

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

Báo cáo của Hội đồng Quản trị

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

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

MỤC LỤC

	Trang
1. Báo cáo của Hội đồng Quản trị	1 - 2
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
3. Bảng cân đối kế toán	5 - 6
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
6. Thuyết minh báo cáo tài chính	9 - 26

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đệ Tam (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

1. Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát Công ty đến ngày lập báo cáo tài chính là:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Trần Đức Lợi	Chủ tịch
Bà Phạm Thị Kim Xuân	Thành viên
Ông Hoàng Hải Bình	Thành viên
Ông Trần Quang Mỹ	Thành viên
Ông Nguyễn Chí Thành	Thành viên
Ông Trần Văn Hùng	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Gấm	Thành viên
Bà Hoàng Thị Thu Hà	Thành viên

2. Ban Giám đốc

Các thành viên Ban Giám đốc điều hành Công ty đến ngày lập báo cáo tài chính này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Bà Phạm Thị Kim Xuân	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quang Chính	Phó Tổng Giám đốc
Ông Chung Minh Quang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đào Đình Năng	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15/8/2012)

3. Các hoạt động chính

Kinh doanh nhà. Dịch vụ nhà đất, mua bán vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản.

4. Kết quả của năm tài chính

Tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31/12/2012 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 được trình bày từ trang 05 đến trang 26.

5. Tài sản lưu động

Vào ngày lập báo cáo này, Hội đồng Quản trị Công ty nhận thấy rằng không có bất cứ trường hợp nào có thể làm cho sai lệch các giá trị về tài sản lưu động được nêu trong báo cáo tài chính.

6. Các khoản nợ bất ngờ

Vào ngày lập báo cáo này, không có bất cứ một khoản nợ bất ngờ nào phát sinh đối với tài sản của Công ty từ khi kết thúc năm tài chính.

7. Các khoản mục bất thường

Không có những điều bất thường nào có thể làm sai lệch bất kỳ số liệu nào được nêu trong báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

8. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

9. Công bố trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty đối với các báo cáo tài chính

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình chuẩn bị các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc Công ty cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính; và
- Lập các báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng họ đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012. Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

10. Phê duyệt của Hội đồng Quản trị

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính đính kèm, bao gồm bảng cân đối kế toán và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cùng với bảng thuyết minh. Các báo cáo này đã được soạn thảo thể hiện trung thực và hợp lý về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012.

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Ngày 26 tháng 3 năm 2013

Số: 53/BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012
của Công ty Cổ phần Đệ Tam

Kính gửi: **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đệ Tam (sau đây gọi tắt là “Công ty”) bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012, được lập ngày 26 tháng 3 năm 2013, từ trang 05 đến trang 26 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập, trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan tại Việt Nam. Trách nhiệm này bao gồm: thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn; chọn lựa và áp dụng các chính sách kế toán thích hợp; và thực hiện các ước tính kế toán hợp lý đối với từng trường hợp.

Trách nhiệm của 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 phải tuân thủ các quy tắc đạo đức nghề nghiệp, phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính của Công ty không còn chứa đựng những sai sót trọng yếu.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán chuyên môn của kiểm toán viên về rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hay nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính một cách 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 hệ thống kiểm soát nội bộ của đơn vị. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các chính sách kế toán đã được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính quan trọng 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 để làm cơ sở cho chúng tôi đưa ra ý kiến kiểm toán.

Ý kiến của Kiểm toán viên:

Như được đề cập tại mục số 8 – trang 15 – phần Thuyết minh báo cáo tài chính, tổng giá trị các khoản đầu tư tài chính dài hạn của Công ty tham gia góp vốn đầu tư, hợp tác đầu tư thực hiện dự án với các công ty là 62.992.544.098 đồng. Công ty không xác định được mức độ giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại thời điểm lập báo cáo tài chính, nên không ghi nhận dự phòng tổn thất đầu tư

dài hạn. Bên cạnh đó, chúng tôi cũng không thể thu thập được một cách đầy đủ các chứng cứ thích hợp để làm cơ sở cho việc xác định một cách đáng tin cậy giá trị các khoản đầu tư này tại thời điểm 31/12/2012.

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng như đã nêu trên, các Báo cáo tài chính đính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đệ Tam tại ngày 31/12/2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 và được lập phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

P. GIÁM ĐỐC



NGUYỄN VĂN TUYÊN

Chứng chỉ KTV số: Đ.0111/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2013

KIỂM TOÁN VIÊN

HỒ ĐẮC HIẾU

Chứng chỉ KTV số: 0458/KTV

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. Tài sản ngắn hạn	100		145.270.231.395	162.429.159.524
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	110	V.01	4.104.078.376	2.111.285.207
1. Tiền	111		4.104.078.376	2.111.285.207
<i>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	120	V.02	843.800.000	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		1.671.500.000	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		(827.700.000)	-
<i>III. Các khoản phải thu</i>	130	V.03	11.276.230.509	10.301.651.669
1. Phải thu khách hàng	131		2.243.799.312	609.086.558
2. Trả trước cho người bán	132		8.468.975.657	9.078.429.749
3. Các khoản phải thu khác	135		563.455.540	614.135.362
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	140	V.04	128.247.655.510	145.512.272.648
1. Hàng tồn kho	141		128.247.655.510	145.535.975.615
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(23.702.967)
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	150		798.467.000	4.503.950.000
1. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.05	798.467.000	4.503.950.000
B. Tài sản dài hạn	200		75.821.641.220	74.934.844.214
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	210		-	-
<i>II. Tài sản cố định</i>	220		12.512.201.667	12.945.793.299
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	4.237.561.667	4.671.153.299
- Nguyên giá	222		6.518.945.424	6.506.854.514
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.281.383.757)	(1.835.701.215)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.07	8.274.640.000	8.274.640.000
- Nguyên giá	228		8.274.640.000	8.274.640.000
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	240		-	-
<i>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	250	V.08	62.992.544.098	61.942.544.098
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		9.800.000.000	9.800.000.000
2. Đầu tư dài hạn khác	258		53.192.544.098	52.142.544.098
<i>V. Tài sản dài hạn khác</i>	260		316.895.455	46.506.817
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.09	316.895.455	46.506.817
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		221.091.872.615	237.364.003.738

