, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của **Công ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn** tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN (tiếp theo)**

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý đến người đọc đến vấn đề như nêu tại mục **III.2** trên Thuyết minh Báo cáo tài chính, Báo cáo tài chính này được lập trên cơ sở tổng hợp số liệu của công ty và các xí nghiệp.

**Công ty TNHH Kiểm toán KSi Việt Nam**  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Kiểm toán viên**

**Trương Quang Anh**  
*Chứng chỉ KTV số 0950/KTV*

**Trịnh Thị Bích Liên**  
*Chứng chỉ KTV số 1342/KTV*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Mẫu số: B01a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012**

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                             | MS         | TM   | Cuối năm               | Đầu năm                |
|-----------------------------------------------------|------------|------|------------------------|------------------------|
| <b>A. Tài sản ngắn hạn</b>                          | <b>100</b> |      | <b>186.096.872.229</b> | <b>166.221.928.598</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> |      | <b>10.435.918.972</b>  | <b>4.895.923.967</b>   |
| 1. Tiền                                             | 111        | V.01 | 3.720.918.972          | 2.795.923.967          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        | V.02 | 6.715.000.000          | 2.100.000.000          |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>      | <b>120</b> |      | <b>213.000.000</b>     | <b>76.000.000</b>      |
| 1. Đầu tư ngắn hạn                                  | 121        | V.03 | 213.000.000            | 76.000.000             |
| 2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn                | 129        |      | -                      | -                      |
| <b>III. Các khoản phải thu</b>                      | <b>130</b> |      | <b>33.673.642.463</b>  | <b>41.620.172.977</b>  |
| 1. Phải thu khách hàng                              | 131        | V.04 | 26.145.130.504         | 28.444.789.297         |
| 2. Trả trước người bán                              | 132        | V.05 | 4.135.574.215          | 4.025.566.922          |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133        |      | -                      | -                      |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134        |      | -                      | -                      |
| 5. Các khoản phải thu khác                          | 135        | V.06 | 3.392.937.744          | 9.159.639.118          |
| 6. Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi            | 139        |      | -                      | (9.822.360)            |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> |      | <b>141.324.073.229</b> | <b>119.397.768.098</b> |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        | V.07 | 141.324.073.229        | 119.397.768.098        |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |      | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |      | <b>450.237.565</b>     | <b>232.063.556</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        |      | 105.840.172            | 46.763.468             |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                          | 152        |      | 15.706.393             | -                      |
| 3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước              | 154        |      | -                      | -                      |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác                            | 158        | V.08 | 328.691.000            | 185.300.088            |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Mẫu số: B01a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012**

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

|                                               |            |             |                        |                        |
|-----------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>B. Tài sản dài hạn</b>                     | <b>200</b> |             | <b>74.680.555.921</b>  | <b>95.566.892.658</b>  |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>          | <b>210</b> |             | -                      | -                      |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng            | 211        |             | -                      | -                      |
| 2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc         | 212        |             | -                      | -                      |
| 3. Phải thu dài hạn nội bộ                    | 213        |             | -                      | -                      |
| 4. Phải thu dài hạn khác                      | 218        |             | -                      | -                      |
| 5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi          | 219        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                    | <b>220</b> |             | <b>16.613.352.184</b>  | <b>16.599.601.983</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                   | 221        | V.09        | 1.331.304.772          | 996.700.728            |
| - Nguyên giá                                  | 222        |             | 4.362.449.905          | 3.725.929.710          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                      | 223        |             | (3.031.145.133)        | (2.729.228.982)        |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính             | 224        |             | -                      | -                      |
| - Nguyên giá                                  | 225        |             | -                      | -                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                      | 226        |             | -                      | -                      |
| 3. Tài sản cố định vô hình                    | 227        | V.10        | 15.282.047.412         | 15.545.970.165         |
| - Nguyên giá                                  | 228        |             | 17.086.063.843         | 17.001.857.143         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                      | 229        |             | (1.804.016.431)        | (1.455.886.978)        |
| 4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang            | 230        |             | -                      | 56.931.090             |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>               | <b>240</b> | <b>V.11</b> | <b>523.646.661</b>     | <b>21.590.289.183</b>  |
| - Nguyên giá                                  | 241        |             | 1.019.327.073          | 22.165.870.763         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                      | 242        |             | (495.680.412)          | (575.581.580)          |
| <b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b> | <b>250</b> | <b>V.12</b> | <b>57.378.165.979</b>  | <b>56.876.712.606</b>  |
| 1. Đầu tư vào công ty con                     | 251        |             | -                      | -                      |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh    | 252        |             | -                      | -                      |
| 3. Đầu tư dài hạn khác                        | 258        |             | 61.792.324.165         | 61.341.360.192         |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | 259        |             | (4.414.158.186)        | (4.464.647.586)        |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                | <b>260</b> |             | <b>165.391.097</b>     | <b>500.288.886</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                  | 261        |             | 22.186.021             | -                      |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại             | 262        | V.13        | 129.805.076            | 486.888.886            |
| 3. Tài sản dài hạn khác                       | 268        |             | 13.400.000             | 13.400.000             |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                      | <b>270</b> |             | <b>260.777.428.150</b> | <b>261.788.821.256</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Mẫu số: B01a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012**

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

| NGUỒN VỐN                                     | MS         | TM          | Cuối năm               | Đầu năm                |
|-----------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. Nợ phải trả</b>                         | <b>300</b> |             | <b>98.454.025.273</b>  | <b>115.158.630.679</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                         | <b>310</b> |             | <b>83.818.650.949</b>  | <b>86.786.428.627</b>  |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn                         | 311        |             | -                      | -                      |
| 2. Phải trả cho người bán                     | 312        | V.14        | 7.415.222.673          | 16.085.932.655         |
| 3. Người mua trả tiền trước                   | 313        | V.15        | 12.234.334.389         | 1.333.930.000          |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước        | 314        | V.16        | 2.460.682.565          | 2.785.108.585          |
| 5. Phải trả người lao động                    | 315        |             | 1.309.547.199          | 2.179.734.545          |
| 6. Chi phí phải trả                           | 316        | V.17        | 51.820.903.755         | 50.522.423.949         |
| 7. Phải trả nội bộ                            | 317        |             | -                      | -                      |
| 8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng    | 318        |             | -                      | -                      |
| 9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 319        | V.18        | 6.905.802.638          | 10.673.181.031         |
| 10. Dự phòng phải trả ngắn hạn                | 320        | V.19        | 626.177.327            | 1.095.023.289          |
| 11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi               | 323        |             | 1.045.980.403          | 2.111.094.573          |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                         | <b>330</b> |             | <b>14.635.374.324</b>  | <b>28.372.202.052</b>  |
| 1. Phải trả dài hạn người bán                 | 331        |             | -                      | -                      |
| 2. Phải trả dài hạn nội bộ                    | 332        |             | -                      | -                      |
| 3. Phải trả dài hạn khác                      | 333        |             | -                      | -                      |
| 4. Vay và nợ dài hạn                          | 334        |             | -                      | -                      |
| 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả            | 335        |             | -                      | -                      |
| 6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm              | 336        |             | -                      | 113.166.682            |
| 7. Dự phòng phải trả dài hạn                  | 337        | V.20        | 191.012.154            | 76.448.507             |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện                   | 338        | V.21        | 14.444.362.170         | 28.182.586.863         |
| 9. Quỹ phát triển khoa học công nghệ          | 339        |             | -                      | -                      |
| <b>B. Vốn chủ sở hữu</b>                      | <b>400</b> |             | <b>162.323.402.877</b> | <b>146.630.190.577</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                      | <b>410</b> | <b>V.22</b> | <b>157.863.904.779</b> | <b>142.096.992.479</b> |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu                  | 411        |             | 44.997.630.000         | 44.997.630.000         |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                       | 412        |             | -                      | -                      |
| 3. Vốn khác của chủ sở hữu                    | 413        |             | -                      | -                      |
| 4. Cổ phiếu quỹ                               | 414        |             | (2.100.000)            | (2.100.000)            |
| 5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản            | 415        |             | -                      | -                      |
| 6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                 | 416        |             | -                      | -                      |
| 7. Quỹ đầu tư phát triển                      | 417        |             | 67.555.575.336         | 58.105.984.711         |
| 8. Quỹ dự phòng tài chính                     | 418        |             | 8.669.533.519          | 7.429.238.184          |
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu              | 419        |             | 8.080.840.890          | 6.840.545.555          |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối         | 420        |             | 28.562.425.034         | 24.725.694.029         |
| 11. Nguồn vốn đầu tư XDCB                     | 421        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>           | <b>430</b> |             | <b>4.459.498.098</b>   | <b>4.533.198.098</b>   |
| 1. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp            | 422        |             | -                      | -                      |
| 2. Nguồn kinh phí                             | 432        | V.23        | 4.459.498.098          | 4.533.198.098          |
| 3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ          | 433        |             | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                    | <b>440</b> |             | <b>260.777.428.150</b> | <b>261.788.821.256</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Mẫu số: B01a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012**

