

Số : 07 /BC-HĐQT

TP.HCM, ngày 19 tháng 03 năm 2014

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN** **Năm báo cáo : Năm 2013** ----------

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 : **50.397.090.000 đồng**
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu : **50.397.090.000 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
- 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

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.

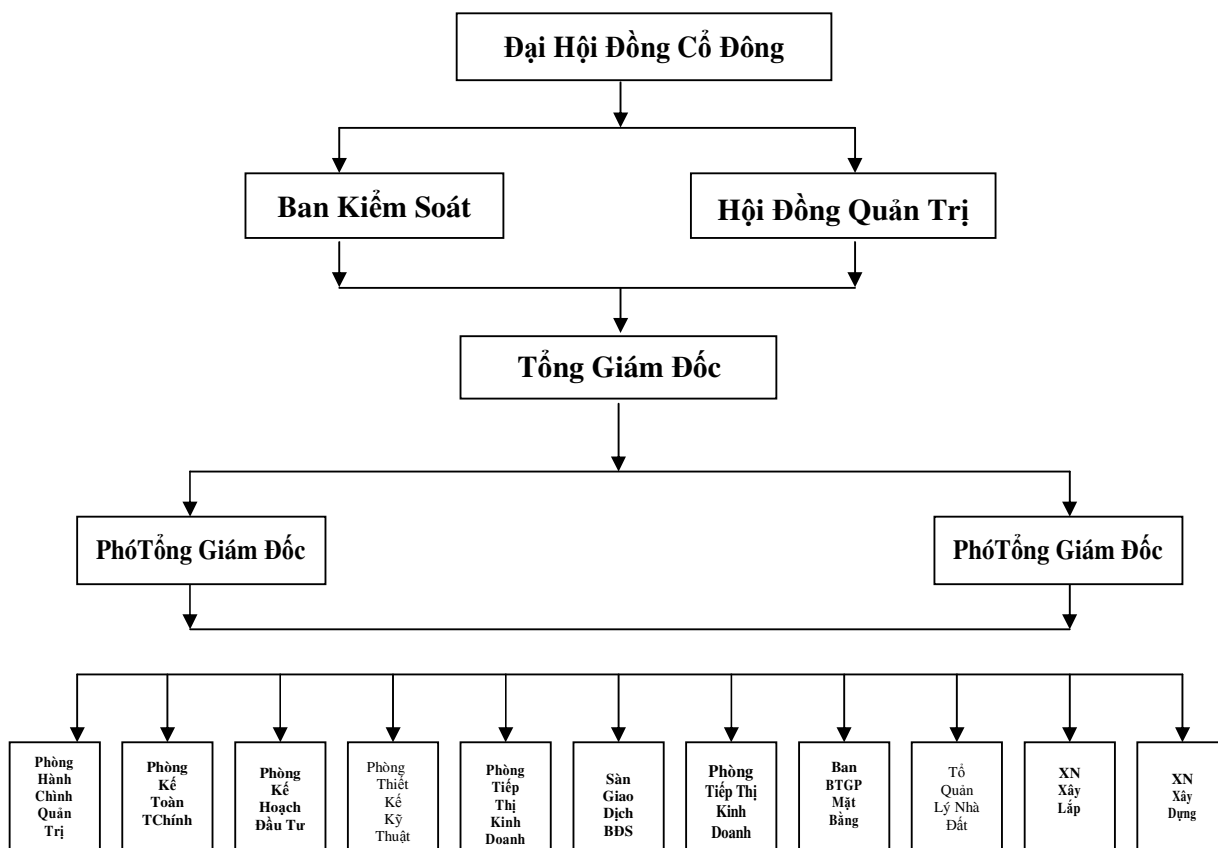
- Hội đồng quản trị : là cơ quan quản lý Công ty có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc ĐHĐCĐ quyết định.

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

- 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 chủ yếu là chuyên ngành bất động sản và xây dựng.
- Tập trung thu hồi vốn góp ngoài ngành và các đơn vị liên doanh liên kết hiệu quả thấp.
- Tập trung vào các dự án được phân tích hiệu quả tốt đạt hiệu quả kỳ vọng, thu hồi vốn nhanh
- 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 10%/ 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 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
- Đầu tư nâng cao năng lực máy móc thiết bị năng suất và hiệu quả cao, 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, đào tạo nguồn nhân lực để nhận thầu các công trình dân dụng bên ngoài đảm bảo thu nhập cho người lao động và có lãi.
- Nghiên cứu mở rộng thêm các mảng công việc liên quan đến ngành nghề chính như tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát, quản lý dự án, quản lý các cao ốc, văn phòng cho thuê.
- 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 :

- Các doanh nghiệp xây dựng và kinh doanh bất động sản do áp lực giảm giá để tiêu thụ sản phẩm, căn hộ chung cư ít người quan tâm, chi phí đầu vào cao 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, phần lớn là vay ngắn hạn làm ảnh hưởng đến nguồn vốn hoạt động của các Công ty.

- Trong đấu thầu xây lắp gặp phải sự cạnh tranh của các nhà thầu, nhiều doanh nghiệp giảm giá thầu với mục đích có việc làm để tồn tại, không quan tâm nhiều đến lợi nhuận khiến cho việc trúng thầu các công trình xây dựng càng trở nên khó khăn hơn.

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 2013 trong điều kiện thị trường bất động sản trong nước gặp nhiều khó khăn.

- Đã hoàn thành 50,67% công tác đền bù giải toả giai đoạn 2 tại khu dân cư II Bùi Minh trực Phường 5, Quận 8.

- Hoàn thành hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục Bờ Kè tại dự án Khu dân cư 28ha Nhơn Đức – Nhà Bè.

- Thực hiện công tác cấp chủ quyền nhà tại khu dân cư Xóm Đầm phường 10, Bùi Minh Trực II Phường 5, các căn hộ chung cư Bình Đăng Phường 6 Quận 8.

b/ Tình hình thực hiện so với kế hoạch

☐ Doanh thu : 185.600 triệu / 140.000 triệu, đạt 132,57 % KH
Trong đó:

- Doanh thu hàng hóa, dịch vụ	176.393 triệu đồng
- Doanh thu tài chính	6.364 triệu đồng
- Thu nhập khác	3.232 triệu đồng

☐ Lợi nhuận trước thuế : 25.929 triệu / 25.000 triệu, đạt 103,60 % KH

☐ Dự kiến chia cổ tức cho cổ đông : 16%/năm

☐ Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/vốn cổ phần : 51,39 %

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
- Bà : Lê Thị Lan – 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: 29.901 cổ phần, tỷ lệ 0,593% vốn điều lệ

Số cổ phần của những người có liên quan:

- Vợ : Vũ Thị Hồng Vân : 6.854 cổ phần, tỷ lệ 0,136% vốn điều lệ
- Con: Trần Thùy Dung : 333 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: 11.757 cổ phần, tỷ lệ 0,233% vốn điều lệ

Số cổ phần của những người có liên quan:

- Vợ : Trần Thị Chi : 1.677 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: Đại học

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 P.14, Quận Phú Nhuận – Quận ủy viên
- Năm 2008 đến tháng 11/2013 : 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

◆ Bà **LÊ THỊ LAN** – Phó Tổng Giám đốc

Giới tính: Nữ

Ngày sinh: 15/10/1974

Địa chỉ thường trú: 72 đường số 4, Bình Đăng, Phường 6, Quận 8, Tp.HCM

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Trình độ văn hóa: Đại học

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

- Tháng 7/1997 – tháng 9/2000: Nhân viên Văn phòng đảng ủy khối an ninh nội chính Thành ủy.
- Tháng 10/ 2000 – tháng 6/2002 : Cán bộ chuyên trách công tác đảng – Đảng ủy cục Hải Quan Thành phố
- Tháng 7/2002 – tháng 10/2008 : Cán bộ chuyên trách công tác đảng tại Đảng ủy Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn, Phó văn phòng Đảng ủy Tổng Công ty.
- Tháng 11/2008 – tháng 11/2013 : Phó Văn phòng Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH một thành viên
- Tháng 12/2013 đến nay : Phó Tổng Giám đốc Cty CP địa ốc Chợ lớn

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: 132 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 : Tháng 11/2013 ông Nguyễn Đức Vượng – Phó Tổng Giám đốc Công ty được điều chuyển công tác về Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn và HĐQT đã bổ nhiệm bà Lê Thị Lan giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty để thay thế .

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 31/12/2013 là: 90 người. Trong đó :

STT	Phân loại lao động	Số người	Tỷ trọng (%)
I	Phân theo thời hạn hợp đồng		
1	Hợp đồng lao động dài hạn	90	100
2	Hợp đồng lao động ngắn hạn	-	-
Tổng cộng		90	100
II	Phân theo giới tính		
1	Lao động nam	67	74,45
2	Lao động nữ	23	25,55
Tổng cộng		90	100
III	Phân theo trình độ		
1	Trên đại học	01	1,11
2	Đại học, cao đẳng	33	36,67
3	THCN	13	14,44
4	CNKT và trình độ khác	43	47,78
Tổng cộng		90	100

➤ **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 CBNV 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 Chung cư 99 Bến Bình Đông:** hoàn thành hồ sơ điều chỉnh thiết kế và lập dự toán thi công công trình. Đang trình Sở Tài chính thẩm định giá nộp tiền sử dụng đất sớm tiến hành triển khai thi công công trình.
- **Dự án khu dân cư Nhơn Đức - Nhà Bè:** đã hoàn thành hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục bờ kè. Đang trình Sở Tài chính hồ sơ thẩm định giá nộp tiền sử dụng đất để triển khai kinh doanh.
- **Dự án Khu dân cư Bùi Minh Trực III :** đã được Sở TN – MT Thành phố cấp sổ đỏ 5 lô nhà ở đã xây xong để tiến hành thủ tục làm chủ quyền nhà. Đang triển khai công tác kinh doanh nhà.
- **Dự án Khu dân cư Bùi Minh Trực II:** đã hiệp thương đền bù giai đoạn 2 được 01 hộ dân và triển khai thi công được 05 căn nhà liên kế. Tiếp tục hiệp thương 01 hộ dân còn lại để triển khai thi công 06 căn tiếp theo.
- **Dự án Khu B chung cư Bùi Minh Trực III:** hoàn thành điều chỉnh ranh dự án và lên phương án, mục tiêu đầu tư hiệu quả dự án.

– *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 hành chính đã giảm 10% so với năm 2012.

➤ 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. Đang trong giai đoạn chuyển nhượng dự án cho chủ đầu tư khác.

- 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 dân cư Phước Thiện – Nhơn Trạch – Đồng Nai

và đã chuyển nhượng cho nhà đầu tư khác thu hồi vốn góp tại dự án 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 3,356 tỷ đồng đầu tư kinh doanh dự án Khu nhà ở phía nam đường Xuyên Á – Mộc Bài – Tây Ninh. Đang trong giai đoạn chuyển nhượng dự án cho chủ đầu tư khác.
- Công ty TNHH MTV DV Công ích Nhà Bè: Công ty góp vốn 30,108 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 2012	Năm 2013	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	260.777	314.557	20,62%
Doanh thu thuần	131.236	176.394	34,41%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	46.339	36.999	-20,16%
Lợi nhuận khác	252	2.922	1059,52%
Lợi nhuận trước thuế	30.683	25.929	-15,49%
Lợi nhuận sau thuế	23.243	19.589	-15,72%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	20%	16%	-20,00%

b/ Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Các chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:			
TSLĐ / Nợ ngắn hạn	2,22	2,25	
+ Hệ số thanh toán nhanh:			
(TSLĐ - Hàng tồn kho) / Nợ ngắn hạn	0,53	0,65	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:			
+ Hệ số nợ/Tổng tài sản	37,75%	46,41%	
+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	60,65%	86,59%	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:			
+ Vòng quay hàng tồn kho			
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,65	0,89	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,50	0,56	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:			
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	17,71%	11,11%	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	14,32%	11,62%	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	8,91%	6,23%	
+ Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh /Doanh thu thuần	23,19%	13,04%	

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

a/ Cổ phần :

- Tổng số cổ phần : 5.039.709 cổ phần
- Loại cổ phần đang lưu hành : cổ phần phổ thông
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do : 5.039.709 cổ phần
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng : không có

b/ Cơ cấu cổ đông : Tính đến ngày 30/12/2013

➤ **Cổ đông trong nước :**

+ Cơ cấu cổ đông trong nước :

- Cá nhân :

Số cổ đông : 582 cổ đông

Số cổ phiếu : 1.878.897 cổ phiếu

Tỷ lệ : 37,28%

- Tổ chức :

Số cổ đông : 33 cổ đông

Số cổ phiếu : 2.573.430 cổ phiếu

Tỷ lệ : 51,06%

Trong đó 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 : 2.570.400 CP – 51,00%

Không giao dịch.

➤ **Cổ đông nước ngoài :**

+ Cơ cấu cổ đông nước ngoài

- Cá nhân :

Số cổ đông : 37 cổ đông

Số cổ phiếu : 410.598 cổ phiếu

Tỷ lệ : 8,15%

- Tổ chức :

Số cổ đông : 04 cổ đông

Số cổ phiếu : 176.784 cổ phiếu

Tỷ lệ : 3,51%

Trong đó cổ đông lớn :

- Shih Kuan Tung

Quốc tịch : Taiwan

Số lượng và tỷ lệ cổ phần sở hữu : 255.052 CP – 5,06%

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 :

- Trong năm 2013 thị trường bất động sản vẫn trong tình trạng trầm lắng do nền kinh tế trong nước tăng trưởng chậm, sức mua của thị trường thấp nên sản xuất kinh doanh còn gặp nhiều khó khăn. Tuy nhiên Ban Tổng Giám đốc cùng toàn thể CBCNV công ty đã có nhiều cố gắng, đưa ra nhiều giải pháp linh hoạt cụ thể để phấn đấu hoàn thành vượt mức kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013.