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2012


Đơn vị tính: VND


NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. Nợ phải trả	300		110.263.746.090	127.227.956.054
I. Nợ ngắn hạn	310	V.10	72.597.237.906	55.289.709.058
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		24.134.950.000	14.141.200.000
2. Phải trả người bán	312		6.943.375.560	5.365.801.885
3. Người mua trả tiền trước	313		5.355.337.158	4.631.783.085
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314		6.759.612.928	5.679.904.753
5. Chi phí phải trả	316		21.358.865.623	17.171.487.527
6. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319		5.565.258.110	5.530.213.940
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.479.838.527	2.769.317.868
II. Nợ dài hạn	330	V.11	37.666.508.184	71.938.246.996
1. Phải trả dài hạn khác	333		25.661.000.000	30.511.000.000
2. Vay và nợ dài hạn	334		11.663.650.000	30.629.850.000
3. Doanh thu chưa thực hiện	338		341.858.184	10.797.396.996
B. Vốn chủ sở hữu	400	V.12	110.828.126.525	110.136.047.684
I. Vốn chủ sở hữu	410		110.828.126.525	110.136.047.684
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	417		3.095.958.041	2.998.154.668
3. Quỹ dự phòng tài chính	418		1.483.377.270	1.385.573.897
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		6.248.791.214	5.752.319.119
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		221.091.872.615	237.364.003.738

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài	-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công	-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược	-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý	-	-
5. Ngoại tệ các loại - USD	102.29	102.05
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án	-	-

Thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm là một bộ phận không thể tách rời báo cáo tài chính


 Nguyễn Hữu Nghĩa
 Người lập biểu


 Trần Thị Hào
 Kế toán trưởng


 Phạm Thị Kim Xuân
 Tổng Giám đốc
 Ngày 26 tháng 3 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		42.590.181.310	69.936.579.442
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		559.281.011	6.227.131.558
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.13	42.030.900.299	63.709.447.884
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.14	30.965.516.749	53.280.266.601
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		11.065.383.550	10.429.181.283
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.15	351.117.520	737.346.474
7. Chi phí tài chính	22	VI.16	5.877.772.666	3.205.213.277
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.879.936.676	3.205.213.277
8. Chi phí bán hàng	24	VI.17	1.056.616.050	1.028.115.799
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.18	3.720.256.452	4.354.584.904
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		761.855.902	2.578.613.777
11. Thu nhập khác	31	VI.19	291.320.384	159.068.798
12. Chi phí khác	32		-	105.694.474
13. Lợi nhuận khác	40		291.320.384	53.374.324
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.053.176.286	2.631.988.101
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.20	263.294.072	675.920.644
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		789.882.214	1.956.067.457
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.21	79	196

Thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm là một bộ phận không thể tách rời báo cáo tài chính



Nguyễn Hữu Nghĩa
Người lập biểu



Trần Thị Hào
Kế toán trưởng



Phạm Thị Kim Xuân
Tổng Giám đốc
Ngày 26 tháng 3 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	1.053.176.286	2.631.988.101
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	445.682.542	420.058.554
Các khoản dự phòng	03	803.997.033	23.702.967
(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(18.509.520)	(736.923.983)
Chi phí lãi vay	06	4.879.936.676	3.205.213.277
<i>Lợi nhuận trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	7.164.283.017	5.544.038.916
(Tăng) giảm các khoản phải thu	09	(974.578.840)	15.562.237.880
(Tăng) giảm hàng tồn kho	10	17.288.320.105	16.089.714.593
Tăng (giảm) các khoản phải trả	11	(9.776.998.743)	(22.725.380.933)
(Tăng) giảm chi phí trả trước	12	(270.388.638)	276.769.234
Tiền lãi vay đã trả	13	(3.355.795.342)	(3.061.414.614)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(100.000.000)	(3.028.060.127)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	5.945.713.000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(2.240.230.000)	(3.467.927.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	13.680.324.559	5.189.977.449
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	(12.090.910)	(34.554.549)
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(8.140.030.000)	(6.553.800.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	5.418.530.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	18.509.520	736.923.983
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(2.715.081.390)	(5.851.430.566)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	21.700.000.000	18.100.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(30.672.450.000)	(13.002.950.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(15.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(8.972.450.000)	(9.902.950.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	1.992.793.169	(10.564.403.117)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	2.111.285.207	12.675.688.324
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4.104.078.376	2.111.285.207

Thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm là một bộ phận không thể tách rời báo cáo tài chính


 Nguyễn Hữu Nghĩa
 Người lập biểu


 Trần Thị Hào
 Kế toán trưởng


 Phạm Thị Kim Xuân
 Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với các báo cáo tài chính được đính kèm.

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đệ Tam ("Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001861 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/10/2003 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 6 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0303118498 ngày 22/9/2009.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là DTA kể từ ngày 16/7/2010 theo Quyết định số 130/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2010.

Hình thức sở hữu vốn: Vốn cổ phần.

2 Tên giao dịch, trụ sở và các đơn vị trực thuộc

Công ty có tên giao dịch quốc tế là: De Tam Joint Stock Company. Tên viết tắt: De Tam J.S.C.

- Trụ sở chính đặt tại: số 2/6 - 2/8 Núi Thành, phường 13, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

- Chi nhánh tại Đồng Nai, chi nhánh tại Phú Quốc và chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh.

3 Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản.

4 Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh nhà. Dịch vụ nhà đất. Xây dựng dân dụng và công nghiệp. San lấp mặt bằng. Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh dịch vụ thiết kế công trình). Khảo sát địa hình, địa chất công trình, địa chất thủy văn. Mua bán: vật liệu xây dựng; điện cơ; điện lạnh; dụng cụ thể thao; hàng công nghệ phẩm. Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa. Mua bán, sửa chữa ô tô. Hoạt động thể thao. Kinh doanh: khu vui chơi giải trí, nhà hàng, khách sạn (không hoạt động tại trụ sở). Đại lý bán vé máy bay.

- Xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư. Kinh doanh bất động sản. Dịch vụ tư vấn bất động sản. Dịch vụ quản lý bất động sản. Mua bán, cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng - ngành nông - lâm nghiệp - văn phòng. Dịch vụ dọn vệ sinh văn phòng, nhà ở. Dịch vụ chăm sóc cây cảnh. Cho thuê nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi. Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh (ki ốt, trung tâm thương mại). Môi giới, đấu giá bất động sản. Quảng cáo bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản. Vận tải hàng hoá bằng đường bộ.

5 Tổng số công nhân viên: 33 người.

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

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

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

Công ty áp dụng theo Hệ thống Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

Các Báo cáo tài chính đính kèm được trình bày theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Hình thức kế toán áp dụng: Chứng từ ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

IV Các chính sách kế toán áp dụng

1. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính (kỳ hoạt động). Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

2. Tiền và tương đương tiền

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

3. Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác được Công ty áp dụng theo Chuẩn mực kế toán số 10. Theo đó, Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ do Công ty sử dụng được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm, các khoản mục tài sản và công nợ mang tính chất tiền tệ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá quy định vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Bên cạnh đó, theo hướng dẫn tại Thông tư số 179/2012/TT-BTC ngày 24/10/2012 của Bộ tài chính, thì:

- Đối với việc thanh toán các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ phát sinh trong năm tài chính thì thực hiện theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch ngoại tệ của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp có giao dịch phát sinh theo quy định của pháp luật.

- Đối với việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ kế toán thì thực hiện theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

4. Các khoản phải thu

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

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

5. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

6. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ.

Khấu hao tài sản cố định

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản. Tỷ lệ khấu hao áp dụng theo tỷ lệ quy định tại Thông tư 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài Chính.

Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30 năm
Phương tiện vận tải	05 - 09 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 05 năm

7. Đầu tư tài chính

Đầu tư tài chính khác

Chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày lập bảng cân đối kế toán.

Dự phòng giảm giá chứng khoán

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết trên thị trường chứng khoán khi giá thị trường thấp hơn giá trị sổ sách. Các chứng khoán không niêm yết mà không có cơ sở để xác định một cách đáng tin cậy giá trị hợp lý được ghi nhận theo giá mua ban đầu.

8. Chi phí trả trước

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

- Chi phí công cụ, dụng cụ
- Chi phí khác chờ phân bổ

9. Lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ dựa theo hợp đồng lao động. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 24%, 4,5% và 2% tương ứng tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 21% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ; và 9,5% sẽ được trích từ lương của người lao động.

10. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã thanh toán hoặc nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

11. Các khoản dự phòng phải trả

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

Dự phòng phải trả được ghi nhận theo phương pháp lập thêm hoặc hoàn nhập theo số chênh lệch giữa số dự phòng phải trả phải lập năm nay so với số dự phòng phải trả đã lập năm trước.

Dự phòng trợ cấp mất việc làm: được ghi nhận khi thực tế phát sinh.

12. Chi phí lãi vay

Chi phí lãi vay được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi phát sinh, trừ trường hợp chúng được vốn hóa theo quy định.

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn

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

14. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên và sau khi trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định pháp luật Việt Nam.

15. Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

16. Ghi nhận chi phí

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

17. Thuế

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 25% trên thu nhập chịu thuế. Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong năm và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang, nếu có.

Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo các quy định về thuế hiện hành.

Khoản thuế phải nộp thể hiện trên sổ sách kế toán là số liệu do Công ty ước tính. Số thuế phải nộp cụ thể sẽ được ghi nhận theo kiểm tra quyết toán thuế của cơ quan thuế.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Thuế hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập Bảng cân đối kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

18. Bên liên quan

Một bên được xem là có liên quan đến Công ty nếu có khả năng kiểm soát Công ty hay có ảnh hưởng đáng kể tới các hoạt động cũng như tài chính của Công ty. Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các bên liên quan, nếu có, sẽ được trình bày trong các báo cáo tài chính.

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	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.866.753.132	1.489.481.039
Tiền gửi ngân hàng	(*) 2.237.325.244	621.804.168
Cộng	4.104.078.376	2.111.285.207

(*) Trong đó, bao gồm khoản tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ là 102.29 USD tương đương 2.129.166 đồng.

2. Đầu tư ngắn hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	1.671.500.000	-
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(827.700.000)	-
Cộng	(*) 843.800.000	-

(*) Chi tiết các khoản đầu tư ngắn hạn và trích lập dự phòng tại thời điểm 31/12/2012

	Số cổ phần	Giá trị đầu tư	Trích lập dự phòng	Giá trị thuần
Chứng khoán đã niêm yết				
Công ty CP Xây dựng số 5	2.000	36.500.000	(8.700.000)	27.800.000
Công ty CP Bất động sản Điện lực Dầu khí	120.000	905.000.000	(485.000.000)	420.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí	120.000	730.000.000	(334.000.000)	396.000.000
Cộng		1.671.500.000	(827.700.000)	843.800.000

Trong năm 2012, Công ty chưa nhận được bất kỳ khoản cổ tức được chia nào từ khoản đầu tư vào các công ty nêu trên.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

3. Các khoản phải thu ngắn hạn		Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng		2.243.799.312	609.086.558
Trả trước cho người bán	(3.1)	8.468.975.657	9.078.429.749
Phải thu khác	(3.2)	563.455.540	614.135.362
Cộng		11.276.230.509	10.301.651.669
Dự phòng phải thu khó đòi		-	-
Cộng		11.276.230.509	10.301.651.669

(3.1) Chủ yếu bao gồm khoản trả trước chi phí pháp lý thành lập dự án Tân Phước (khu chung cư cao tầng tại phường 7, quận 11, Tp. HCM) đến Công ty TNHH Bất Động Sản Công Minh là 7.453.615.657 đồng.