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

|                                                | <b>TM</b> | <b>Cuối năm</b> | <b>Đầu năm</b> |
|------------------------------------------------|-----------|-----------------|----------------|
| 1. Tài sản thuê ngoài                          |           | -               | -              |
| 2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công |           | 1.680.493.983   | 1.680.493.983  |
| 3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gởi, ký cược  |           | -               | -              |
| 4. Nợ khó đòi đã xử lý                         |           | -               | -              |
| 5. Ngoại tệ các loại                           |           | -               | -              |
| 6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án                |           | 937.500.000     | 1.000.000.000  |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 2 năm 2013

**Người lập biểu**

**Kế toán trưởng**

**Tổng giám đốc**

**LÊ THỊ KIM XUYẾN**

**ĐIỀU THANH QUÂN**

**TRẦN VĂN CHÂU**



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

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

Đơn vị tính: VND

|                                                  | MS | TM    | Năm nay         | Năm trước       |
|--------------------------------------------------|----|-------|-----------------|-----------------|
| 1. Tổng doanh thu                                | 01 | VI.01 | 131.236.022.450 | 152.615.358.212 |
| 2. Các khoản giảm trừ                            | 02 |       | -               | -               |
| 3. Doanh thu thuần                               | 10 |       | 131.236.022.450 | 152.615.358.212 |
| 4. Giá vốn hàng bán                              | 11 | VI.02 | 84.896.756.423  | 96.571.468.778  |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 |       | 46.339.266.027  | 56.043.889.434  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                 | 21 | VI.03 | 1.269.391.958   | 4.491.260.053   |
| 7. Chi phí hoạt động tài chính                   | 22 | VI.04 | 54.957.917      | 3.611.977.446   |
| Trong đó: chi phí lãi vay                        | 23 |       | 105.447.317     | 465.730.602     |
| 8. Chi phí bán hàng                              | 24 | VI.05 | 621.973.021     | 697.692.693     |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                  | 25 | VI.06 | 16.499.941.602  | 19.134.594.567  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh      | 30 |       | 30.431.785.445  | 37.090.884.781  |
| 11. Thu nhập khác                                | 31 | VI.07 | 738.456.566     | 759.605.665     |
| 12. Chi phí khác                                 | 32 | VI.08 | 486.924.329     | 12.304.653      |
| 13. Lợi nhuận khác                               | 40 |       | 251.532.237     | 747.301.012     |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế            | 50 |       | 30.683.317.682  | 37.838.185.793  |
| 15. Chi phí thuế thu nhập hiện hành              | 51 | VI.09 | 7.083.164.768   | 12.870.604.344  |
| 16. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại               | 52 |       | 357.083.810     | (486.325.250)   |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp     | 60 |       | 23.243.069.104  | 25.453.906.699  |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                     | 70 | VI.10 | 5.166           | 5.657           |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 02 năm 2013

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

LÊ THỊ KIM XUYẾN

ĐIỀU THANH QUÂN

TRẦN VĂN CHÂU

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(theo phương pháp trực tiếp)

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

Mẫu số: B03a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

|                                                                                            | Đơn vị tính: VND |                        |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|-------------------------|
|                                                                                            | MS               | Năm nay                | Năm trước               |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                          |                  |                        |                         |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác                                | 01               | 155.342.903.685        | 171.058.835.813         |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ                                     | 02               | (62.106.272.901)       | (115.430.499.808)       |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động                                                         | 03               | (14.324.105.243)       | (38.275.220.855)        |
| 4. Tiền chi trả lãi vay                                                                    | 04               | (105.447.317)          | (465.730.602)           |
| 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp                                                 | 05               | (8.073.288.710)        | (16.455.641.846)        |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                   | 06               | 4.204.358.494          | 1.795.311.247           |
| 6. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                                   | 07               | (65.057.851.774)       | (10.376.814.924)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       | <b>20</b>        | <b>9.880.296.234</b>   | <b>(8.149.760.975)</b>  |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                             |                  |                        |                         |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                          | 21               | (526.282.311)          | (204.153.636)           |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                       | 22               | 200.000                | 6.831.818               |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23               | (298.000.000)          | (76.000.000)            |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24               | 161.000.000            | -                       |
| 5. Tiền chi đầu tư chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                      | 25               | (450.963.973)          | (3.677.211.097)         |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                             | 26               | -                      | 2.016.939.596           |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27               | 1.275.586.355          | 2.757.919.553           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                           | <b>30</b>        | <b>161.540.071</b>     | <b>824.326.234</b>      |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                         |                  |                        |                         |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu                             | 31               | -                      | -                       |
| 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32               | -                      | -                       |
| 1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                                                    | 33               | 14.157.371.459         | 11.836.873.343          |
| 2. Tiền chi trả nợ gốc vay                                                                 | 34               | (14.157.371.459)       | (11.836.873.343)        |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính                                                          | 35               | -                      | -                       |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36               | (4.501.841.300)        | (6.255.357.500)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                        | <b>40</b>        | <b>(4.501.841.300)</b> | <b>(6.255.357.500)</b>  |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>                                                      | <b>50</b>        | <b>5.539.995.005</b>   | <b>(13.580.792.241)</b> |
| <b>Tiền và tương đương đầu kỳ</b>                                                          | <b>60</b>        | <b>4.895.923.967</b>   | <b>18.476.716.208</b>   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61               | -                      | -                       |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>                                                    | <b>70</b>        | <b>10.435.918.972</b>  | <b>4.895.923.967</b>    |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 02 năm 2013

**Người lập biểu**

**Kế toán trưởng**

**Tổng giám đốc**

**LÊ THỊ KIM XUYẾN**

**ĐIỀU THANH QUÂN**

**TRẦN VĂN CHÂU**

## **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn là công ty cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà Nước theo Quyết định số 5828/QĐUB ngày 31/12/2003 của Chủ tịch Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hồ Chí Minh. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002788 ngày 7/10/2004, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 9 ngày 12/4/2010, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 10 (mã số doanh nghiệp là 0300450962) ngày 28/12/2010 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

### **2. Phạm vi kinh doanh và tổ chức của Công ty**

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty 2012 là: Xây dựng công trình công cộng – nhà ở; sản xuất vật liệu xây dựng; thiết kế mẫu nhà ở cho nhiệm vụ kinh doanh nhà ở của đơn vị (không nhận thầu thiết kế); san lấp mặt bằng; thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp; lập dự án đầu tư xây dựng các công trình nhà, khu dân cư thuộc dự án nhóm B, C; lập hồ sơ mời thầu, tư vấn tổ chức đấu thầu, hợp đồng kinh tế các công trình xây dựng nhà, khu dân cư nhóm B, C; thiết kế quy hoạch khu dân dụng, khu công nghiệp; thẩm định thiết kế kiến trúc, dự toán các công trình xây dựng; lập họa đồ hiện trạng nhà ở; khảo sát, thiết kế, giám sát thi công các công trình dân dụng, công nghiệp; xuất khẩu, nhập khẩu, quyền xuất khẩu, nhập khẩu hàng trang trí nội thất, vật liệu xây dựng (phải thực hiện đúng theo Quyết định 10/2007/QĐ-BTM); thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình; thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; thiết kế nội – ngoại thất công trình; tư vấn quản lý dự án; thẩm tra dự án đầu tư; tư vấn giám sát kỹ thuật công trình (trừ giám sát công trình xây dựng); tư vấn xây dựng; môi giới bất động sản; kinh doanh bất động sản (chỉ thực hiện theo khoản 1 điều 10 Luật kinh doanh bất động sản); dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty gồm có các đơn vị trực thuộc sau:

- Xí nghiệp Xây Lắp: Xí nghiệp được thành lập theo Quyết định số 03/QĐTL-HĐQT ngày 26 tháng 5 năm 2008 của Hội đồng quản trị Công ty, Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 4113033906 ngày 11 tháng 6 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp; do ông Lê Huy Anh Vũ làm giám đốc. Trụ sở của Xí nghiệp đặt tại số 118 Hưng Phú – Phường 8 – Quận 8 – TP. Hồ Chí Minh.
- Xí nghiệp Xây Dựng: Xí nghiệp được thành lập theo Quyết định số 07/QĐTL-CTY ngày 22 tháng 12 năm 2004 của Hội đồng quản trị Công ty, Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 0300450962-001 ngày 25 tháng 3 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ ba ngày 23 tháng 3 năm 2012; do ông Nguyễn Xuân Dũng làm giám đốc. Trụ sở của Xí nghiệp đặt tại số 118 Hưng Phú – Phường 8 – Quận 8 – TP. Hồ Chí Minh.
- Trung tâm Dịch vụ Địa Ốc: Trung tâm dịch vụ địa ốc, trụ sở đặt tại số 118 Hưng Phú – Phường 8 – Quận 8 – TP. Hồ Chí Minh.