- 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 2013 cũng đạt được nhiều kết quả khả quan như hoàn thành làm chủ quyền nhà các căn hộ chung cư Bình Đăng Phường 6, khu dân cư Bùi Minh Trục II Phường 5, khu dân cư Xóm Đàm phường 10, quận 8.

- Thực hiện kế hoạch thi công xây lắp trong năm 2013, hai Xí nghiệp tập trung phấn đấu hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao. Các Xí nghiệp đã thực hiện thi công các công trình hoàn thành đúng tiến độ, đảm bảo về chất lượng và mỹ thuật, tạo được sự tin cậy, tín nhiệm của chủ đầu tư và khách hàng.

- Công tác triển khai thực hiện các dự án, Công ty đã có những bước đi tính toán phù hợp với từng thời kỳ để nhằm đạt được hiệu quả đầu tư cao như dự án 28ha Nhơn Đức – Nhà Bè đã thi công xong hạ tầng và đang trong giai đoạn thẩm định giá đóng tiền sử dụng đất để công ty có thể khai thác kinh doanh vào năm 2014, chung cư 99 Bến Bình Đông được UBND TP chấp thuận chuyển từ nhà ở xã hội qua nhà ở kinh doanh, Công ty đang thẩm định giá nộp tiền sử dụng đất để sớm triển khai thi công.

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 tăng 31.02% so với cuối năm 2012, 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 54,17% tổng tài sản vào thời điểm cuối năm 2013, tăng 20.57% 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 168,58 triệu đồng, tăng 3.86% so với năm 2012; tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản đạt 6.23%; tỷ suất lợi nhuận sau thuế/doanh thu đạt 11.11% và tỷ suất lợi nhuận/vốn chủ sở hữu đạt 11,62%.

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 2013 và năm 2012.

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 tăng 27.48% 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 tăng 167.31% 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.

- 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/ Nhân định tình hình :

Năm 2014, nền kinh tế trong nước đã hồi phục nhưng tăng trưởng chưa cao, thị trường bất động sản dự báo còn trầm lắng. Mặc dù Nhà nước đã ban hành nhiều chính sách hỗ trợ nhằm vực dậy cho thị trường này, nhưng do hàng tồn kho bất động sản còn tồn đọng lớn, các nhà đầu tư hiện nay chưa mạnh dạn đầu tư vào thị trường này nên trong năm 2014 doanh nghiệp bất động sản sẽ còn tiếp tục khó khăn.

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.

Tuy nhiên trong năm 2014 Nhà nước có nhiều cơ chế chính sách ưu đãi cho thị trường này như hỗ trợ cho 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 m² và giá bán dưới 15 triệu đồng được giảm thuế, ...

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 2014 :

Tăng cường sự lãnh đạo, quản lý của Hội đồng quản trị, Đảng ủy, Ban điều hành Công ty, nâng cao mối đoàn kết thống nhất trong toàn đơn vị, động viên tập thể cán bộ, công nhân viên phát huy tính chủ động sáng tạo, thực hiện nghiêm nội quy, quy chế của đơn vị, tích cực đóng góp mọi khả năng xây dựng Công ty ngày càng phát triển vươn lên.

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

Tăng cường liên doanh, liên kết, hợp tác với các doanh nghiệp trong và ngoài Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn, các thành phần kinh tế khác nhằm giảm áp lực cạnh tranh. Đẩy mạnh hợp tác với các đơn vị có uy tín, thương hiệu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản để qua đó nâng cao vai trò, vị thế của Công ty trên thị trường. Tìm kiếm các dự án mới, có tiềm năng hiệu quả để khai thác kinh doanh.

Trong năm 2014, Công ty tiếp tục đưa vào khai thác các dự án, khu dân cư như khu dân cư Bùi Minh trực II, III Phường 5 và các sản phẩm nhà ở liên doanh liên kết khác Tập trung tính toán cân đối nguồn vốn, hiệu quả đầu tư dự án chung cư 99 Bến Bình Đông để sớm triển khai thi công đưa vào khai thác

và dự án liên kết như khu dân cư Nhơn Đức – Nhà Bè cũng sẽ đưa vào kinh doanh đầu năm 2014.

Ngoài ra công ty đẩy mạnh công tác làm chủ quyền cho khách hàng mua nhà nhằm tạo sự uy tín trong việc thực hiện hợp đồng. Thu hồi công nợ trong khách hàng, làm tăng nguồn vốn cho Công ty để tái đầu tư vào các dự án mới.

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.

Tăng cường việc quảng bá, tuyên truyền, giới thiệu các sản phẩm, dự án của công ty đến với các nhà đầu tư thông qua các phương tiện thông tin truyền thông, các hội chợ chuyên ngành . . . nhằm tạo vị thế Công ty trên thị trường bất động sản.

CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH TRONG NĂM 2014

Đơn vị tính: triệu đồng			
STT	Chỉ tiêu	KH 2014	% so KH năm 2013
1	Doanh thu	152.000	108,57%
	<i>Trong đó:</i>		
	<i>Doanh thu kinh doanh nhà</i>	<i>45.000</i>	<i>67,16%</i>
	<i>Doanh thu xây lắp</i>	<i>105.000</i>	<i>147,89%</i>
2	Chi phí đầu tư	156.000	100,32%
3	Lợi nhuận	20.000	80,00%
4	Nộp ngân sách	12.500	105,93%
5	Cổ tức cho cổ đông	Tối thiểu 14%/năm	87,50%

DANH MỤC CÁC BẤT ĐỘNG SẢN

CHUNG CƯ 99 BẾN BÌNH DỒNG

KHU DÂN CƯ BÙI MINH TRỰC III

KHU DÂN CƯ TẠ QUANG BỬU PHƯỜNG 4

KHU DÂN CƯ 28 HA NHƠN ĐỨC – NHÀ BÈ

CÁC DỰ ÁN LIÊN DOANH KHÁC

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 3.593,1m². Trong đó diện tích xây dựng : 1.565 m², diện tích đất giao thông: 1.034 m², diện tích công viên cây xanh : 994 m²

Đã hoàn thành công tác đền bù giải toả. 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 m².

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

DỰ ÁN KHU DÂN CƯ BÙI MINH TRỰC III

Đã được 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

Đang tổ chức hiệp thương đền bù giai đoạn 2 của dự án cho các hộ dân, đã triển khai thi công trước một phần và đưa vào khai thác kinh doanh.