(3.2) Bao gồm:		Số cuối năm	Số đầu năm
- Tạm ứng thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát		266.520.178	306.000.000
- Khoản thuế giá trị gia tăng phải thu bổ sung từ các cá nhân mua nền đất dự án Khu dân cư Mỹ Lợi		296.935.362	308.135.362
Cộng		563.455.540	614.135.362

4. Hàng tồn kho		Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên vật liệu		63.134.609	63.134.609
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	(4.1)	118.591.784.338	125.465.147.935
Thành phẩm tồn kho		191.815.382	191.815.382
Hàng hoá	(4.2)	9.400.921.181	19.697.362.854
Hàng gửi bán		-	118.514.835
Cộng		128.247.655.510	145.535.975.615
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(23.702.967)
Cộng		128.247.655.510	145.512.272.648

(4.1) Bao gồm:	Chi phí dự án	Kết chuyển giá vốn trong kỳ	Kết chuyển giá vốn lũy kế đến 31/12/2012	Giá trị còn lại
Dự án khu dân cư Mỹ Lợi	203.969.154.852	10.511.840.448	88.609.797.410	115.359.357.442
Dự án chung cư Mỹ Đức (*)	17.409.476.851	3.052.410.260	14.934.643.910	2.474.832.941
Các công trình khác	757.593.955	-	-	757.593.955
Cộng	(**) 222.136.225.658	13.564.250.708	103.544.441.320	118.591.784.338

(*) Chủ yếu bao gồm chi phí thi công hoàn thiện căn hộ chung cư thuộc Dự án Chung cư Mỹ Đức, phường 21, Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

(**) Trong đó, bao gồm chi phí lãi vay đã vốn hoá cho các dự án Khu dân cư Mỹ Lợi là 17.203.870.586 đồng và dự án Chung cư Mỹ Đức là 767.294.910 đồng.

(4.2) Là giá trị các căn hộ chung cư thô thuộc Dự án Chung cư Mỹ Đức.

Hàng tồn kho đã được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay như được trình bày tại thuyết minh số 10.1 và 11.2 - Thuyết minh báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

5. Tài sản ngắn hạn khác	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản tạm ứng cho nhân viên để thực hiện dự án	798.467.000	4.502.950.000
Các khoản tạm ứng khác	-	1.000.000
Cộng	798.467.000	4.503.950.000

6. Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	4.623.648.703	1.493.347.902	389.857.909	6.506.854.514
Tăng do mua mới	-	-	12.090.910	12.090.910
Giảm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	4.623.648.703	1.493.347.902	401.948.819	6.518.945.424
Hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	856.215.755	655.754.716	323.730.744	1.835.701.215
Tăng	225.562.716	169.104.408	51.015.418	445.682.542
Giảm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1.081.778.471	824.859.124	374.746.162	2.281.383.757
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	3.767.432.948	837.593.186	66.127.165	4.671.153.299
Số dư cuối năm	3.541.870.232	668.488.778	27.202.657	4.237.561.667

Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 339.053.360 đồng.

Nguyên giá tài sản cố định được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay là 3.614.249.333 đồng (giá trị còn lại tại ngày 31/12/2012 là 2.746.334.526 đồng) như được trình bày tại thuyết minh số 10.1 và 11.2 - Thuyết minh báo cáo tài chính.

7. Tài sản cố định vô hình	Số cuối năm	Số đầu năm
Giá trị quyền sử dụng đất	(*) 8.274.640.000	8.274.640.000

(*) Quyền sử dụng đất vô thời hạn tại số 2/8 (số cũ 360/28 bis) đường Núi Thành, phường 13, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản này đã được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay như được trình bày tại thuyết minh số 11.2 - Thuyết minh báo cáo tài chính.

8. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	(8.1) 9.800.000.000	9.800.000.000
Đầu tư dài hạn khác	(8.2) 53.192.544.098	52.142.544.098
Cộng	(*) 62.992.544.098	61.942.544.098

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

(8.1) Đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây lắp Kinh doanh Vật liệu xây dựng DTA ("DTA"): theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, tỷ lệ vốn góp của Công ty chiếm 49%/tổng vốn điều lệ (20 tỷ đồng) tương đương 9,8 tỷ đồng. Tính đến ngày 31/12/2012, Công ty đã góp bằng tiền là **9.800.000.000 đồng** tương đương 49% tổng vốn điều lệ. Tuy nhiên, theo Biên bản họp Hội đồng Quản trị của DTA thì tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong DTA là 19%, và Ông Trần Đức Lợi là Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty cũng đồng thời là Chủ tịch Hội đồng Quản trị của DTA, nên khoản đầu tư này đang được phân loại là khoản đầu tư vào công ty liên kết.

(8.2) Bao gồm:	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	(a) 26.023.704.098	26.023.704.098
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Tân Phước	(b) 24.395.000.000	23.345.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tài Nguyên	(c) 2.000.000.000	2.000.000.000
Các khoản đầu tư khác	773.840.000	773.840.000
Cộng	53.192.544.098	52.142.544.098

(a) Khoản vốn góp hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 ("XD5") theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 1196/2009/HTĐT ngày 12/11/2009 trong dự án "Chung cư cao tầng An Phúc" mà XD5 tham gia. Tỷ lệ hợp tác của Công ty với XD5 là 49 % (tương đương 27.470.000.000 đồng) giá trị quyền sử dụng đất mà XD5 đã tham gia góp vốn vào dự án. Số dư khoản đầu tư đến ngày 31/12/2012 là **26.023.704.098 đồng** bao gồm vốn góp thực tế bằng tiền là 25.694.000.000 đồng và chi phí lãi vay vốn hoá là 329.704.098 đồng. Dự án Chung cư cao tầng An Phúc đang hoàn tất hồ sơ pháp lý để triển khai xây dựng.

(b) Đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Phước: theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309709426 ngày 16/12/2010, tỷ lệ vốn góp của Công ty chiếm 10% / tổng vốn điều lệ (200 tỷ đồng) tương đương 20 tỷ đồng để thực hiện dự án "Khu Phúc hợp căn hộ cao cấp phường 7 quận 11". Số dư khoản đầu tư đến ngày 31/12/2012 là **24.395.000.000 đồng** bao gồm vốn góp thực tế bằng hàng hoá bất động sản là 12.403.200.000 đồng và bằng tiền là 11.991.800.000 đồng. Dự án đang hoàn tất hồ sơ pháp lý để triển khai xây dựng.

