

Số: 03/2013/BCKT

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN**

Về báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2012  
của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các Công ty con

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (“Công ty”) và các Công ty con “Nhóm Công ty” gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 30 tháng 3 năm 2013, từ trang 04 đến trang 27 kèm theo.

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

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

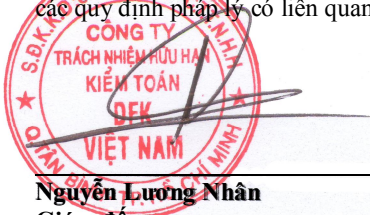
Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ các quy tắc đạo đức nghề nghiệp, phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính của Công ty không còn chứa đựng các 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:**

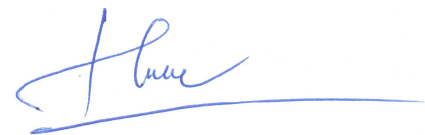
Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các Công ty con tại ngày 31/12/2012, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.



**Nguyễn Lương Nhân**  
Giám đốc

Chứng chỉ Kiểm toán viên số 0182/KTV  
Thay mặt và đại diện

**Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam**  
Tp. HCM, ngày 30 tháng 3 năm 2013



**Lê Đình Huyền**  
Kiểm toán viên

Chứng chỉ Kiểm toán viên số 1765/KTV

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012 Trình bày lại (Thuyết minh số 29)
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>593.583.198.961</b>	<b>622.894.192.039</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4	<b>9.367.891.886</b>	<b>5.508.390.015</b>
1. Tiền	111		9.367.891.886	5.508.390.015
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	5	<b>5.350.000.000</b>	<b>6.030.000.000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		5.350.000.000	6.030.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	6	<b>74.035.791.474</b>	<b>113.083.021.359</b>
1. Phải thu khách hàng	131		38.518.092.109	44.175.605.923
2. Trả trước cho người bán	132		33.811.335.307	66.003.977.318
3. Các khoản phải thu khác	135		6.779.156.085	13.314.661.972
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(5.072.792.027)	(10.411.223.854)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	7	<b>497.574.839.308</b>	<b>489.291.703.524</b>
1. Hàng tồn kho	141		497.574.839.308	489.291.703.524
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>7.254.676.293</b>	<b>8.981.077.141</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		233.665.546	228.539.196
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
2. Tài sản ngắn hạn khác	158	8	7.021.010.747	8.752.537.945
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>17.450.357.728</b>	<b>19.329.174.838</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>6.320.994.891</b>	<b>7.264.730.375</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	9	4.373.341.391	5.317.076.875
- Nguyên giá	222		17.552.321.073	17.655.244.647
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13.178.979.682)	(12.338.167.772)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	10	1.947.653.500	1.947.653.500
- Nguyên giá	228		1.947.653.500	1.947.653.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		-	-
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	11	<b>11.129.362.837</b>	<b>12.064.444.463</b>
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		7.974.569.637	9.226.051.453
3. Đầu tư dài hạn khác	258		3.154.793.200	3.154.793.200
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		-	(316.400.190)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>611.033.556.689</b>	<b>642.223.366.877</b>

Các thuyết minh kèm theo từ trang 8 đến trang 27 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
				Trình bày lại (Thuyết minh số 29)
<b>A. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>462.588.286.791</b>	<b>450.032.378.190</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>407.321.412.253</b>	<b>384.567.674.698</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	12	30.733.779.000	28.572.955.084
2. Phải trả cho người bán	312	13	22.597.752.643	24.098.174.476
3. Người mua trả tiền trước	313	13	168.025.641.978	116.146.321.636
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	14	20.954.617.344	29.073.203.772
5. Phải trả công nhân viên	315		302.867.006	989.270.668
6. Chi phí phải trả	316	15	71.173.348.087	106.790.517.425
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	16	91.176.622.354	75.007.742.341
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.356.783.841	3.889.489.296
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>55.266.874.538</b>	<b>65.464.703.492</b>
1. Vay và nợ dài hạn	334	17	55.266.874.538	65.266.874.538
2. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	197.828.954
<b>B. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>		<b>141.879.935.837</b>	<b>185.552.477.920</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	18	<b>141.703.176.322</b>	<b>185.552.477.920</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		110.021.000.000	110.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		28.107.270.000	28.086.270.000
3. Cổ phiếu quỹ	414		(959.020.000)	(959.020.000)
4. Quỹ dự phòng tài chính	418		8.500.000.000	8.500.000.000
5. Lợi nhuận chưa phân phối	420		(10.712.223.061)	33.179.078.537
6. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		6.746.149.383	6.746.149.383
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>176.759.515</b>	-
1. Nguồn kinh phí	432		176.759.515	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>C. Lợi ích của cổ đông thiểu số</b>	<b>439</b>		<b>6.565.334.061</b>	<b>6.638.510.767</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>611.033.556.689</b>	<b>642.223.366.877</b>

## CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2012	01/01/2012
		Trình bày lại (Thuyết minh số 29)
1. Tài sản thuê ngoài	-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận ký gửi	-	3.953.584
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược	-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý	6.332.063.623	-
5. Ngoại tệ các loại (USD)	235,08	234,60
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án	-	-

## P. TRƯỞNG PHÒNG KẾ TOÁN



**Phạm Hoài Nam**

Kế toán trưởng

Ngày 30 tháng 3 năm 2013



**Phạm Thu**

Tổng Giám đốc

Các thuyết minh kèm theo từ trang 8 đến trang 27 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	01		<b>115.007.810.255</b>	<b>141.605.902.537</b>
2. Các khoản giảm trừ	02		1.156.630.349	3.919.878.061
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	10	19	<b>113.851.179.906</b>	<b>137.686.024.476</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	20	89.562.537.275	112.327.026.929
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	20		<b>24.288.642.631</b>	<b>25.358.997.547</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	1.156.440.116	2.048.339.372
7. Chi phí tài chính	22	22	4.615.462.216	1.563.481.916
- Trong đó: lãi vay	23		3.032.057.974	1.247.081.726
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	23	20.318.895.452	11.887.840.148
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	30		<b>510.725.079</b>	<b>13.956.014.855</b>
11. Thu nhập khác	31	24	2.737.799.993	4.143.467.740
12. Chi phí khác	32	25	921.601.685	1.402.360.272
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	40		<b>1.816.198.308</b>	<b>2.741.107.468</b>
14. Lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết	45		(1.251.481.816)	(590.089.101)
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>1.075.441.571</b>	<b>16.107.033.222</b>
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		1.262.039.875	4.029.343.452
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>(186.598.304)</b>	<b>12.077.689.770</b>
Phân bổ cho:				
18.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số			(73.176.706)	(139.064.894)
18.2. Lợi ích thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ			(113.421.598)	12.216.754.664
<b>18. Lợi nhuận cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	26	<b>(10)</b>	<b>1.116</b>

**P. TRƯỞNG PHÒNG KẾ TOÁN**



**Phạm Hoài Nam**

Kế toán trưởng

Ngày 30 tháng 3 năm 2013



**PHẠM THU**  
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh kèm theo từ trang 8 đến trang 27 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Năm 2012</b>	<b>Năm 2011</b>
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	184.485.736.890	126.363.774.715
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(96.100.003.439)	(98.545.139.789)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(9.047.869.093)	(8.770.381.000)
4. Tiền chi trả lãi vay	4	(18.197.658.661)	(15.037.889.910)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5	(6.500.000.000)	(4.673.720.015)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	29.001.999.462	15.650.393.469
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	7	(28.833.367.620)	(27.090.308.798)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>54.808.837.539</b>	<b>(12.103.271.328)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	-	(12.490.909)
2. Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22	86.618.235	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(13.978.784.865)	(1.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	13.291.584.865	10.348.516.412
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.000.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	822.000.381	2.044.730.581
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(1.778.581.384)</b>	<b>11.380.756.084</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	42.000.000	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	33.882.112.037	57.761.412.433
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(41.721.288.121)	(50.103.703.016)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(41.373.578.200)	(19.293.661.500)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(49.170.754.284)</b>	<b>(11.635.952.083)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>3.859.501.871</b>	<b>(12.358.467.327)</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	60	5.508.390.015	17.863.248.551
Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	3.608.791
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>9.367.891.886</b>	<b>5.508.390.015</b>

**P. TRƯỞNG PHÒNG KẾ TOÁN**


**Phạm Hoài Nam**  
Kế toán trưởng

Ngày 30 tháng 3 năm 2013

Các thuyết minh kèm theo từ trang 8 đến trang 27 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

SAIGONRES Báo cáo thường niên 2012



**PHẠM THU**  
Tổng Giám đốc

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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.

## 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23/4/1999 của Thủ Tướng Chính phủ trên cơ sở cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 056652 ngày 06/12/1999 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 9 ngày 11/6/2009 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM.