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 đã thi công hạ tầng toàn khu, hiện đang thiết kế thi công hạng mục Bờ Kè để triển khai thi công, đang trình Sở Tài chính thẩm định giá nộp tiền sử dụng đất sớm đưa vào khai thác kinh doanh trong năm 2014.

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 m² 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 2013 còn nhiều khó khăn, nhưng Công ty đã nỗ lực cố gắng thực hiện hoàn thành kế hoạch doanh thu và lợi nhuận, đây là một thành công lớn, thể hiện sự quản lý điều hành linh hoạt, hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị

- Năm 2013 Công ty đã thực hiện hoàn thành vượt mức kế hoạch sản xuất kinh doanh đã đề ra do Công ty tập trung chủ yếu vào công tác xây lắp, ngoài ra tìm hiểu nhu cầu khách hàng, Công ty đã xây dựng một số nhà có vị trí tốt tại trung tâm Quận 8 để bán cho khách hàng.

- Công ty đã tập trung đẩy nhanh tiến độ làm chủ quyền nhà trong năm 2013 như hoàn thành làm chủ quyền khu dân cư Phường 4, Quận 8, khu dân cư Bùi Minh Trục II Phường 5, Quận 8 và một phần chủ quyền nhà khu dân cư Bùi Minh Trục III, Phường 5, 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 tế tốt nhất để tổ chức triển khai sớm đưa vào khai thác 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 điều chỉnh dự toán thiết kế thi công để có giá thành kinh doanh phù hợp trong tình hình bất động sản đang gặp nhiều khó khăn.

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 Hội đồng quản trị, cung cấp đầy đủ thông tin và kịp thời để Hội đồng quản trị có hướng chỉ đạo cũng như giám sát , trong mọi mặt hoạt động của Công ty; Ban điều hành đã thể hiện tinh thần trách nhiệm trong điều hành, lãnh đạo các hoạt động SXKD của đơn vị , đề xuất nhiều giải pháp linh hoạt, cụ thể và thực hiện 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 2013

Khi gặp khó khăn vướng mắc ngoài thẩm quyền giải quyết, Ban điều hành đều xin ý kiến hoặc 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.

Ban Điều hành đã tạo được sự đoàn kết trong toàn đơn vị để phát huy tinh chủ động sáng tạo trong tập thể CBCNV nhằm đảm bảo thực hiện được kế hoạch nhiệm vụ do Đại hội đồng cổ đông đề ra.

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 để điều chỉnh tiến trình thực hiện kế hoạch 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	40% Đ/d vốn nhà nước	Thành viên điều hành
02	Trần Văn Châu	PCT.HĐQT	40% Đ/d vốn nhà nước	Thành viên điều hành
03	Nguyễn Xuân Dũng	UV.HĐQT	20% 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

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

b/ Các tiêu ban thuộc Hội đồng quản trị : Công ty sử dụng các phòng ban trong bộ máy điều hành, chưa thành lập các tiêu 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 thể hiện được tinh thần trách nhiệm, 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 thường xuyên tăng cường lãnh đạo, kiểm tra và đóng góp ý kiến, bám sát kế hoạch sản xuất kinh doanh, chỉ đạo Ban điều hành 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 2013 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 2014 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 : 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 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 2013 là 39 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 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 2013 cổ đông nội bộ không có giao dịch cổ phiếu

c/ Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ : trong năm 2013 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. 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 ĐHĐCĐ thông qua.

VI/ BÁO CÁO TÀI CHÍNH :

1. Ý kiến kiểm toán :

- Đơn vị kiểm toán độc lập: Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm Toán Nam Việt.

- 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 2013, 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 (*thư 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 2013)

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY
TỔNG GIÁM ĐỐC
Đã ký
TRẦN VĂN CHÂU

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
đã được kiểm toán

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 – 04
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05 - 06
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
<i>Bảng cân đối kế toán</i>	<i>07 – 10</i>
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	<i>11</i>
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</i>	<i>12 – 13</i>
<i>Bản thuyết minh Báo cáo tài chính</i>	<i>14 – 36</i>

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Khái quát

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 cấp. Đăng ký thay đổi lần thứ 11 với mã số doanh nghiệp là 0300450962 được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 06 năm 2013.

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: kinh doanh bất động sản (chỉ thực hiện theo khoản 1 điều 10 Luật Kinh doanh Bất Động Sản);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp;
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: san lấp mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. Chi tiết: sản xuất vật liệu xây dựng;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Môi giới bất động sản. Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản. Dịch vụ tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản;
- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: xây dựng công trình công cộng – nhà ở;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: 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);
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: thiết kế mẫu nhà ở cho nhiệm vụ kinh doanh nhà ở của đơn vị (không nhận thầu thiết kế). 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 dân dụng, khu công nghiệp. Thiết kế san lấp mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật đô thị 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. 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.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 50.397.090.000 VND.

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

Công ty có đơn vị trực thuộc:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn – Xi nghiệp xây lắp	118 Hưng Phú, phường 8, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn – Trung tâm dịch vụ địa ốc	118 Hưng Phú, phường 8, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn – Xi nghiệp xây dựng	118 Hưng Phú, phường 8, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong năm 2013 và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Văn Hiệp	Chủ tịch
Ông Trần Văn Châu	Thành viên
Ông Nguyễn Xuân Dũng	Thành viên
Ông Vũ Quốc Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Vượng	Thành viên
Ông Dương Thế Quang	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trần Văn Châu	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Xuân Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Vượng	Phó Tổng Giám đốc	Đến 15/11/2013
Bà Lê Thị Lan	Phó Tổng Giám đốc	Từ 01/12/2013

Ban kiểm soát

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

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2013 cho Công ty.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC *(tiếp theo)*

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Trần Văn Châu
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2014

Số :/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo Tài chính năm 2013 của
của Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn*

Kính gửi: **Các cổ đông, 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 kèm theo của Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn, được lập ngày 03/03/2014, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính 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 31/12/2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN)**

Phó Giám đốc

Kiểm toán viên

Nguyễn Minh Tiến
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0547-
2013-152-1