(c) Đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tài Nguyên: theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, tỷ lệ vốn góp của Công ty chiếm 10%/tổng vốn điều lệ (20 tỷ đồng) tương đương 2 tỷ đồng. Tính đến ngày 31/12/2012, Công ty đã góp bằng tiền là **2.000.000.000 đồng** tương đương 10% tổng vốn điều lệ.

(*) Trong năm 2012, Công ty chưa nhận được bất kỳ khoản cổ tức được chia nào từ khoản đầu tư vào các công ty nêu trên. Tại ngày 31/12/2012, Công ty không đủ nguồn thông tin đáng tin cậy để xác định được mức dự phòng tổn thất của các khoản đầu tư tài chính nêu trên, nên Công ty không ghi nhận dự phòng tổn thất (nếu có) của các khoản đầu tư tài chính này.

9. Chi phí trả trước dài hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sửa chữa chờ phân bổ	300.000.000	-
Chi phí chờ phân bổ khác	16.895.455	46.506.817
Cộng	316.895.455	46.506.817

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

10. Nợ ngắn hạn		Số cuối năm	Số đầu năm
Vay và nợ ngắn hạn	(10.1)	24.134.950.000	14.141.200.000
Phải trả người bán		6.943.375.560	5.365.801.885
Người mua trả tiền trước	(10.2)	5.355.337.158	4.631.783.085
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	(10.3)	6.759.612.928	5.679.904.753
Chi phí phải trả	(10.4)	21.358.865.623	17.171.487.527
Các khoản phải trả khác	(10.5)	5.565.258.110	5.530.213.940
Quỹ khen thưởng phúc lợi		2.479.838.527	2.769.317.868
Cộng		72.597.237.906	55.289.709.058

(10.1) Bao gồm:		Số cuối năm	Số đầu năm
- Ngân hàng TMCP Đông Á		10.500.000.000	7.300.000.000
- Ông Trương Hùng		3.000.000.000	-
- Phần ngắn hạn của khoản nợ vay dài hạn		10.634.950.000	6.841.200.000
Cộng		24.134.950.000	14.141.200.000

- Khoản vay **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á** theo 02 hợp đồng vay số H.2855/1 ngày 13/4/2012 và H.3075/1 ngày 31/8/2012 với tổng số tiền vay là 10,5 tỷ đồng; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động; thời hạn vay: 12 tháng; lãi suất tại ngày 31/12/2012 là 15%/năm. Các khoản vay này được đảm bảo bằng một số căn hộ của dự án Chung cư Mỹ Đức, phường 21, quận Bình Thạnh, Tp. HCM theo hợp đồng cầm cố tài sản số 06-08-12/HĐTC ngày 31/8/2012 với tổng giá trị đảm bảo là 20.271.870.000 đồng. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2012 là **10.500.000.000 đồng**.

- Khoản vay **Ông Trương Hùng** theo hợp đồng vay vốn ngày 17/4/2012 với số tiền vay là 3 tỷ đồng; mục đích vay: đầu tư tài chính; thời hạn vay: 12 tháng; lãi suất vay tại ngày 31/12/2012 là 15,6 %/năm. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2012 là **3.000.000.000 đồng**.

(10.2) Chủ yếu bao gồm các khoản tiền ứng trước của khách hàng để nhận chuyển nhượng nền đất và căn hộ thuộc các dự án từ Công ty.

(10.3) Bao gồm:		Số cuối năm	Số đầu năm
- Thuế giá trị gia tăng		1.041.702.504	105.335.679
- Thuế thu nhập doanh nghiệp		5.708.315.739	5.545.021.667
- Thuế thu nhập cá nhân		9.594.685	29.547.407
Cộng		6.759.612.928	5.679.904.753

(10.4) Bao gồm:		Số cuối năm	Số đầu năm
- Chi phí lãi vay phải trả		1.524.141.334	430.771.850
- Tiền sử dụng đất dự án Khu dân cư Mỹ Lợi (tạm tính)		14.201.869.556	13.931.576.652
- Chi phí cơ sở hạ tầng phải trả		5.584.854.733	2.670.266.250
- Chi phí phải trả khác		48.000.000	138.872.775
Cộng		21.358.865.623	17.171.487.527

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

(10.5) Bao gồm:	Số cuối năm	Số đầu năm
- Kinh phí công đoàn, bảo hiểm bắt buộc	43.761.804	35.480.437
- Khoản thu hộ các tổ chức, cá nhân	1.188.550.281	1.398.890.935
- Tiền thuế GTGT phải nộp liên quan đến việc góp vốn bằng căn hộ chưa xuất hoá đơn	1.127.563.636	1.127.563.636
- Các khoản nhận ký quỹ ngắn hạn	200.000.000	328.435.900
- Cổ tức năm 2010 còn phải trả	522.882.000	522.882.000
- Thu hộ thuế thu nhập cá nhân của các cổ đông	727.020.500	727.020.500
- Phải trả theo Biên bản kiểm tra quyết toán thuế năm 2010	1.389.940.532	1.389.940.532
- Các khoản phải trả khác	365.539.357	-
Cộng	5.565.258.110	5.530.213.940

11. Nợ dài hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả dài hạn khác (11.1)	25.661.000.000	30.511.000.000
Vay và nợ dài hạn (11.2)	11.663.650.000	30.629.850.000
Doanh thu chưa thực hiện	341.858.184	10.797.396.996
Cộng	37.666.508.184	71.938.246.996

(11.1) Bao gồm:	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Trần Quang Mỹ	14.000.000.000	14.000.000.000
Ông Nguyễn Xuân Hồng	11.150.000.000	16.000.000.000
Bà Phạm Thị Bình	511.000.000	511.000.000
Cộng (*)	25.661.000.000	30.511.000.000

(*) Khoản nhận vốn góp cho các dự án Khu dân cư Mỹ Lợi - Nhơn Trạch - Đồng Nai, Chung cư Mỹ Đức - Bình Thạnh - Hồ Chí Minh, chung cư An Phúc - Quận 8 - Hồ Chí Minh từ các cá nhân.