## **II. KỲ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

1. **Kỳ kế toán năm:** từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:** Đồng Việt Nam (VND)

## **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Chế độ kế toán áp dụng:**

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính và các thông tư sửa đổi bổ sung chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

### **2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở tổng hợp số liệu của công ty và các xí nghiệp, bao gồm các giao dịch nội bộ.

### **3. Hình thức kế toán áp dụng:** Nhật ký chung

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác:

- Các nghiệp vụ liên quan đến ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ.
- Đến ngày lập báo cáo tài chính, các số dư tiền mặt bằng ngoại tệ được quy đổi sang đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước công bố.
- Tất cả các khoản lãi, lỗ do chênh lệch tỷ giá đều được phản ánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

### **2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu**

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. Khả năng thu hồi các khoản công nợ phải thu liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản tùy thuộc vào thời gian mà công ty có trách nhiệm chuyển giao quyền sở hữu cho các khách hàng.

Các khoản thuế giá trị gia tăng đầu vào chưa đủ điều kiện khấu trừ được theo dõi như khoản phải thu khác và sẽ được kết chuyển vào tài khoản thuế giá trị gia tăng đầu vào khi có đủ điều kiện khấu trừ hoặc kết chuyển vào chi phí khác khi hết thời hạn được khấu trừ.

### 3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho: thực tế đích danh.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: kê khai thường xuyên

Phương pháp lập dự phòng theo nguyên tắc thận trọng và giá trị thuần có thể thực hiện được vào thời điểm khoá sổ kỳ kế toán. Việc lập dự phòng được trích lập theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009.

Giá trị sản phẩm dở dang bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sử dụng máy thi công và chi phí sản xuất chung, được tập hợp trực tiếp theo từng công trình/dự án.

### 4. Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định

- Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.
- Nguyên giá tài sản cố định (TSCĐ) bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa TSCĐ vào hoạt động như dự kiến.
- Khấu hao TSCĐ hữu hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản với tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với qui định tại Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.
- Thời gian sử dụng ước tính của các nhóm tài sản cố định hữu hình và vô hình:

|                           |         |     |
|---------------------------|---------|-----|
| Nhà cửa vật kiến trúc     | 15 - 25 | năm |
| Máy móc thiết bị          | 05 - 07 | năm |
| Phương tiện vận tải       | 6       | năm |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 07 | năm |
| Quyền sử dụng đất         | 50      | năm |
| Phần mềm kế toán          | 3       | năm |

## **5. Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là bất động sản, gồm quyền sử dụng đất, nhà, hoặc một phần của nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do người chủ sở hữu hoặc người đi thuê tài sản theo hợp đồng thuê tài chính nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá mà không phải để:

- Sử dụng trong sản xuất, cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc sử dụng cho các mục đích quản lý; hoặc
- Bán trong kỳ hoạt động kinh doanh thông thường.

Bất động sản đầu tư được phản ánh theo nguyên giá trừ đi số hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

## **6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

*Các khoản đầu tư dài hạn khác*

Đầu tư dài hạn khác bao gồm đầu tư trái phiếu, cổ phiếu hoặc đầu tư vào đơn vị khác mà chỉ nắm giữ dưới 20% vốn chủ sở hữu (dưới 20% quyền biểu quyết),... và thời hạn thu hồi hoặc thanh toán vốn trên một năm.

*Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn*

Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn theo nguyên tắc thận trọng và giá trị thuần có thể thực hiện được vào thời điểm khóa sổ kỳ kế toán. Việc lập dự phòng giảm giá chứng khoán được trích lập theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009. Tuy nhiên, Công ty chưa lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn cho các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các công ty chưa niêm yết tại ngày lập Báo cáo tài chính.

## **7. Nguyên tắc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: Là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được hoàn lại trong tương lai tính trên các khoản:

- Chênh lệch tạm thời được khấu trừ;
- Giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng; và
- Giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch.

## **8. Nguyên tắc ghi nhận phải trả thương mại và phải trả khác**

Nợ phải trả được ghi nhận khi có đủ điều kiện chắc chắn là doanh nghiệp sẽ phải dùng một lượng tiền chi ra để trang trải cho những nghĩa vụ hiện tại và khoản nợ phải trả đó phải xác định một cách đáng tin cậy.

## **9. Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu**

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: là khoản tiền hoặc tài sản do các cổ đông góp cổ phần tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành.
- Thặng dư vốn cổ phần: là phần chênh lệch do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.
- Vốn khác: hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, giá trị các tài sản được tặng, biếu, tài trợ và đánh giá lại tài sản.
- Các quỹ được trích lập theo Nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông và sử dụng theo Điều lệ Công ty.
- Lợi nhuận chưa phân phối: phản ánh kết quả kinh doanh (lợi nhuận, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp, tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

## **10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và giá vốn**

- Doanh thu và giá vốn hoạt động xây lắp:

Doanh thu hoạt động xây lắp được ghi nhận căn cứ theo giá trị thanh toán từng đợt của chủ đầu tư. Giá vốn hoạt động xây lắp được ước tính theo tỷ lệ phần trăm trên dự toán, hoặc bảng thanh toán khối lượng từng đợt được quyết toán, hoặc tổng chi phí thực tế phát sinh theo chính sách của Công ty.

- Doanh thu và giá vốn hoạt động bán nhà:

Doanh thu và giá vốn hoạt động bán nhà được ghi nhận khi bàn giao nhà cho khách hàng. Doanh thu hoạt động bán nhà được ghi nhận theo giá trị trên hợp đồng. Giá vốn hoạt động bán nhà bao gồm chi phí xây dựng nhà và chi phí hạ tầng được xác định theo đơn giá bình quân trên một mét vuông đất.

- Doanh thu bán hàng khác và doanh thu cung cấp dịch vụ: tuân thủ theo các điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán số 14 “Doanh thu và thu nhập khác”.

## **11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm các khoản doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác được coi là thực hiện trong kỳ, không phân biệt các khoản doanh thu đó thực tế đã thu được tiền hay sẽ thu được tiền.

## **12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính, chi phí đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán...; dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...



### **13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tiền lương**

Chi phí tiền lương của nhân viên Công ty được hạch toán căn cứ vào quỹ lương được duyệt theo Nghị Quyết Đại Hội Cổ Đông hàng năm. Chi phí tiền lương của nhân viên thuê ngoài được hạch toán theo tiền lương thực chi, căn cứ vào hồ sơ quyết toán tạm ứng của các chỉ huy trưởng công trình và được ghi nhận vào thời điểm quyết toán tạm ứng.

### **14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trợ cấp mất việc làm**

Khi phát sinh chi trợ cấp mất việc làm doanh nghiệp sẽ hạch toán khoản chi trợ cấp mất việc làm cho người lao động vào chi phí quản lý doanh nghiệp theo quy định tại Thông tư 180/2012/TT-BTC ngày 24/10/2012 của Bộ tài chính. Do đó, cuối năm Công ty không ước tính cũng như không trình bày thông tin về nghĩa vụ phải trả trợ cấp mất việc làm cho người lao động.

### **15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận của năm bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, với mức thuế suất 25% tại ngày kết thúc niên độ kế toán và số thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 2% tính trên số tiền trả trước của khách hàng được hạch toán là nghĩa vụ thuế phải nộp nhưng được theo dõi trên tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả tính trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập hoãn lại này có thể sử dụng được.

Các tờ khai thuế của Công ty vẫn còn tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của các Cơ quan thuế. Do việc áp dụng các luật lệ, quy định về thuế đối với nhiều loại hình giao dịch còn tùy thuộc vào các hướng dẫn khác nhau nên số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể được điều chỉnh căn cứ vào kết quả quyết toán của cơ quan thuế.

### **16. Thông tin so sánh**

Số liệu đầu năm và số liệu năm trước trên báo cáo tài chính đính kèm được trình bày theo báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt.

### **17. Các bên có liên quan**

Các bên được gọi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động.