Lê Hồng Đào
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1732-
2013-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 03 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		239.927.206.407	186.096.872.229
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	24.283.481.567	10.435.918.972
1. Tiền	111		10.983.481.567	3.720.918.972
2. Các khoản tương đương tiền	112		13.300.000.000	6.715.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	827.000.000	213.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		827.000.000	213.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		44.118.786.378	33.673.642.463
1. Phải thu khách hàng	131		22.911.036.611	26.145.130.504
2. Trả trước cho người bán	132		3.400.782.678	4.135.574.215
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.3	17.806.967.089	3.392.937.744
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.4	170.395.795.543	141.324.073.229
1. Hàng tồn kho	141		170.395.795.543	141.324.073.229
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		302.142.919	450.237.565
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		47.333.344	105.840.172
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		22.524.575	15.706.393
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.5	232.285.000	328.691.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		74.629.667.857	74.680.555.921
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		15.882.018.337	16.613.352.184
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	948.558.853	1.331.304.772
- Nguyên giá	222		3.640.398.544	4.362.449.905
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.691.839.691)	(3.031.145.133)
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.7	14.933.459.484	15.282.047.412
- Nguyên giá	228		17.086.063.843	17.086.063.843
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.152.604.359)	(1.804.016.431)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
III. Bất động sản đầu tư	240	V.8	76.082.582	523.646.661
- Nguyên giá	241		468.178.207	1.019.327.073
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(392.095.625)	(495.680.412)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.9	58.311.334.134	57.378.165.979
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		61.708.623.120	61.792.324.165
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(3.397.288.986)	(4.414.158.186)
V. Tài sản dài hạn khác	260		360.232.804	165.391.097
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	37.669.283	22.186.021
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.11	309.163.521	129.805.076
3. Tài sản dài hạn khác	268		13.400.000	13.400.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		314.556.874.264	260.777.428.150

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		145.973.752.704	98.454.025.273
I. Nợ ngắn hạn	310		106.852.562.329	83.818.650.949
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
2. Phải trả người bán	312		15.117.051.949	7.415.222.673
3. Người mua trả tiền trước	313		19.684.850.530	12.234.334.389
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.12	3.461.678.549	2.460.682.565
5. Phải trả người lao động	315		1.273.746.736	1.309.547.199
6. Chi phí phải trả	316	V.13	48.455.600.775	51.820.903.755
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		2.401.237.636	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.14	14.918.378.866	6.905.802.638
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		1.441.724.775	626.177.327
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		98.292.513	1.045.980.403
II. Nợ dài hạn	330		39.121.190.375	14.635.374.324
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		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		157.642.924	191.012.154
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.15	38.963.547.451	14.444.362.170
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		168.583.121.560	162.323.402.877
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	164.011.354.755	157.863.904.779
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		50.397.090.000	44.997.630.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		(4.110.000)	(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		76.196.493.019	67.555.575.336
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		9.831.686.974	8.669.533.519
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		8.080.840.890	8.080.840.890
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		19.509.353.872	28.562.425.034
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
II. Nguồn kinh phí	430		4.571.766.805	4.459.498.098
1. Nguồn kinh phí	432	V.17	4.571.766.805	4.459.498.098
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		314.556.874.264	260.777.428.150

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		1.670.549.835	1.680.493.983
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, 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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thế Vinh

Điêu Thanh Quân

Trần Văn Châu

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2013

Đơn vị tính:
VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	176.393.991.540	131.236.022.450
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		176.393.991.540	131.236.022.450
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	139.395.111.723	84.896.756.423
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		36.998.879.817	46.339.266.027
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	6.364.793.621	1.269.391.958
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(1.004.368.367)	54.957.917
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.820.833	105.447.317
8. Chi phí bán hàng	24		694.093.057	621.973.021
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		20.666.392.245	16.499.941.602
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		23.007.556.503	30.431.785.445
11. Thu nhập khác	31		3.232.844.969	738.456.566
12. Chi phí khác	32		311.126.838	486.924.329
13. Lợi nhuận khác	40		2.921.718.131	251.532.237
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		25.929.274.634	30.683.317.682
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.5	6.519.171.537	7.083.164.768
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.6	(179.358.445)	357.083.810
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		19.589.461.542	23.243.069.104
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.7	3.887	4.612

(*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu đã được điều chỉnh hồi tố do chia cổ tức đợt 2 năm 2011 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 12% (xem thuyết minh VII.8).

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thế Vinh

Điêu Thanh Quân

Trần Văn Châu

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		221.778.250.757	155.342.903.685
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(153.829.119.245)	(62.106.272.901)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(19.569.469.337)	(14.324.105.243)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(1.820.833)	(105.447.317)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(6.792.221.506)	(8.073.288.710)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		1.189.950.148	4.204.358.494
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(16.007.917.225)	(65.057.851.774)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		26.767.652.759	9.880.296.234
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(67.027.470)	(526.282.311)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	200.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(827.000.000)	(298.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		213.000.000	161.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(10.916.298.955)	(450.963.973)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.196.912.701	1.275.586.355
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(9.400.413.724)	161.540.071
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		1.100.000.000	14.157.371.459
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.100.000.000)	(14.157.371.459)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(3.519.676.440)	(4.501.841.300)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(3.519.676.440)	(4.501.841.300)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		13.847.562.595	5.539.995.005
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		10.435.918.972	4.895.923.967
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	24.283.481.567	10.435.918.972

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thế Vinh

Đieu Thanh Quân

Trần Văn Châu

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2014

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2013

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 cấp. Đăng ký thay đổi lần thứ 11 với mã số doanh nghiệp là 0300450962 được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 06 năm 2013.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 50.397.090.000 VND.

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

Công ty có đơn vị trực thuộc:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn – Xí nghiệp xây lắp	118 Hưng Phú, phường 8, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn – Trung tâm dịch vụ địa ốc	118 Hưng Phú, phường 8, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn – Xí nghiệp xây dựng	118 Hưng Phú, phường 8, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất, thương mại, dịch vụ và xây lắp.

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: kinh doanh bất động sản (chỉ thực hiện theo khoản 1 điều 10 Luật Kinh doanh Bất Động Sản); Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp; Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: san lấp mặt bằng; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. Chi tiết: sản xuất vật liệu xây dựng; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Môi giới bất động sản. Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản. Dịch vụ tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản; Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: xây dựng công trình công cộng – nhà ở; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: 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); Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: thiết kế mẫu nhà ở cho nhiệm vụ kinh doanh nhà ở của đơn vị (không nhận thầu thiết kế). 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 dân dụng, khu công nghiệp. Thiết kế san lấp mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật đô thị khu dân dụng, khu công nghiệp. Thẩm định thiết kế kiến trúc, dự toán các công trình xây dựng. Lập hồ sơ hiện trạng nhà ở. Khảo sát, thiết kế, giám sát thi công các công trình dân dụng, công nghiệp. 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.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là 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 20/03/2006 và thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối kỳ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. 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.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

3. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa vật kiến trúc	15 – 25 năm
- Máy móc thiết bị	05 – 07 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 07 năm
- Quyền sử dụng đất	50 năm
- Phần mềm kế toán	03 năm

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

4. 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.

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được hạch toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn;

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

6. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh kỳ kế toán hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

8. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp.

11. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

12. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác và các khoản vay.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

13. Bên liên quan

Các bên được coi 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 các chính sách tài chính và hoạt động.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tiền mặt	60.365.208	70.220.195
Tiền gửi ngân hàng	10.923.116.359	3.650.698.777
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống)	13.300.000.000	6.715.000.000
Cộng	24.283.481.567	10.435.918.972

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng	827.000.000	213.000.000
Đầu tư ngắn hạn khác	-	-
Cộng	827.000.000	213.000.000

3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Phải thu Công ty Cổ phần cấp nước Chợ Lớn	131.011.566	168.711.358
Thuế GTGT chưa khấu trừ	1.196.349.327	525.544.802
Phải thu tiền GPMB của dự án chung cư B	2.556.889.905	2.556.889.905
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần	3.560.000.000	-
Phải thu tiền góp vốn hợp tác kinh doanh KDC ấp 3 xã Nhơn Đức huyện Nhà Bè	10.000.000.000	-
Phải thu khác	362.716.291	141.791.679
Cộng	17.806.967.089	3.392.937.744

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

4. Hàng tồn kho

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	-	4.406.218
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	166.647.497.108	127.247.237.919
Hàng hóa bất động sản (**)	3.748.298.435	14.072.429.092
Cộng	170.395.795.543	141.324.073.229
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	170.395.795.543	141.324.073.229
(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm		
KDC Bình Dăng P.6 - Quận 8	1.273.392.700	1.273.392.700
KDC 2 Bùi Minh Trực P.5 - Quận 8	2.970.723.731	1.118.666.567
KDC 3 Bùi Minh Trực P.5 - Quận 8	18.340.838.965	16.951.801.076
KDC Tạ Quang Bửu P.4 - Quận 8	720.178.588	625.160.406
KDC Xóm Đầm P.10 - Quận 8	724.587.308	903.052.349
Khu B chung cư 3 Bùi Minh Trực P5 Quận 8	66.868.406.199	66.868.406.199
Chung cư 99 Bến Bình Đông P11 Quận 8	9.832.534.154	9.642.214.273
KDC Vùng bổ sung phía Nam	82.281.800	82.281.800
Chi phí chủ quyền nhà c/c A1-A2 Bình Dăng	31.419.200	31.419.200
Các công trình tại Xí nghiệp Xây dựng	6.074.131.063	3.088.726.541
Các công trình tại Xí nghiệp Xây lắp	59.729.003.400	26.662.116.808
- Công trình Kho thực phẩm Bình Dương	1.689.881.340	1.689.881.340
- Công trình Kho Gò Tre	-	1.558.186.482
- Công trình Co.op Rạch Giá	2.976.273.625	4.687.295.670
- Công trình Co.opMart Thanh Hoá	2.661.691.859	6.723.410.008
- Công trình Nhà xưởng Việt Tiến MEKO	-	6.538.421.968
- Công trình Nhà xưởng cơ khí Thủ Đức	16.156.570.899	-
- Công trình Co.op Nam Đô	5.369.107.327	-
- Công trình Co.op Lý Thường Kiệt	3.784.225.592	-
- Công trình Co.op Bến Tre	4.767.713.191	-
- Công trình Co.op Xa Lộ Hà Nội	5.116.364.080	-
- Công trình Co.op Vũng Tàu 2	11.894.756.591	-
- Công trình Nhà liên kế sân vườn	3.929.747.429	-
- Các công trình khác	1.382.671.467	5.464.921.340
Cộng	166.647.497.108	127.247.237.919
(**) Hàng hóa bất động sản		
Căn hộ 16.01 A - Chung cư Hùng Vương Plaza	3.748.298.435	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
Cộng	3.748.298.435	14.072.429.092

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tạm ứng	228.785.000	325.191.000
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.500.000	3.500.000
Cộng	232.285.000	328.691.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình						
Số dư đầu năm	2.210.058.955	500.203.155	1.008.439.381	585.588.414	58.160.000	4.362.449.905
Số tăng trong năm	52.572.925	-	-	14.454.545	-	67.027.470
- Mua sắm mới	52.572.925	-	-	14.454.545	-	67.027.470
Số giảm trong năm	-	203.500.000	-	527.418.831	58.160.000	789.078.831
- Chuyển sang công cụ dụng cụ	-	203.500.000	-	527.418.831	58.160.000	789.078.831
Số dư cuối năm	2.262.631.880	296.703.155	1.008.439.381	72.624.128	-	3.640.398.544
Giá trị đã hao mòn						
Số dư đầu năm	1.241.392.158	346.202.847	889.251.665	496.138.463	58.160.000	3.031.145.133
Khấu hao trong năm	158.847.185	50.878.788	84.132.516	26.554.619	-	320.413.108
Giảm trong năm	-	151.489.596	-	450.068.954	58.160.000	659.718.550
- Chuyển sang công cụ dụng cụ	-	151.489.596	-	450.068.954	58.160.000	659.718.550
Số dư cuối năm	1.400.239.343	245.592.039	973.384.181	72.624.128	-	2.691.839.691
Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình						
Tại ngày đầu năm	968.666.797	154.000.308	119.187.716	89.449.951	-	1.331.304.772
Tại ngày cuối năm	862.392.537	51.111.116	35.055.200	-	-	948.558.853

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.327.422.877 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
<i>Nguyên giá tài sản cố định vô hình</i>			
Số dư đầu năm	16.921.907.934	164.155.909	17.086.063.843
Số tăng trong năm	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối kỳ	16.921.907.934	164.155.909	17.086.063.843
<i>Giá trị đã hao mòn</i>			
Số dư đầu năm	1.657.082.749	146.933.682	1.804.016.431
Khấu hao trong năm	338.587.932	9.999.996	348.587.928
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	1.995.670.681	156.933.678	2.152.604.359
<i>Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình</i>			
Tại ngày đầu năm	15.264.825.185	17.222.227	15.282.047.412
Tại ngày cuối năm	14.926.237.253	7.222.231	14.933.459.484

8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	<i>Đơn vị tính: VND</i> Số cuối kỳ
<i>Nguyên giá</i>	1.019.327.073	-	551.148.866	468.178.207
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà	1.019.327.073	-	551.148.866	468.178.207
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	495.680.412	65.066.348	168.651.135	392.095.625
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà	495.680.412	65.066.348	168.651.135	392.095.625
<i>Giá trị còn lại</i>	523.646.661	-	-	76.082.582
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà	523.646.661	-	-	76.082.582

9. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Đầu tư dài hạn khác	61.708.623.120	61.792.324.165
- Đầu tư cổ phiếu (a)	19.454.229.986	20.454.229.986
- Đầu tư dài hạn khác (b)	42.254.393.134	41.338.094.179
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(3.397.288.986)	(4.414.158.186)
Cộng	58.311.334.134	57.378.165.979

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(a) Các khoản đầu tư cổ phiếu bao gồm:

Tên công ty		31/12/2013		01/01/2013	
		Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn	Cổ phiếu	300.000	4.350.000.000	300.000	4.350.000.000
Công ty Cổ Phần Phát triển hạ tầng Sài Gòn	Cổ phiếu	-	-	10.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần KCN & Đô thị Đức Hòa III	Cổ phiếu	1.000.000	10.625.000.000	1.000.000	10.625.000.000
Công ty Cổ phần địa ốc Đà Lạt	Cổ phiếu	134.346	4.479.229.986	134.346	4.479.229.986
Cộng			19.454.229.986		20.454.229.986

(b) Các khoản đầu tư dài hạn khác bao gồm:

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư & địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	3.356.180.927	3.060.661.927
- Dự án KDC phía Nam đường Xuyên Á	3.356.180.927	3.060.661.927
Công ty DVC Nhà Bè	30.108.878.390	19.488.098.435
- Dự án 28 Ha, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè	30.108.878.390	19.488.098.435
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn	8.789.333.817	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
Cộng	42.254.393.134	41.338.094.179

(*) 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ chưa phân bổ	37.669.283	22.186.021
Chi phí khác	-	-
Cộng	37.669.283	22.186.021

11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại từ ứng trước tiền mua nhà tạm tính 2%	309.163.521	129.805.076
Cộng	309.163.521	129.805.076

12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Thuế GTGT đầu ra	1.745.463.531	372.134.550
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.587.930.577	1.860.980.546
Thuế thu nhập cá nhân	128.284.441	227.567.469
Cộng	3.461.678.549	2.460.682.565

13. Chi phí phải trả

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC II Bùi Minh Trục P.5 Q.8	40.910.828.361	40.803.747.785
Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC III Bùi Minh Trục P.5 Q.8	2.949.876.343	2.781.288.618
Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Tạ Quang Bửu P.4 Q.8	990.496.000	990.496.000
Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Cao Lỗ P.4 Q.8	990.700.000	990.700.000
Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bình Đăng P.6 Q.8	1.603.728.720	1.612.000.000
Chi phí dịch vụ thuê ngoài thực hiện chuyển QSDĐ, QSH nhà, căn hộ	1.009.971.351	1.042.971.352
Quyền sử dụng đất nhà số 900 Hưng Phú P.10 Q.8	-	3.599.700.000
Cộng	48.455.600.775	51.820.903.755

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

14. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Kinh phí công đoàn phải nộp	65.892.454	87.729.270
Bảo hiểm xã hội, BHYT	8.033.920	1.125.445
Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn	499.400.000	155.900.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	14.345.052.492	6.661.047.923
- Ứng trước Công ty Cổ phần phát triển hạ tầng Sài Gòn	940.000.000	940.000.000
- Cổ tức đợt 2 năm 2012 phải trả cổ đông (12% VDL)	6.047.157.600	-
- Khách hàng ứng trước tiền mua nhà (Chưa có hợp đồng)	636.351.780	636.351.780
- Tiền bán nhà trả góp KDC Xóm Đầm Hưng Phú, P.10 Q.8	1.732.122.507	1.643.602.777
- Tiền bồi thường giải phóng mặt bằng	-	1.398.880.000
- Phải trả khác tại Xi nghiệp xây dựng	34.907.349	43.670.501
- Phải trả khác tại Xi nghiệp xây lắp	4.689.145.751	1.740.420.259
- Phải trả khác tại Ban quản lý dự án chung cư 3 Bùi Minh Trực	147.535.398	42.875.405
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	117.832.107	215.247.201
Cộng	14.918.378.866	6.905.802.638

15. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh nhà	30.916.352.178	11.475.507.625
Doanh thu xây lắp	8.047.195.273	2.968.854.545
Cộng	38.963.547.451	14.444.362.170

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

16. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
Số dư đầu năm trước	44.997.630.000	(2.100.000)	58.105.984.711	7.429.238.184	6.840.545.555	24.725.694.029
<i>Lợi nhuận trong năm trước</i>						23.243.069.104
<i>Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2011</i>			9.449.590.625	1.240.295.335	1.240.295.335	(13.170.476.630)
<i>Chi trả cổ tức</i>						(4.499.448.000)
<i>Giảm khác</i>						(1.736.413.469)
Số dư cuối năm trước	44.997.630.000	(2.100.000)	67.555.575.336	8.669.533.519	8.080.840.890	28.562.425.034
Số dư đầu năm nay	44.997.630.000	(2.100.000)	67.555.575.336	8.669.533.519	8.080.840.890	28.562.425.034
<i>Tăng vốn trong năm</i>	5.399.460.000	(2.010.000)				(5.397.450.000)
<i>Lãi trong năm nay</i>						19.589.461.542
<i>Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2012</i>			8.640.917.683	1.162.153.455		(13.596.269.104)
<i>Chi trả cổ tức CP lẻ năm 2011</i>						(2.013.600)
<i>Chi trả cổ tức năm 2012</i>						(9.646.800.000)
Số dư cuối năm nay	50.397.090.000	(4.110.000)	76.196.493.019	9.831.686.974	8.080.840.890	19.509.353.872

(*) Tăng vốn trong năm là do chia cổ tức đợt 2 năm 2011 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 12% bằng nguồn lợi nhuận giữ lại.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2013 VND	Tỷ lệ (%)	01/01/2013 VND	Tỷ lệ (%)
Vốn góp của Nhà nước (Tổng công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV)	25.706.010.000	51,01%	22.950.000.000	51,00%
Vốn góp của các đối tượng khác	24.691.080.000	48,99%	22.047.630.000	49,00%
Cộng	50.397.090.000	100%	44.997.630.000	100%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	44.997.630.000	44.997.630.000
Vốn góp tăng trong năm	5.399.460.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	50.397.090.000	44.997.630.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2013	01/01/2013
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.039.709	4.499.763
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	5.039.709	4.499.763
- Cổ phiếu phổ thông	5.039.709	4.499.763
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu mua lại	411	210
- Cổ phiếu phổ thông	411	210
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.039.298	4.499.553
- Cổ phiếu phổ thông	5.039.298	4.499.553
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng (mười nghìn đồng)

16. Nguồn kinh phí

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Nguồn kinh phí còn lại đầu năm	4.459.498.098	4.533.198.098
Nguồn kinh phí được cấp trong năm	-	62.500.000
Chi sự nghiệp trong năm	(99.037.482)	(136.200.000)
Nguồn kinh phí tăng do điều chỉnh giảm chi sự nghiệp	211.306.189	-
Nguồn kinh phí còn lại cuối năm	4.571.766.805	4.459.498.098

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán nhà, đất, căn hộ	33.509.015.129	62.766.887.313
Doanh thu hợp đồng xây dựng	141.695.876.319	67.236.335.626
Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	1.189.100.092	1.232.799.511
Cộng	176.393.991.540	131.236.022.450