(11.2) Bao gồm:	Số cuối năm	Số đầu năm
- Ngân hàng TMCP Đông Á	22.119.000.000	26.188.250.000
- Ngân hàng TMCP Nam Việt	179.600.000	282.800.000
- Vay cá nhân	-	11.000.000.000
- Nợ dài hạn đến hạn trả	(10.634.950.000)	(6.841.200.000)
Cộng	11.663.650.000	30.629.850.000

- Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á theo 7 hợp đồng vay với tổng số tiền vay là 31,7 tỷ đồng; mục đích vay: tài trợ tiền đền bù các hộ dân và xây dựng cơ sở hạ tầng thuộc Khu dân cư Mỹ Lợi, Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai; thời hạn vay: từ 46 đến 60 tháng; lãi suất được điều chỉnh hàng quý. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản là bất động sản tại số 2/8 Núi Thành, phường 13, Tân Bình, Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất dự án hình thành trong tương lai tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai thuộc dự án Khu dân cư Mỹ Lợi với giá trị đảm bảo là 96.610.300.000 đồng; và căn hộ chung cư cao cấp số B2/4 (thuộc cao ốc Phú Nhuận tại số 20 Hoàng Minh Giám, phường 9, Phú Nhuận, Hồ Chí Minh) thuộc sở hữu của bà Phạm Thị Kim Xuân. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2012 là 22.119.000.000 đồng, trong đó phần nợ dài hạn đến hạn trả là 10.531.750.000 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

- Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt theo thông báo cho vay ngày 24/8/2009 với số tiền vay là 515.000.000 đồng; mục đích vay: mua xe Ford Everest 4x4 MT; thời hạn vay: 60 tháng; lãi suất điều chỉnh hàng quý. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2012 là 179.600.000 đồng, trong đó phần nợ dài hạn đến hạn trả là 103.200.000 đồng.

12. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Vốn đầu tư chủ sở hữu	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000
Quỹ đầu tư phát triển	2.998.154.668	97.803.373	-	3.095.958.041
Quỹ dự phòng tài chính	1.385.573.897	97.803.373	-	1.483.377.270
Lợi nhuận chưa phân phối	5.752.319.119	789.882.214	293.410.119	6.248.791.214
Cộng	110.136.047.684	985.488.960	293.410.119	110.828.126.525

Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu thường	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu mua lại	-	-
- Cổ phiếu thường	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu thường	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 6.000.000 đồng/cổ phần. Mệnh giá thực tế đang lưu hành là 10.000 đồng/cổ phần.

Lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận lũy kế đến 01/01/2012	5.752.319.119
Lợi nhuận sau thuế phát sinh năm 2012	789.882.214
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	(97.803.373)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	(97.803.373)
Trích lập quỹ dự phòng tài chính	(97.803.373)
Lợi nhuận lũy kế đến 31/12/2012	6.248.791.214

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

VI. Thông tin bổ sung Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	Năm nay	Năm trước
13. Doanh thu		
Doanh thu chuyên nhượng nền đất dự án Mỹ Lợi	15.993.863.994	15.857.691.068
Doanh thu bán căn hộ dự án Mỹ Đức	17.152.924.679	39.513.535.769
Doanh thu bán hàng hoá	7.255.250.891	14.354.682.641
Doanh thu môi giới căn hộ	2.188.141.746	-
Doanh thu khác	-	210.669.964
Hàng bán bị trả lại	(559.281.011)	(6.227.131.558)
Cộng	42.030.900.299	63.709.447.884
14. Giá vốn		
Giá vốn nền đất dự án Mỹ Lợi đã chuyên nhượng	10.511.840.448	9.574.055.712
Giá vốn căn hộ dự án Mỹ Đức đã bán	13.348.851.933	29.137.170.058
Giá vốn hàng hoá	7.128.527.335	13.579.416.983
Chi phí dự án Đà Lạt không thực hiện	-	801.357.484
Giá vốn khác	-	164.563.397
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá hàng tồn kho	(23.702.967)	23.702.967
Cộng	30.965.516.749	53.280.266.601
15. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi ngân hàng	18.509.520	736.923.983
Lãi bán chứng khoán	332.608.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	422.491
Cộng	351.117.520	737.346.474
16. Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	4.879.936.676	3.205.213.277
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	827.700.000	-
Lỗ bán chứng khoán	44.300.000	-
Chi phí tài chính khác	125.835.990	-
Cộng	5.877.772.666	3.205.213.277
17. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	128.900.000	57.953.742
Chi phí dịch vụ mua ngoài	927.716.050	938.138.601
Chi phí bằng tiền khác	-	32.023.456
Cộng	1.056.616.050	1.028.115.799

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

	Năm nay	Năm trước
18. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	2.383.011.659	2.781.301.200
Chi phí dụng cụ văn phòng	29.611.362	76.202.802
Chi phí khấu hao TSCĐ	445.682.542	373.893.703
Thuế, phí và lệ phí	5.000.000	5.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	787.444.718	1.091.386.107
Chi phí bằng tiền khác	69.506.171	26.801.092
Cộng	3.720.256.452	4.354.584.904
19. Thu nhập khác		
Thu phí sang tên, chuyển nhượng nền đất	175.000.000	-
Thu lãi quá hạn	-	111.730.956
Thu phí thanh lý hợp đồng	116.320.384	-
Thu nhập khác	-	47.337.842
Cộng	291.320.384	159.068.798
20. Chi phí thuế TNDN hiện hành		
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.053.176.286	2.631.988.101
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	71.694.474
Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ này	1.053.176.286	2.703.682.575
Thuế suất	25%	25%
Thuế TNDN phải nộp ước tính	263.294.072	675.920.644
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	789.882.214	1.956.067.457
Các khoản điều chỉnh tăng / 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	789.882.214	1.956.067.457
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.000.000	10.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	79	196