### **18. Giao dịch giữa các bên có liên quan**

Giao dịch giữa các bên có liên quan là việc chuyển giao các quyền lực hay nghĩa vụ giữa các bên có liên quan, không xét đến việc có tính giá hay không



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số: B09a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**01- Tiền**

|                    | <b>Cuối năm</b>      | <b>Đầu năm</b>       |
|--------------------|----------------------|----------------------|
| Tiền mặt           | 70.220.195           | 29.531.106           |
| Tiền gửi ngân hàng | 3.650.698.777 (*)    | 2.766.392.861        |
| <b>Cộng</b>        | <b>3.720.918.972</b> | <b>2.795.923.967</b> |

(\*) Tiền gửi ngân hàng, bao gồm:

|                                                                        |                      |                      |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam/CN Q.5 - TP.HCM | 115.333.741          | 107.932.744          |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Liên Việt CN TP.HCM                       | 1.369.974            | 1.336.630            |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam/CN8 - TP.HCM    | 11.027.137           | 7.765.637            |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam/CN8 - TP.HCM                       | 3.372.787.152        | 2.538.087.786        |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín/CN Hưng Đạo                          | -                    | 1.271.095            |
| Công ty cổ phần chứng khoán Sài Gòn                                    | 99.071.454           | 59.926.467           |
| Ngân hàng MHB                                                          | 42.488.932           | 41.452.115           |
| Kho bạc                                                                | 8.620.387            | 8.620.387            |
| <b>Cộng</b>                                                            | <b>3.650.698.777</b> | <b>2.766.392.861</b> |

**02- Các khoản tương đương tiền**

|                                 | <b>Cuối năm</b> | <b>Đầu năm</b> |
|---------------------------------|-----------------|----------------|
| Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng | 6.715.000.000   | 2.100.000.000  |
| Ngân hàng Vietinbank            | 3.015.000.000   | 600.000.000    |
| Ngân hàng Agribank              | 3.700.000.000   | 1.500.000.000  |

**03- Đầu tư ngắn hạn**

|                                              | <b>Cuối năm</b>    | <b>Đầu năm</b>    |
|----------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng tại Agribank | 213.000.000        | 76.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>213.000.000</b> | <b>76.000.000</b> |

**04- Phải thu khách hàng**

|                   | <b>Cuối năm</b>       | <b>Đầu năm</b>        |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Văn phòng Công ty | 25.877.848.867        | 27.609.723.547        |
| Xí nghiệp xây lắp | 267.281.637           | 835.065.750           |
| <b>Cộng</b>       | <b>26.145.130.504</b> | <b>28.444.789.297</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số: B09a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

| <b>05- Trả trước người bán</b>              | <b>Cuối năm</b>      | <b>Đầu năm</b>       |
|---------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Văn phòng công ty                           | 3.649.609.600 (a)    | 3.822.613.753        |
| Xí nghiệp xây dựng                          | 190.400.000          | 25.400.000           |
| Xí nghiệp xây lắp                           | 295.564.615          | 177.553.169          |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>4.135.574.215</b> | <b>4.025.566.922</b> |
| <b>(a) Chi tiết:</b>                        |                      |                      |
| Cty TP tư vấn quy hoạch và XD - CPC         | 588.200.000          | 538.200.000          |
| Công ty CP Đầu Tư Kinh Doanh Nhà            | 2.388.062.600        | 2.388.062.600        |
| Khác                                        | 673.347.000          | 896.351.153          |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>3.649.609.600</b> | <b>3.822.613.753</b> |
| <b>06- Các khoản phải thu ngắn hạn khác</b> | <b>Cuối năm</b>      | <b>Đầu năm</b>       |
| Tại văn phòng công ty                       | 287.823.127 (b)      | 5.896.477.541        |
| Tại xí nghiệp xây dựng                      | 5.596.951            | -                    |
| Tại xí nghiệp xây lắp                       | 525.544.802 (c)      | 696.006.895          |
| Tại Ban Quản lý dự án                       | 2.573.972.864 (d)    | 2.567.154.682        |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>3.392.937.744</b> | <b>9.159.639.118</b> |
| <b>(b) Chi tiết:</b>                        |                      |                      |
| Công ty cổ phần cấp nước Chợ Lớn            | 168.711.358          | 28.067.035           |
| Khác                                        | 119.111.769          | 5.868.410.506        |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>287.823.127</b>   | <b>5.896.477.541</b> |
| <b>(c) Chi tiết:</b>                        |                      |                      |
| Thuế GTGT chưa khấu trừ                     | 525.544.802          | 696.006.895          |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>525.544.802</b>   | <b>696.006.895</b>   |
| <b>(d) Chi tiết:</b>                        |                      |                      |
| Phải thu tiền GPMB của dự án chung cư B     | 2.556.889.905        | 2.556.889.905        |
| Phải thu khác                               | 17.082.959           | 10.264.777           |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>2.573.972.864</b> | <b>2.567.154.682</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số: B09a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

**07- Hàng tồn kho**

|                                     | <b>Cuối năm</b>        |     | <b>Đầu năm</b>         |
|-------------------------------------|------------------------|-----|------------------------|
| Nguyên liệu, vật liệu tồn kho       | 4.406.218              |     | 73.014.923             |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 127.247.237.919        | (e) | 119.324.753.175        |
| Hàng hóa tồn kho                    | 14.072.429.092         | (f) |                        |
| <b>Cộng</b>                         | <b>141.324.073.229</b> |     | <b>119.397.768.098</b> |

(e) Chi tiết:

|                                           |                        |                        |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| KDC Bình Đăng P.6 - Q.8                   | 1.273.392.700          | 1.273.392.700          |
| KDC 2 Bùi Minh Trục P.5 - Q.8             | 1.118.666.567          | 1.118.666.567          |
| KDC 3 Bùi Minh Trục P.5 - Q.8             | 16.951.801.076         | 16.355.445.844         |
| KDC Tạ Quang Bửu P.4 - Q.8                | 625.160.406            | 2.301.621.395          |
| KDC Xóm Đầm P.10 - Q.8                    | 903.052.349            | 961.967.331            |
| Khu B chung cư 3 Bùi Minh Trục P5 Q8      | 66.868.406.199         | 65.605.501.981         |
| Chung cư 99 Bến Bình Đông P11 Q8          | 9.642.214.273          | 5.052.393.897          |
| KDC Vùng bổ sung phía Nam                 | 82.281.800             | 82.281.800             |
| Chi phí chủ quyền nhà c/c A1-A2 Bình Đăng | 31.419.200             | 31.419.200             |
| Các công trình tại Xi nghiệp Xây dựng     | 3.088.726.541          | 1.389.622.438          |
| Các công trình tại Xi nghiệp Xây lắp      | 26.662.116.808         | 25.152.440.022         |
| <b>Cộng</b>                               | <b>127.247.237.919</b> | <b>119.324.753.175</b> |

(f) Chi tiết:

|                                            |                       |          |
|--------------------------------------------|-----------------------|----------|
| Căn hộ 16.01 A - Chung cư Hùng Vương Plaza | 3.748.298.435         | -        |
| Căn hộ 16.01 B - Chung cư Hùng Vương Plaza | 3.366.989.581         | -        |
| Căn hộ 10.01A chung cư Hùng Vương Plaza    | 3.593.523.865         | -        |
| Căn hộ 14.01B chung cư Hùng Vương Plaza    | 3.363.617.211         | -        |
| <b>Cộng</b>                                | <b>14.072.429.092</b> | <b>-</b> |

**08- Tài sản ngắn hạn khác**

|                                  | <b>Cuối năm</b>    | <b>Đầu năm</b>     |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Tạm ứng                          | 325.191.000        | 181.800.088        |
| Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 3.500.000          | 3.500.000          |
| <b>Cộng</b>                      | <b>328.691.000</b> | <b>185.300.088</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

Mẫu số: B09a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC  
 ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

**09- Tăng, giảm TSCĐ hữu hình**

|                                          | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>thiết bị | PTVT,<br>truyền dẫn | Thiết bị,<br>dụng cụ QL | TSCĐ khác  | Tổng cộng            |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                        |                           |                     |                     |                         |            |                      |
| Số dư đầu năm                            | 1.676.856.060             | 416.566.791         | 1.008.439.381       | 565.907.478             | 58.160.000 | 3.725.929.710        |
| - Mua trong năm                          | 598.406.095               | 83.636.364          | -                   | 43.560.936              | -          | 725.603.395          |
| - Thanh lý, nhượng bán                   |                           |                     |                     | (23.880.000)            |            | (23.880.000)         |
| - Giảm khác                              | (65.203.200)              |                     |                     |                         |            | (65.203.200)         |
| Số dư cuối năm                           | 2.210.058.955             | 500.203.155         | 1.008.439.381       | 585.588.414             | 58.160.000 | <b>4.362.449.905</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>            |                           |                     |                     |                         |            |                      |
| Số dư đầu năm                            | 1.171.338.766             | 258.183.760         | 805.119.149         | 436.427.307             | 58.160.000 | 2.729.228.982        |
| - Khấu hao trong năm                     | 88.310.288                | 88.019.087          | 84.132.516          | 83.591.156              | -          | 344.053.047          |
| - Thanh lý, nhượng bán                   | -                         | -                   | -                   | (23.880.000)            | -          | (23.880.000)         |
| - Giảm khác                              | (18.256.896)              |                     |                     |                         |            | (18.256.896)         |
| Số dư cuối năm                           | 1.241.392.158             | 346.202.847         | 889.251.665         | 496.138.463             | 58.160.000 | <b>3.031.145.133</b> |
| <b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b> |                           |                     |                     |                         |            |                      |
| - Tại ngày đầu năm                       | 505.517.294               | 158.383.031         | 203.320.232         | 129.480.171             | -          | 996.700.728          |
| - Tại ngày cuối năm                      | 968.666.797               | 154.000.308         | 119.187.716         | 89.449.951              | -          | <b>1.331.304.772</b> |

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: -
- Nguyên giá TSCĐ đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng 1.575.479.579
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý: -
- Các cam kết về mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: Không
- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình: Không

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số: B09a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

**10- Tài sản cố định vô hình**

|                                         | <b>Quyền sử dụng<br/>đất</b> | <b>Phần mềm máy<br/>tính</b> | <b>Tổng cộng</b> |
|-----------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                       |                              |                              |                  |
| Số dư đầu năm                           | 16.837.701.234               | 164.155.909                  | 17.001.857.143   |
| - Mua trong năm                         | 84.206.700                   | -                            | 84.206.700       |
| Số dư cuối năm                          | (*) 16.921.907.934           | 164.155.909                  | 17.086.063.843   |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>           |                              |                              |                  |
| Số dư đầu năm                           | 1.318.953.292                | 136.933.686                  | 1.455.886.978    |
| Khấu hao trong năm                      | 338.129.457                  | 9.999.996                    | 348.129.453      |
| Số dư cuối năm                          | 1.657.082.749                | 146.933.682                  | 1.804.016.431    |
| <b>Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình</b> |                              |                              |                  |
| - Tại ngày đầu năm                      | 15.518.747.942               | 27.222.223                   | 15.545.970.165   |
| - Tại ngày cuối năm                     | 15.264.825.185               | 17.222.227                   | 15.282.047.412   |

(\*)

Bao gồm:

Giá trị Quyền sử dụng đất lô đất số 118 Hưng Phú - P. 8 - Q. 8 - TP. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK385972; thời hạn sử dụng đất từ ngày 28/1/2008 đến ngày 28/1/2058.