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn bán nhà, đất, căn hộ	12.025.640.477	24.402.353.887
Giá vốn Giá vốn hợp đồng xây dựng	126.879.951.573	60.027.057.360
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	489.519.673	467.345.176
Cộng	139.395.111.723	84.896.756.423

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.658.829.221	270.920.008
Cổ tức, lợi nhuận được chia	542.738.400	499.042.200
Lãi chuyển nhượng cổ phần	2.560.000.000	-
Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	499.429.750
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.603.226.000	-
Cộng	6.364.793.621	1.269.391.958

4. Chi phí tài chính

	Năm trước VND	Năm trước VND
Chi phí lãi tiền vay	1.820.833	105.447.317
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	147.780.600	1.119.510.600
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	(1.164.649.800)	(1.170.000.000)
Chi phí tài chính khác	10.680.000	-
Cộng	(1.004.368.367)	54.957.917

5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty 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 qui 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	25.929.274.634	30.683.317.682
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	(570.022.271)	(922.323.371)
- Các khoản điều chỉnh tăng	147.365.929	562.676.629
+ Chi phí không được khấu trừ	147.365.929	-
+ Các khoản điều chỉnh tăng khác	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	717.388.200	1.485.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận được chia	542.738.400	499.042.200
+ Các khoản điều chỉnh giảm khác	174.649.800	985.957.800
Tổng thu nhập chịu thuế	25.359.252.363	29.760.994.311
Thuế suất thuế TNDN	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	6.339.813.092	7.440.248.578
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp từ tiền thu của khách hàng	391.878.936	344.663.936
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp kết chuyển doanh thu trong năm	212.520.491	701.747.746
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.519.171.537	7.083.164.768

6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(391.878.936)	(344.663.936)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	212.520.491	701.747.746
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng	-	-
Cộng	(179.358.445)	357.083.810

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	19.589.461.542	23.243.069.104
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	19.589.461.542	23.243.069.104
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	5.039.298	5.039.298
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	3.887	4.612

(*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu đã được điều chỉnh hồi tố do chia cổ tức đợt 2 năm 2011 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 100:12 (xem thuyết minh VII.8).

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	111.831.456.069	39.848.419.212
Chi phí nhân công	59.700.636.203	28.337.486.897
Chi phí khấu hao tài sản cố định	734.067.384	791.375.883
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.876.436.873	8.502.961.018
Chi phí khác bằng tiền	3.987.619.208	8.058.558.893
Cộng	188.130.215.737	85.538.801.903

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Giám đốc tài chính, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013, Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương và thù lao	2.039.748.964	1.324.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan khác. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty CP Đầu Tư & Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	Bên liên quan	Góp vốn đầu tư dự án	295.519.000
Công ty DVCI Nhà Bè	Bên liên quan	Góp vốn đầu tư dự án	10.620.779.955
Công ty CP Phát Triển Hạ Tầng Sài Gòn		Thu lại tiền góp vốn	10.000.000.000

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính, các khoản công nợ với các bên liên quan khác như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị khoản phải thu / (phải trả) (VND)
Cty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5	Bên liên quan	Khoản phải thu 562.875.000
		Khoản phải trả (72.301.084)
Cty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm	Bên liên quan	Khoản phải thu 580.650.000
Công ty CP Đầu Tư & Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	Bên liên quan	Góp vốn đầu tư dự án 3.210.661.927
Cty CP Phát Triển Hạ Tầng Sài Gòn	Bên liên quan	Góp vốn đầu tư dự án 18.789.333.817
Công ty DVCI Nhà Bè		Góp vốn đầu tư dự án 20.108.878.390
Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt	Bên liên quan	Mua cổ phần 4.479.229.986
Công ty CP KCN & Đô thị Đức Hòa III - Resco	Bên liên quan	Mua cổ phần 10.625.000.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn	Bên liên quan	Mua cổ phần 4.350.000.000

2. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

Khu vực địa lý

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực kinh doanh nhà, đất, căn hộ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- Lĩnh vực thi công xây lắp ;
- Lĩnh vực khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Thông tin về kết quả kinh doanh của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty cụ thể như sau:

	Kinh doanh nhà, đất, căn hộ	Thi công xây lắp	Các lĩnh vực khác	Cộng
Kỳ này				
- Doanh thu thuần, bán hàng, cung cấp dịch vụ và thu nhập khác	33.509.015.129	141.695.876.319	10.786.738.682	185.991.630.130
- Chi phí trực tiếp	12.025.640.477	126.879.951.573	489.519.673	139.395.111.723
- Các chi phí phân bổ	8.173.401.055	10.556.020.905	2.631.063.342	21.360.485.302
- Chi phí không phân bổ	-	-	(693.241.529)	(693.241.529)
- Lợi nhuận trước thuế	13.309.973.597	4.259.903.841	8.359.397.196	25.929.274.634
- Chi phí thuế TNDN	3.254.342.671	1.041.563.812	2.043.906.609	6.339.813.092
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	10.055.630.926	3.218.340.029	6.315.490.587	19.589.461.542

(*) **Ghi chú :** Công ty không thực hiện theo dõi các thông tin về tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác cũng như giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng chưa đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả việc áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

4. Tài sản đảm bảo

Công ty không có thế chấp tài sản cố định để đảm bảo cho các khoản vay và tại thời điểm 31/12/2013 Công ty cũng không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

5. 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 về 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.

6. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản 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 khoản 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 khoản 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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:

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Trên 05 năm	Cộng
Số cuối năm	102.911.307.405	-	-	102.911.307.405
Phải trả cho người bán	15.117.051.949	-	-	15.117.051.949
Chi phí phải trả	48.455.600.775	-	-	48.455.600.775
Vay và nợ	-	-	-	-
Các khoản phải trả khác	39.338.654.681	-	-	39.338.654.681
Số đầu năm	66.141.929.066	-	-	66.141.929.066
Phải trả cho người bán	7.415.222.673	-	-	7.415.222.673
Chi phí phải trả	51.820.903.755	-	-	51.820.903.755
Vay và nợ	-	-	-	-
Các khoản phải trả khác	6.905.802.638	-	-	6.905.802.638

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.

7. 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 quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

Rủi ro lãi suất

Công ty không còn số dư khoản vay cuối kỳ nên có thể sẽ không có rủi ro về lãi suất.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

8. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Ksi Việt Nam. Số liệu đầu kỳ đã được điều chỉnh hồi tố do trả cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 12% như sau:

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	Số liệu năm 2012 (trước điều chỉnh)	Số liệu năm 2012 (sau điều chỉnh)	Tăng / (giảm)
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.166	4.612	(554)

9. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thế Vinh

Điêu Thanh Quân

Trần Văn Châu

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2014