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

22. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	2.514.401.659	2.851.974.942
Chi phí vật liệu, dụng cụ và đồ dùng văn phòng	29.611.362	76.202.802
Chi phí khấu hao	445.682.542	373.893.703
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.423.378.818	18.268.823.202
Chi phí khác	2.167.986.442	5.096.464.622
Cộng	11.581.060.823	26.667.359.271

VII. Thông tin khác

1. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Công ty không có bất kỳ sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán đòi hỏi phải thực hiện những điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

2. Nghiệp vụ các bên liên quan

Trong năm tài chính này, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan chủ yếu sau:

Bên liên quan	Mối liên kết	Nội dung	Số tiền
Bà Phạm Thị Kim Xuân	Thành viên Hội đồng Quản trị	Chi phí tài chính khác	(96.000.000)

Cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan chủ yếu như sau:

Bên liên quan	Mối liên kết	Nội dung	Phải thu / (phải trả)
Ông Trần Quang Mỹ	Thành viên Hội đồng Quản trị	Phải trả dài hạn khác	(14.000.000.000)
Bà Phạm Thị Kim Xuân	Thành viên Hội đồng Quản trị	Chi phí phải trả	(48.000.000)

3. Các cam kết

3.1 Cam kết góp vốn

Cam kết góp vốn hợp tác đầu tư dự án Chung cư cao tầng An Phúc theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 1196/2009/HTĐT ngày 12/11/2009 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5, theo đó tỷ lệ hợp tác của Công ty là 49% giá trị quyền sử dụng đất của dự án tương đương 27.470.000.000 đồng. Số vốn Công ty đã góp đến ngày 31/12/2012 là 25.694.000.000 đồng. Số vốn cam kết Công ty còn phải góp là 1.776.000.000 đồng.

Cam kết góp vốn vào Công ty Cổ phần Tư vấn và Cấp nước Đông Nam Á - Mê Kông Rạch Giá theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1701389629 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp ngày 12/6/2010 với vốn điều lệ là 60 tỷ đồng. Công ty góp 5% vốn điều lệ của công ty này tương đương 3 tỷ đồng. Số vốn Công ty đã góp đến ngày 31/12/2012 là 150 triệu đồng. Số vốn cam kết Công ty còn phải góp là 2,85 tỷ đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Cam kết góp vốn vào Công ty Cổ phần Indeco ("Indeco") theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1100835389 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 12/3/2008 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 2 ngày 07/01/2010 với vốn điều lệ là 300 tỷ đồng. Công ty góp 19% vốn điều lệ của Indeco tương đương 57 tỷ đồng. Tuy nhiên, Indeco sẽ điều chỉnh giảm vốn điều lệ đăng ký xuống còn 40.567.500.000 đồng theo thông báo số 001/TB-HĐQT ngày 05/01/2012, dẫn đến số vốn phải góp của Công ty tại Indeco giảm xuống còn 4.050.000.000 đồng. Số vốn Công ty đã góp đến ngày 31/12/2012 là 623.840.000 đồng. Số vốn cam kết Công ty còn phải góp là 3.426.160.000 đồng.

3.2 Cam kết phân chia lợi nhuận

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty có các khoản cam kết phân chia lợi nhuận theo các hợp đồng hợp tác đầu tư như sau:

Hợp đồng	Dự án	Cam kết
HĐ số 01-11/2006/HĐGV-CPĐT	Khu dân cư Mỹ Lợi	Phân chia phần đất theo tỷ lệ được hai bên thống nhất sau khi dự án hoàn thành.
HĐ số 05/HTĐT	Chung cư cao tầng An Phúc	Phân chia lợi nhuận thu được khi dự án hoàn thành đưa vào khai thác kinh doanh theo tỷ lệ vốn góp của mỗi bên quy định tại hợp đồng sau khi đã trừ đi tất cả các chi phí hợp lý trong quá trình thực hiện dự án được hai bên chấp thuận.
HĐ số 01-10/HTKD/DTA/2010	Chung cư Mỹ Đức	Lợi nhuận thu được khi dự án được bán, thanh toán đủ công nợ theo hợp đồng với các chủ đầu tư và thu hồi đủ vốn đầu tư ban đầu sẽ được phân chia theo tỷ lệ vốn góp của mỗi bên quy định tại hợp đồng sau khi đã trừ đi tất cả các chi phí hợp lý trong quá trình thực hiện dự án được hai bên chấp thuận.

4. Quản lý rủi ro tài chính

4.1 Rủi ro thị trường

a. Rủi ro tiền tệ

Công ty được thành lập và hoạt động tại Việt Nam với đồng tiền sử dụng là đồng Việt Nam. Đồng tiền giao dịch chính của Công ty cũng là đồng Việt Nam. Do vậy, Công ty không chịu rủi ro tiền tệ lớn do Công ty không phát sinh các giao dịch mua và bán các đồng tiền tệ không phải là đồng Việt Nam.

b. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất 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 lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Với biến động lãi suất là tăng/(giảm) 2% thì:

Tài sản có lãi suất	31/12/2012	Biến động lãi suất 2% (*)
Cộng	-	-
Nợ phải trả có lãi suất	31/12/2012	Biến động lãi suất 2%
Các khoản vay	35.798.600.000	715.972.000
Cộng	35.798.600.000	715.972.000
Chênh lệch		(715.972.000)

(*) Biến động lãi suất 2% = tổng số dư Tài sản có lãi suất / tổng số dư Nợ phải trả có lãi suất nhân với 2%.

Ảnh hưởng lãi/(lỗ) đến lợi nhuận trước thuế của Công ty do biến động lãi suất (với giả định mức biến động là 2%) là (715.972.000) đồng.

c. Rủi ro giá

Công ty có các hoạt động đầu tư vốn vào các công ty niêm yết và chưa niêm yết và chịu rủi ro biến động giá của các khoản đầu tư này. Các yếu tố rủi ro ảnh hưởng đến kết quả của các khoản đầu tư này bao gồm kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của công ty được đầu tư và điều kiện thị trường. Ban Điều hành quản lý rủi ro liên quan đến yếu tố kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của các công ty được đầu tư bằng cách chọn lựa các ngành nghề kinh doanh và các công ty để đầu tư. Yếu tố rủi ro liên quan đến điều kiện thị trường tự bản thân nó bị ảnh hưởng bởi các điều kiện kinh tế chung của Việt Nam và các hành vi của các nhà đầu tư, nằm ngoài khả năng kiểm soát của Ban Điều hành. Những yếu tố này đã dẫn đến các điều kiện thị trường biến động nhiều trong những năm vừa qua.