**Cuối năm**

**Đầu năm**

11.804.256.116

11.745.519.416

Giá trị Quyền sử dụng đất tại lô đất số 97/10 Hưng Phú - P. 8 - Q. 8 - TP. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK385943; thời hạn sử dụng đất từ ngày 28/1/2008 đến ngày 28/1/2058.

5.117.651.818

5.092.181.818

**16.921.907.934**

**16.837.701.234**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số: B09a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

**11- Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

| Khoản mục                             | Số đầu năm            | Tăng trong năm      | Giảm trong năm        | Số cuối năm          |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá BĐS đầu tư</b>          | <b>22.165.870.763</b> | <b>-</b>            | <b>21.146.543.690</b> | <b>1.019.327.073</b> |
| - Quyền sử dụng đất                   |                       |                     |                       | -                    |
| - Nhà                                 | 22.165.870.763        |                     | 21.146.543.690        | 1.019.327.073        |
| - Nhà và quyền sử dụng đất            |                       |                     |                       | -                    |
| - Cơ sở hạ tầng                       |                       |                     |                       | -                    |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>         | <b>575.581.580</b>    | <b>99.193.383</b>   | <b>179.094.551</b>    | <b>495.680.412</b>   |
| - Quyền sử dụng đất                   |                       |                     |                       |                      |
| - Nhà                                 | 575.581.580           | 99.193.383          | 179.094.551           | 495.680.412          |
| - Nhà và quyền sử dụng đất            |                       |                     |                       |                      |
| - Cơ sở hạ tầng                       |                       |                     |                       |                      |
| <b>Giá trị còn lại của BĐS đầu tư</b> | <b>21.590.289.183</b> | <b>(99.193.383)</b> | <b>20.967.449.139</b> | <b>523.646.661</b>   |
| - Quyền sử dụng đất                   |                       |                     |                       | -                    |
| - Nhà                                 | 21.590.289.183        | (99.193.383)        | 20.967.449.139        | 523.646.661          |
| - Nhà và quyền sử dụng đất            |                       |                     |                       | -                    |
| - Cơ sở hạ tầng                       |                       |                     |                       | -                    |

**12- Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

|                                                   | Cuối năm                   | Đầu năm                |
|---------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| <b>Đầu tư dài hạn khác</b>                        | <b>61.792.324.165</b>      | <b>61.341.360.192</b>  |
| + Đầu tư cổ phiếu                                 | 20.454.229.986 (g)         | 20.454.229.986         |
| + Đầu tư dài hạn khác                             | 41.338.094.179 (h)         | 40.887.130.206         |
| <b>Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn</b> | <b>(4.414.158.186)</b> (i) | <b>(4.464.647.586)</b> |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>57.378.165.979</b>      | <b>56.876.712.606</b>  |

(g) Chi tiết

| Loại cổ phiếu                         | Cuối năm   |                       | Đầu năm    |                       |
|---------------------------------------|------------|-----------------------|------------|-----------------------|
|                                       | Số Cổ phần | Giá trị đầu tư        | Số Cổ phần | Giá trị đầu tư        |
| Công ty CP Cấp Nước Chợ Lớn           | 300.000    | 4.350.000.000         | 300.000    | 4.350.000.000         |
| Công ty CP Địa Ốc Đà Lạt              | 134.346    | 4.479.229.986         | 134.346    | 4.479.229.986         |
| Công ty CP Phát Triển Hạ Tầng Sài Gòn | 10.000     | 1.000.000.000         | 10.000     | 1.000.000.000         |
| Công ty CP KCN và Đô Thị Đức Hòa III  | 100.000    | 10.625.000.000        | 100.000    | 10.625.000.000        |
|                                       |            | <b>20.454.229.986</b> |            | <b>20.454.229.986</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số: B09a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

(h) Là khoản góp vốn các dự án, chi tiết như sau:

|                                                  | <b>Cuối năm</b>       | <b>Đầu năm</b>        |
|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Công ty CP Đầu tư & Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn       | 3.060.661.927         | 2.821.176.927         |
| - Dự án KDC phía Nam đường Xuyên Á               | 3.060.661.927         | 2.821.176.927         |
| Công ty DV Công Ích Nhà Bè                       | 19.488.098.435        | 19.276.619.462        |
| - Dự án 28Ha, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè          | 19.488.098.435        | 19.276.619.462        |
| Công ty CP Phát Triển Hạ Tầng Sài Gòn            | 18.789.333.817        | 18.789.333.817        |
| - Dự án KDC xã Phước Thiện, Nhơn Trạch, Đồng Nai | 8.789.333.817 (*)     | 8.789.333.817         |
| - Dự án KDC ấp 3, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè      | 10.000.000.000        | 10.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>41.338.094.179</b> | <b>40.887.130.206</b> |

(\*) Công ty đã thống nhất cùng Công ty CP Phát Triển Hạ Tầng Sài Gòn về việc chuyển nhượng dự án này cho Công ty CP Xây Dựng và Phát Triển Đô Thị Sài Gòn và Công ty đã ủy quyền cho Công ty CP Phát Triển Hạ Tầng Sài Gòn thực hiện các thủ tục cần thiết cho việc chuyển nhượng nói trên.

(i) Gồm các khoản trích lập dự phòng cho các cổ phiếu sau:

|                                      | <b>Cuối năm</b>      | <b>Đầu năm</b>       |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Cổ phiếu Công ty CP Cấp nước Chợ Lớn | 1.050.000.000        | 1.920.000.000        |
| Cổ phiếu Công ty CP Địa ốc Đà Lạt    | 3.364.158.186        | 2.544.647.586        |
| <b>Cộng</b>                          | <b>4.414.158.186</b> | <b>4.464.647.586</b> |

**13- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

|                                                                  | <b>Cuối năm</b>    | <b>Đầu năm</b>     |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Thuế thu nhập doanh nghiệp từ ứng trước tiền mua nhà tạm tính 2% | 129.805.076        | 486.888.886        |
| <b>Cộng</b>                                                      | <b>129.805.076</b> | <b>486.888.886</b> |

**14- Phải trả cho người bán**

|                    | <b>Cuối năm</b>      | <b>Đầu năm</b>        |
|--------------------|----------------------|-----------------------|
| Văn phòng Công ty  | 1.149.632.429        | 4.417.037.296         |
| Xí nghiệp xây dựng | 308.384.953          | 518.772.294           |
| Xí nghiệp xây lắp  | 4.687.717.305        | 9.955.635.079         |
| Ban quản lý dự án  | 1.269.487.986        | 1.194.487.986         |
| <b>Cộng</b>        | <b>7.415.222.673</b> | <b>16.085.932.655</b> |

**15- Người mua trả tiền trước**

|                                      | <b>Cuối năm</b>       | <b>Đầu năm</b>       |
|--------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Tại Văn phòng Công ty                | 2.534.389             | 706.130.000          |
| Tại Xí nghiệp xây lắp                | 12.231.800.000        | 627.800.000          |
| Công ty Cổ Phần May Công Tiến        | 3.731.800.000         | 327.800.000          |
| Công ty TNHH May Xuất Khẩu Việt Hồng | 4.000.000.000         | -                    |
| Công ty TNHH Việt Tiến MEKO          | 4.500.000.000         | -                    |
| Phạm Ngọc Sơn                        | -                     | 300.000.000          |
| <b>Cộng</b>                          | <b>12.234.334.389</b> | <b>1.333.930.000</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số: B09a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

**16- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

|                            | <b>Cuối năm</b>      | <b>Đầu năm</b>       |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng      | 372.134.550          | 49.578.589           |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 1.860.980.546        | 2.574.499.133        |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 227.567.469          | 161.030.863          |
| <b>Cộng</b>                | <b>2.460.682.565</b> | <b>2.785.108.585</b> |