4.2 Rủi ro thanh toán

Rủi ro thanh toán là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn và không thể thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến các khoản nợ tài chính. Chính sách của Công ty là thường xuyên giám sát các yêu cầu thanh khoản hiện tại và tương lai nhằm đảm bảo Công ty có thể duy trì dự trữ tiền mặt đầy đủ để có thể đáp ứng các yêu cầu thanh khoản trong ngắn hạn và trung hạn. Việc nắm giữ tiền mặt của Công ty và dòng lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động được cho là đầy đủ để có thể thanh toán các khoản nợ đến hạn trong năm tài chính tới của Công ty.

Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phát sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các dòng tiền theo hợp đồng không chiết khấu.

Tại ngày 31/12/2012	Dưới 01 năm	Từ 01 đến 05 năm	Cộng
- Các khoản vay và nợ	24.134.950.000	11.663.650.000	35.798.600.000
- Phải trả người bán và người mua trả trước	12.298.712.718	-	12.298.712.718
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	6.759.612.928	-	6.759.612.928
- Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	26.924.123.733	25.661.000.000	52.585.123.733
Cộng	70.117.399.379	37.324.650.000	107.442.049.379

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là không quá cao. Công ty tin tưởng vẫn có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn cần thiết.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Tài sản đảm bảo

Công ty đã thế chấp hàng tồn kho, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình cho các khoản vay ngắn hạn (thuyết minh tại mục số 4, 6 và 7 - phần Thuyết minh các Báo cáo Tài chính).

Đo lường theo giá trị hợp lý

Giá trị ghi sổ trừ dự phòng của các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn, tiền gửi Ngân hàng và các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác là gần bằng với giá trị của chúng.

Dưới đây là chi tiết giá trị hợp lý của các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn:

	Giá trị sổ sách	So sánh với giá thị trường		Giá trị hợp lý	Dự phòng
		Tăng	Giảm		
Đầu tư ngắn hạn					
Chứng khoán vốn niêm yết	1.671.500	-	(827.700)	843.800	(827.700)
Các khoản đầu tư dài hạn					
Chứng khoán vốn chưa niêm yết	62.992.544	-	-	62.992.544	-
Cộng	64.664.044	-	(827.700)	63.836.344	(827.700)

Tại ngày 31/12/2012, Công ty không xác định được giá thị trường từ các nguồn tin cậy cũng như giá trị sổ sách của các chứng khoán chưa niêm yết nên Công ty ghi nhận giá thị trường bằng với giá gốc đầu tư.

4.3. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro Công ty bị thiệt hại về tài chính nếu một khách hàng hoặc một đối tác của công cụ tài chính không thể thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng của họ, và rủi ro này phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng.

Phải thu khách hàng và phải thu khác

Mức độ rủi ro tín dụng của Công ty bị ảnh hưởng chủ yếu bởi các đặc điểm riêng biệt của từng khách hàng.

Ban Điều hành đã thiết lập các chính sách tín dụng, theo đó, mỗi một khách hàng mới phải được phân tích kỹ về mức độ tín nhiệm trước khi Công ty đưa ra các điều kiện và điều khoản giao hàng và thanh toán. Hạn mức mua hàng được thiết lập cho từng khách hàng, thể hiện khoản tiền cao nhất mà khách hàng có thể mua mà không cần phải có sự chấp thuận của Ban Điều hành. Khách hàng nào không được thông qua xếp hạng tín nhiệm chỉ có thể giao dịch với Công ty với điều kiện trả tiền trước.

Công ty sẽ lập dự phòng giảm giá trị để phản ánh mức độ thiệt hại ước tính đối với các phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản đầu tư. Thành phần chính của khoản dự phòng giảm giá này là khoản lỗ cụ thể có liên quan đến mức độ thiệt hại lớn cụ thể đối với từng khách hàng và mức độ thiệt hại tổng thể của nhóm tài sản tài chính tương tự, được xác định khi các rủi ro này có thể đã xảy ra nhưng chưa được phát hiện. Mức độ thiệt hại tổng thể được xác định dựa trên dữ liệu thống kê về thanh toán trong quá khứ của các tài sản tài chính tương tự.

Số dư ngân hàng

Công ty có số dư tiền gửi với các tổ chức tín dụng trong nước. Ban Điều hành không nhận thấy một khoản thiệt hại nào đối với kết quả hoạt động của các tổ chức tín dụng này.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với mỗi nhóm tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của nhóm công cụ tài chính đó được trình bày trên bảng cân đối kế toán. Các nhóm tài sản tài chính lớn của Công ty là tiền gửi Ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Các tài sản tài chính không quá hạn cũng không bị suy giảm giá trị

Tiền gửi Ngân hàng là các khoản tiền gửi ở các Ngân hàng có xếp hạng tín nhiệm cao ở Việt Nam. Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác mà không quá hạn cũng không bị giảm giá chủ yếu là từ các công ty có quá trình thanh toán tốt cho Công ty.

Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác của Công ty không quá hạn và không bị suy giảm giá trị là 11.276.230.509 đồng Việt Nam.

Tài sản tài chính quá hạn và / hoặc suy giảm giá trị

Không phát sinh.

5. Báo cáo bộ phận

Công ty chỉ có một bộ phận tham gia vào quá trình sản xuất, cung cấp sản phẩm và dịch vụ tại một môi trường kinh tế.



Nguyễn Hữu Nghĩa
Người lập biểu



Trần Thị Hảo
Kế toán trưởng



Phạm Thị Kim Xuân
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2013