**17- Chi phí phải trả**

|                                                                   | <b>Cuối năm</b>       | <b>Đầu năm</b>        |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC II Bùi Minh Trực P5 Q8          | 40.803.747.785        | 40.812.045.540        |
| Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC III Bùi Minh Trực P5 Q8         | 2.781.288.618         | 4.847.613.275         |
| Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Tạ Quang Bửu P4 Q8              | 990.496.000           | 990.496.000           |
| Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Cao Lỗ P4 Q8                    | 990.700.000           | 990.700.000           |
| Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bình Đăng P6 Q8                 | 1.612.000.000         | 1.612.000.000         |
| Chi phí dịch vụ thuê ngoài thực hiện chuyển QSDĐ, QSH nhà, căn hộ | 1.042.971.352         | 1.269.569.134         |
| Quyền sử dụng đất nhà số 900 Hưng Phú P.10 - Q.8                  | 3.599.700.000         | -                     |
| <b>Cộng</b>                                                       | <b>51.820.903.755</b> | <b>50.522.423.949</b> |

**18- Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

|                               | <b>Cuối năm</b>      | <b>Đầu năm</b>        |
|-------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Kinh phí công đoàn            | 87.729.270           | 93.228.960            |
| Bảo hiểm xã hội, y tế         | 1.125.445            | 7.468.484             |
| Cổ tức phải trả               | -                    | 6.911.300             |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 155.900.000          | 311.400.000           |
| Bảo hiểm thất nghiệp          | -                    | 5.146                 |
| Phải trả khác                 | 6.661.047.923 (*)    | 10.254.167.141        |
| <b>Cộng</b>                   | <b>6.905.802.638</b> | <b>10.673.181.031</b> |

(\*) Chi tiết:

|                                                        |                      |                       |
|--------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| + Văn phòng Công ty                                    | 4.834.081.758        | 6.842.701.203         |
| * Ứng trước Công ty cổ phần phát triển hạ tầng Sài Gòn | 940.000.000          | 3.290.000.000         |
| * Khách hàng ứng trước tiền mua nhà (Chưa có hợp đồng) | 636.351.780          | 1.136.351.780         |
| * Tiền bán nhà trả góp KDC Xóm Đầm Hưng Phú, P10 - Q8  | 1.643.602.777        | 1.643.602.781         |
| * Tiền bồi thường giải phóng mặt bằng                  | 1.398.880.000        | -                     |
| * Khác                                                 | 215.247.201          | 772.746.642           |
| + Xi nghiệp xây dựng                                   | 43.670.501           | 34.907.349            |
| + Xi nghiệp xây lắp                                    | 1.740.420.259        | 3.339.877.581         |
| + Ban quản lý dự án chung cư 3 Bùi Minh Trực           | 42.875.405           | 36.681.008            |
| <b>Cộng</b>                                            | <b>6.661.047.923</b> | <b>10.254.167.141</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số: B09a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

**19- Dự phòng phải trả ngắn hạn**

|                                                       | Cuối năm           |
|-------------------------------------------------------|--------------------|
| Trích chi phí bảo hành công trình xây dựng và xây lắp | 151.879.290        |
| 17% Quỹ dự phòng tiền lương năm 2012                  | 474.298.037        |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>626.177.327</b> |

**20- Dự phòng phải trả dài hạn**

|                                                         | Cuối năm           | Ngày đến hạn |
|---------------------------------------------------------|--------------------|--------------|
| <b>Tại xí nghiệp xây lắp</b>                            | <b>111.403.330</b> |              |
| CP BH ctr 6 căn liên kế (1-11)                          | 36.392.000         | 05-01-2014   |
| CP BH ctr 6 căn liên kế (13-23)                         | 32.841.000         | 30-03-2014   |
| CP BH ctr San nền khu 3                                 | 8.149.600          | 25-07-2013   |
| CP BH ctr San nền khu công viên gđ2                     | 3.319.100          | 25-07-2013   |
| CP BH ctr HTGT vỉa hè gđ3                               | 11.996.000         | 25-07-2013   |
| CP BH ctr HT thoát nước mưa nước bẩn gđ3                | 5.990.660          | 25-07-2013   |
| CP BH ctr HT thoát nước đường 195 & 10                  | 4.948.980          | 25-07-2013   |
| CP BH ctr Giao thông vỉa hè đường 195 & 10              | 7.765.990          | 25-07-2013   |
| <b>Tại Xí nghiệp xây dựng</b>                           | <b>79.608.824</b>  |              |
| Nhà liên kế 07 căn 921A-923C Tạ Quang Bửu - P. 4 - Q. 8 | 20.918.004         | 30/3/2014    |
| - Tầng ngầm quyết toán số 03/QT.12                      |                    |              |
| Nhà liên kế 07 căn 921a-923c Tạ Quang Bửu - P. 4 - Q. 8 | 17.267.189         | 30/3/2014    |
| - Phần sản xuất cọc 25x25cm quyết toán số 04/QT.12      |                    |              |
| Nhà liên kế 05 căn 88-96 Cao Lỗ - P. 4 - Q. 8           | 32.687.640         | 30/9/2013    |
| Công viên KDC Bùi Minh Trục III - P. 5 - Q. 8           | 8.735.991          | 25/07/2013   |
| <b>Cộng</b>                                             | <b>191.012.154</b> |              |

**21- Doanh thu chưa thực hiện**

|                          | Cuối năm              | Đầu năm               |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Doanh thu kinh doanh nhà | 11.475.507.625        | 24.344.444.319        |
| Doanh thu xây lắp        | 2.968.854.545         | 3.838.142.544         |
| <b>Cộng</b>              | <b>14.444.362.170</b> | <b>28.182.586.863</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số: B09a-DN

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

**22 Vốn chủ sở hữu**

**a- Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                                                    | Vốn đầu tư của<br>CSH | Cổ phiếu<br>quỹ    | Quỹ đầu tư phát<br>triển | Quỹ dự phòng<br>tài chính | Quỹ khác thuộc<br>vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận chưa<br>pp  | Cộng                   |
|----------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Số dư đầu năm trước</b>                         | <b>44.997.630.000</b> | <b>(2.100.000)</b> | <b>35.596.297.895</b>    | <b>5.265.822.661</b>      | <b>4.677.130.032</b>             | <b>35.688.792.793</b> | <b>126.223.573.381</b> |
| - Lãi trong năm trước                              |                       |                    |                          |                           |                                  | 25.453.906.699        | 25.453.906.699         |
| - Tăng khác                                        | -                     | -                  | 22.509.686.816           | 2.163.415.523             | 2.163.415.523                    | -                     | 26.836.517.862         |
| - Trích cổ tức                                     |                       |                    |                          |                           |                                  | (2.348.659.300)       | (2.348.659.300)        |
| - Giảm khác                                        | -                     | -                  | -                        | -                         | -                                | (34.068.346.163)      | (34.068.346.163)       |
| <b>Số dư cuối năm trước, số<br/>dư đầu năm nay</b> | <b>44.997.630.000</b> | <b>(2.100.000)</b> | <b>58.105.984.711</b>    | <b>7.429.238.184</b>      | <b>6.840.545.555</b>             | <b>24.725.694.029</b> | <b>142.096.992.479</b> |
| - Lãi trong năm nay                                | -                     |                    |                          |                           |                                  | 23.243.069.104        | 23.243.069.104         |
| - Tăng khác                                        | -                     | -                  | 9.449.590.625            | 1.240.295.335             | 1.240.295.335                    |                       | 11.930.181.295         |
| - Trích cổ tức                                     |                       |                    |                          |                           |                                  | (4.499.448.000)       | (4.499.448.000)        |
| - Giảm khác                                        | -                     | -                  | -                        | -                         | -                                | (14.906.890.099) (*)  | (14.906.890.099)       |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>                          | <b>44.997.630.000</b> | <b>(2.100.000)</b> | <b>67.555.575.336</b>    | <b>8.669.533.519</b>      | <b>8.080.840.890</b>             | <b>28.562.425.034</b> | <b>157.863.904.779</b> |

(\*) Bao gồm:

Kỳ này

|                                                 |                         |
|-------------------------------------------------|-------------------------|
| Trích quỹ đầu tư phát triển                     | (9.449.590.625)         |
| Trích quỹ dự phòng tài chính                    | (1.240.295.335)         |
| Trích quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ            | (1.240.295.335)         |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi                  | (2.480.590.670)         |
| Trích chi phí hoạt động và thưởng Ban điều hành | (496.118.134)           |
|                                                 | <b>(14.906.890.099)</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số: B09a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

**b- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

|                                                                | Tỷ lệ | Cuối năm              | Tỷ lệ % | Đầu năm               |
|----------------------------------------------------------------|-------|-----------------------|---------|-----------------------|
| Vốn góp của Nhà Nước<br>(Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV) | 51%   | 22.950.000.000        | 51%     | 22.950.000.000        |
| Vốn góp của các đối tượng khác                                 | 49%   | 22.047.630.000        | 49%     | 22.047.630.000        |
| <b>Cộng</b>                                                    |       | <b>44.997.630.000</b> |         | <b>44.997.630.000</b> |

**c- Cổ phiếu**

|                                          | Cuối năm  | Đầu năm   |
|------------------------------------------|-----------|-----------|
| - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 4.499.763 | 4.499.763 |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 4.499.763 | 4.499.763 |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i>              | 4.499.763 | 4.499.763 |
| + <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>                 | -         | -         |
| - Số lượng cổ phiếu được mua lại         | 210       | 210       |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i>              | 210       | 210       |
| + <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>                 | -         | -         |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 4.499.553 | 4.499.553 |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i>              | 4.499.553 | 4.499.553 |
| + <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>                 | -         | -         |

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng.

**23- Nguồn kinh phí**

|                                          | Năm nay       | Năm trước     |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Nguồn kinh phí còn lại đầu năm           | 4.533.198.098 | 3.271.667.610 |
| Nguồn kinh phí được cấp trong năm        | 62.500.000    | -             |
| Giảm chi sự nghiệp (GPMB khu chung cư B) |               | 1.405.349.563 |
| Chi sự nghiệp                            | (136.200.000) | (143.819.075) |
| Nguồn kinh phí còn lại cuối kỳ           | 4.459.498.098 | 4.533.198.098 |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số: B09a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

**VI- THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**01- Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                          | <b>Năm nay</b>             | <b>Năm trước</b>       |
|------------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| Doanh thu bán nhà, đất, căn hộ           | 62.766.887.313             | 62.062.072.723         |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng              | 67.236.335.626             | 88.887.690.698         |
| Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ | 1.232.799.511              | 1.665.594.791          |
| <b>Cộng</b>                              | <b>131.236.022.450 (*)</b> | <b>152.615.358.212</b> |

(\*) Trong đó, doanh thu nội bộ chưa được loại trừ là 15.789.300.849

**02- Giá vốn hàng bán**

|                                          | <b>Năm nay</b>        | <b>Năm trước</b>      |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Giá vốn bán nhà, đất, căn hộ             | 24.402.353.887        | 17.043.383.369        |
| Giá vốn xây lắp                          | 60.027.057.360        | 78.709.081.601        |
| Giá vốn bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ | 467.345.176           | 819.003.808           |
| <b>Cộng</b>                              | <b>84.896.756.423</b> | <b>96.571.468.778</b> |

**03- Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                | <b>Năm nay</b>       | <b>Năm trước</b>     |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay     | 270.920.008          | 551.573.553          |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia    | 499.042.200          | 2.206.346.000        |
| Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | 499.429.750          | 1.733.340.500        |
| <b>Cộng</b>                    | <b>1.269.391.958</b> | <b>4.491.260.053</b> |

**04- Chi phí tài chính**

|                                  | <b>Năm nay</b>    | <b>Năm trước</b>     |
|----------------------------------|-------------------|----------------------|
| - Lãi vay                        | 105.447.317       | 465.730.602          |
| - Trích lập dự phòng chứng khoán | 1.119.510.600     | 1.160.656.280        |
| - Hoàn nhập dự phòng             | (1.170.000.000)   | -                    |
| - Lỗ do bán chứng khoán          | -                 | 1.985.590.564        |
| <b>Cộng</b>                      | <b>54.957.917</b> | <b>3.611.977.446</b> |

**05- Chi phí bán hàng**

|                           | <b>Năm nay</b>     | <b>Năm trước</b>   |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Chi phí khấu hao TSCĐ     | -                  | 83.413.420         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 484.397.097        | 590.068.546        |
| Chi phí bằng tiền khác    | 137.575.924        | 24.210.727         |
| <b>Cộng</b>               | <b>621.973.021</b> | <b>697.692.693</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số: B09a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

**06- Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                           | <b>Năm nay</b>        | <b>Năm trước</b>      |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý | 13.992.833.296        | 15.344.099.344        |
| Chi phí vật liệu quản lý  | 7.767.000             | -                     |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 94.116.057            | 79.850.666            |
| Chi phí khấu hao TSCĐ     | 480.739.093           | 1.227.230.758         |
| Thuế, phí và lệ phí       | 13.979.900            | 246.208.472           |
| Chi phí dự phòng          | 526.316.887           | 1.274.451.508         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.123.139.273         | 741.978.934           |
| Chi phí bằng tiền khác    | 261.050.096           | 220.774.885           |
| <b>Cộng</b>               | <b>16.499.941.602</b> | <b>19.134.594.567</b> |

**07- Thu nhập khác**

|                                                | <b>Năm nay</b>     | <b>Năm trước</b>   |
|------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình xây lắp | 576.783.167        | 582.398.351        |
| Thu nhập khác                                  | 161.673.399        | 177.207.314        |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>738.456.566</b> | <b>759.605.665</b> |

**08- Chi phí khác**

|                                                          | <b>Năm nay</b>     | <b>Năm trước</b>  |
|----------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Nộp thuế GTGT bổ sung theo quyết định của cục thuế TPHCM | 110.711.492        | -                 |
| Chi phí khác                                             | 376.212.837        | 12.304.653        |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>486.924.329</b> | <b>12.304.653</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số: B09a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

**09- Chi phí thuế thu nhập hiện hành**

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 25% trên thu nhập chịu thuế.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của Công ty được trình bày dưới đây:

|                                                                                      | <u>Năm nay</u>        | <u>Năm trước</u>       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                             | <b>30.683.317.682</b> | <b>37.838.185.793</b>  |
| <b>Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán</b>                             | <b>(922.323.371)</b>  | <b>(6.243.158.416)</b> |
| - Các khoản điều chỉnh tăng                                                          | 562.676.629           | 11.250.000             |
| - Các khoản điều chỉnh giảm                                                          | (1.485.000.000)       | (6.254.408.416)        |
| <b>Tổng thu nhập chịu thuế</b>                                                       | <b>29.760.994.311</b> | <b>31.595.027.377</b>  |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp                                                 | 25%                   | 25%                    |
| <b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b> | <b>7.440.248.578</b>  | <b>7.898.756.844</b>   |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 2% năm                                            | (357.083.810)         | 486.325.250            |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp chuyển quyền sử dụng đất năm 2008 nộp bổ sung             | -                     | 4.485.522.250          |
| <b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>                                      | <b>7.083.164.768</b>  | <b>12.870.604.344</b>  |

**10- Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|                                                                                                                           | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                          | 23.243.069.104 | 25.453.906.699   |
| Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | -              | -                |
| - Các khoản điều chỉnh tăng                                                                                               | -              | -                |
| - Các khoản điều chỉnh giảm                                                                                               | -              | -                |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông                                                                   | 23.243.069.104 | 25.453.906.699   |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ                                                                       | 4.499.553      | 4.499.553        |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                                                                                  | 5.166          | 5.657            |

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Thông tin về các bên liên quan**

Lương và thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám Đốc trong năm như sau:

|                  | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|------------------|----------------|------------------|
| Lương và thù lao | 1.324.000.000  | 1.387.243.563    |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số: B09a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

**2. Giao dịch các bên liên quan**

Trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2012, các bên được nhận biết là bên liên quan của Công ty bao gồm:

| <b>Đối tượng</b>                           | <b>Mối quan hệ</b> |
|--------------------------------------------|--------------------|
| Cty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5 | Đơn vị thành viên  |
| Cty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm   | Đơn vị thành viên  |
| Công ty CP Đầu Tư & Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn | Đơn vị thành viên  |
| Cty CP Phát Triển Hạ Tầng Sài Gòn          | Đơn vị thành viên  |

Trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, các nghiệp vụ của Công ty với các bên liên quan như sau:

| <b>Bên liên quan</b>                       | <b>Nội dung giao dịch</b> | <b>Giá trị VND</b> |
|--------------------------------------------|---------------------------|--------------------|
|                                            |                           |                    |
| Cty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5 | Thanh toán phí dịch vụ    | 152.605.712        |
| Cty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm   | Thanh toán mua căn hộ     | 3.289.683.658      |
|                                            | Thu tiền bán căn hộ       | 3.309.705.000      |
| Công ty CP Đầu Tư & Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn | Góp vốn dự án             | 239.485.000        |
|                                            |                           |                    |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, số dư với các bên có liên quan được thể hiện như sau:

| <b>Bên liên quan</b>                       | <b>Nội dung giao dịch</b> | <b>Giá trị VND</b> |
|--------------------------------------------|---------------------------|--------------------|
|                                            |                           |                    |
| Cty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5 | Phải trả                  | 1.108.796.978      |
|                                            | Phải thu                  | 562.875.000        |
| Cty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm   | Phải thu                  | 580.650.000        |
| Công ty CP Đầu Tư & Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn | Góp vốn đầu tư dự án      | 3.060.661.927      |
| Cty CP Phát Triển Hạ Tầng Sài Gòn          | Góp vốn đầu tư dự án      | 18.789.333.817     |
|                                            | Mua cổ phần               | 1.000.000.000      |
|                                            |                           |                    |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**

*Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác*

**3. Báo cáo bộ phận**

| <b>Năm nay</b>                                                 | <b>Kinh doanh nhà,<br/>đất, căn hộ</b> | <b>Thi công xây lắp</b> | <b>Dịch vụ khác</b>  | <b>Các khoản loại trừ</b> | <b>Tổng cộng</b>       |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------|------------------------|
| Doanh thu thuần về bán hàng, cung cấp dịch vụ ra bên ngoài     | 62.766.887.313                         | 38.178.947.879          | 1.232.799.511        | -                         | 102.178.634.703        |
| Doanh thu thuần về bán hàng, cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận | -                                      | 42.428.114.676          | -                    | (13.370.726.929)          | 29.057.387.747         |
| <b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng, cung cấp dịch vụ</b>      | <b>62.766.887.313</b>                  | <b>80.607.062.555</b>   | <b>1.232.799.511</b> | <b>(13.370.726.929)</b>   | <b>131.236.022.450</b> |
| Chi phí bộ phận                                                | 36.318.038.147                         | 78.604.014.652          | 467.345.176          | (13.370.726.929)          | 102.018.671.046        |
| <b>Kết quả kinh doanh theo bộ phận</b>                         | <b>26.448.849.166</b>                  | <b>2.003.047.903</b>    | <b>765.454.335</b>   | <b>-</b>                  | <b>29.217.351.404</b>  |
| Doanh thu tài chính                                            | 1.616.338.610                          | 71.298.286              | -                    | (418.244.938)             | 1.269.391.958          |
| Chi phí tài chính                                              | 54.957.917                             | 418.244.938             | -                    | (418.244.938)             | 54.957.917             |
| Thu nhập khác                                                  | 120.812.277                            | 617.644.289             | -                    | -                         | 738.456.566            |
| Chi phí khác                                                   | 468.604.465                            | 18.319.864              | -                    | -                         | 486.924.329            |
| <b>Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp</b>              | <b>27.662.437.671</b>                  | <b>2.255.425.676</b>    | <b>765.454.335</b>   | <b>-</b>                  | <b>30.683.317.682</b>  |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                   | 6.327.443.952                          | 564.357.233             | 191.363.584          | -                         | 7.083.164.768          |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                    | 357.083.810                            |                         |                      |                           | 357.083.810            |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>                | <b>20.977.909.910</b>                  | <b>1.691.068.444</b>    | <b>574.090.751</b>   | <b>-</b>                  | <b>23.243.069.104</b>  |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**

*Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác*

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

| <b>Số cuối năm</b>                     | <b>Kinh doanh nhà,<br/>đất, căn hộ</b> | <b>Thi công xây lắp</b> | <b>Các khoản loại trừ</b> | <b>Tổng cộng</b>       |
|----------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------|
|                                        |                                        | <b>Dị</b>               |                           |                        |
| Tài sản trực tiếp của bộ phận          | 187.043.535.422                        | 38.857.761.755          | - (11.265.164.986)        | 214.636.132.191        |
| Các tài sản không phân bổ theo bộ phận | 57.378.165.979                         | -                       | -                         | 57.378.165.979         |
| <b>Tổng tài sản</b>                    | <b>244.421.701.401</b>                 | <b>38.857.761.755</b>   | <b>- (11.265.164.986)</b> | <b>272.014.298.170</b> |
| Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận      | 79.284.254.666                         | 53.178.118.787          | - (11.265.164.986)        | 121.197.208.467        |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận | 1.045.980.403                          | -                       | -                         | 1.045.980.403          |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                | <b>80.330.235.069</b>                  | <b>53.178.118.787</b>   | <b>- (11.265.164.986)</b> | <b>122.243.188.870</b> |

| <b>Số đầu năm</b>                      | <b>Kinh doanh nhà,<br/>đất, căn hộ</b> | <b>Thi công xây lắp</b> | <b>Các khoản loại trừ</b> | <b>Tổng cộng</b>       |
|----------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------|
|                                        |                                        | <b>Dị</b>               |                           |                        |
| Tài sản trực tiếp của bộ phận          | 179.180.859.453                        | 36.163.675.651          | (10.432.426.454)          | 204.912.108.650        |
| Các tài sản không phân bổ theo bộ phận | 56.876.712.606                         |                         |                           | 56.876.712.606         |
| <b>Tổng tài sản</b>                    | <b>236.057.572.059</b>                 | <b>36.163.675.651</b>   | <b>- (10.432.426.454)</b> | <b>261.788.821.256</b> |
| Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận      | 96.354.639.874                         | 27.125.322.686          | - (10.432.426.454)        | 113.047.536.106        |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận | 2.111.094.573                          | -                       | -                         | 2.111.094.573          |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                | <b>98.465.734.447</b>                  | <b>27.125.322.686</b>   | <b>- (10.432.426.454)</b> | <b>115.158.630.679</b> |

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

### Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty chi hoạt động theo khu vực địa lý Việt Nam

#### 4. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

|                                           | Giá trị ghi sổ        |                       | Giá trị hợp lý        |                       |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                           | 31-12-2012            | 01-01-2012            | 31-12-2012            | 01-01-2012            |
|                                           | VND                   | VND                   | VND                   | VND                   |
| <b>Tài sản tài chính</b>                  |                       |                       |                       |                       |
| Tiền và các khoản tương đương tiền        | 10.435.918.972        | 4.895.923.967         | 10.435.918.972        | 4.895.923.967         |
| Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 213.000.000           | 76.000.000            | 213.000.000           | 76.000.000            |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác      | 29.538.068.248        | 37.594.606.055        | 29.538.068.248        | 37.594.606.055        |
| Tài sản tài chính sẵn sàng để bán         | 57.378.165.979        | 56.876.712.606        | 57.378.165.979        | 56.876.712.606        |
| <b>Cộng</b>                               | <b>97.565.153.199</b> | <b>99.443.242.628</b> | <b>97.565.153.199</b> | <b>99.443.242.628</b> |
| <b>Công nợ tài chính</b>                  |                       |                       |                       |                       |
| Phải trả người bán và phải trả khác       | 14.321.025.311        | 26.759.113.686        | 14.321.025.311        | 26.759.113.686        |
| Chi phí phải trả                          | 51.820.903.755        | 50.522.423.949        | 51.820.903.755        | 50.522.423.949        |
| <b>Cộng</b>                               | <b>66.141.929.066</b> | <b>77.281.537.635</b> | <b>66.141.929.066</b> | <b>77.281.537.635</b> |

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác phần lớn xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán. Đối với các chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán. Đối với chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định trên cơ sở giá giao dịch bình quân trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết, hoặc giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch được cung cấp tối thiểu bởi ba công ty chứng khoán tại thời điểm 31/12/2012 đối với công ty chưa đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng. Các chứng khoán không có giá tham khảo từ các nguồn được đánh giá giá trị hợp lý theo các mô hình định giá khác.

Giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định hoặc thả nổi không xác định được do không có đủ thông tin để áp dụng các mô hình định giá phù hợp.

#### 5. Tài sản đảm bảo

Công ty không có tài sản đảm bảo thế chấp cho đơn vị khác và nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác vào ngày 31/12/2011 và vào ngày 31/12/2012.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**

*Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác*

---

**6. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

**Phải thu khách hàng**

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

**Tiền gửi ngân hàng**

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

**7. Rủi ro thanh toán**

Rủi ro thanh toán là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh toán của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh toán bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**

*Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác*

|                    | <b>Từ 1 năm trở xuống</b> | <b>Từ 1 năm đến 05 năm</b> | <b>Cộng</b>           |
|--------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------|
| <b>Số cuối năm</b> | <b>66.141.929.066</b>     | <b>-</b>                   | <b>66.141.929.066</b> |
| Phải trả người bán | 7.415.222.673             | -                          | 7.415.222.673         |
| Chi phí phải trả   | 51.820.903.755            | -                          | 51.820.903.755        |
| Phải trả khác      | 6.905.802.638             | -                          | 6.905.802.638         |
| <b>Số đầu năm</b>  | <b>77.281.537.635</b>     | <b>-</b>                   | <b>77.281.537.635</b> |
| Phải trả người bán | 16.085.932.655            | -                          | 16.085.932.655        |
| Chi phí phải trả   | 50.522.423.949            | -                          | 50.522.423.949        |
| Phải trả khác      | 10.673.181.031            | -                          | 10.673.181.031        |

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

## **8. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

### **Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ là đồng Việt Nam.

### **Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

### **Rủi ro về giá khác**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**

*Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác*

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Các cổ phiếu do công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư.

Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

**9. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư Vấn Tài Chính Kế Toán và Kiểm Toán Nam Việt kiểm toán.

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 2 năm 2013*

**Người lập biểu**

**Kế toán trưởng**

**Tổng giám đốc**

**LÊ THỊ KIM XUYẾN**

**ĐIỀU THANH QUÂN**

**TRẦN VĂN CHÂU**

**ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY  
TỔNG GIÁM ĐỐC**