Vốn điều lệ đăng ký 132.000.000.000 đồng  
Vốn góp thực tế đến 31/12/2012 110.021.000.000 đồng

Trụ sở chính đặt tại 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM;

Các chi nhánh trực thuộc Công ty:

- + Chi nhánh Sàn giao dịch bất động sản – Trụ sở tại 63 – 65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM;
- + Chi nhánh Bình Thuận – Trụ sở tại 154 đường 19/4, phường Xuân An, Tp. Phan Thiết, Bình Thuận;
- + Chi nhánh Hà Nội – Trụ sở tại 12A tổ 53, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội.

### Thông tin về Công ty con

Tại ngày 31/12/2012 Công ty có 02 (hai) Công ty con là:

Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Nhon Trạch	Lầu 8, Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	79,29%	79,29%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	Lầu 6, Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM	Kinh doanh bất động sản, xây dựng	81,80%	81,80%

Tỷ lệ quyền biểu quyết được xác định căn cứ vào số cổ phần phổ thông đã phát hành của các công ty con.

### Thông tin về các Công ty liên doanh, liên kết

Tại ngày 31/12/2012, Công ty có 02 (hai) Công ty liên doanh, liên kết sau:

Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế xây dựng đô thị	Lầu 6, Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM	Tư vấn, thiết kế, giám sát	46,73%	46,73%
Công ty Cổ phần Chứng khoán Á Âu	Lầu 3, Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM	Dịch vụ chứng khoán	26,73%	26,73%

**Lĩnh vực kinh doanh:** Xây dựng và kinh doanh bất động sản.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

---

## Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh đăng ký của Công ty là:

- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, sửa chữa và trang trí nội thất;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh và cho thuê nhà ở;
- Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng và trang trí nội thất;
- Tư vấn xây dựng và thiết kế;
- Do đạc – bản đồ;
- Khai thác khoáng sản, sản xuất nước uống tinh khiết, nước khoáng đóng chai;
- Khai thác cát, sỏi thuộc nhóm vật liệu thông thường;
- San lấp mặt bằng, làm đường giao thông nội bộ trong mặt bằng xây dựng;
- Xây dựng công trình thủy lợi và công trình đường ống cấp thoát nước;
- Xây dựng công trình điện và công trình cầu cảng;
- Dịch vụ tư vấn về bất động sản;
- Cho thuê máy móc thiết bị xây dựng;
- Cho thuê ca ốc văn phòng;
- Sàn giao dịch, môi giới bất động sản;
- Định giá bất động sản;
- Đấu giá bất động sản;
- Quảng cáo bất động sản;
- Quản lý bất động sản kinh doanh;
- Bổ sung: Trồng cây ăn quả, trồng cây điều, trồng cây lâu năm;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; dịch vụ phục vụ đồ uống (không hoạt động tại trụ sở);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng;
- Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí;
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề.

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

### Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

### Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các Công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày 31 tháng 12 năm 2012. Các báo cáo tài chính của các Công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

Công ty con được hợp nhất kể từ ngày Công ty nắm quyền kiểm soát và sẽ chấm dứt hợp nhất kể từ ngày Công ty không còn kiểm soát công ty con đó. Trong trường hợp Công ty không còn kiểm soát Công ty con thì các báo cáo tài chính hợp nhất sẽ bao gồm cả kết quả hoạt động kinh doanh của giai đoạn thuộc năm báo cáo mà trong giai đoạn đó Công ty vẫn còn nắm quyền kiểm soát.

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết trong báo cáo tài chính hợp nhất được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

## Các báo cáo tài chính tham gia hợp nhất:

<u>Tên công ty</u>	<u>Năm tài chính Công ty kiểm toán</u>	<u>Ý kiến kiểm toán viên</u>
<b>Công ty mẹ</b> Công ty CP Địa ốc Sài Gòn	Năm 2012	Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam Chấp nhận toàn phần

## Công ty con

Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định	Năm 2012	Chưa được kiểm toán
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Nhon Trạch	Năm 2012	

## Công ty liên kết

Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Năm 2012	
Công ty CP Tư vấn và Thiết kế	Năm 2012	xây dựng đô thị

## Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng 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 kết thúc niên độ kế toán cũng như số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt thời kỳ tài chính. Số liệu phát sinh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

## 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 gian đáo hạn 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.

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

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ do Công ty sử dụng (VND) được hạch toán theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các tài khoản này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho chủ sở hữu.



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

## Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, công cụ, dụng

cụ: Thành phẩm, hàng hóa:

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

Giá vốn thực tế theo phương pháp bình quân gia quyền;

Giá vốn thực tế theo phương pháp thực tế đích danh;

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình.

## Dự phòng cho hàng tồn kho

Dự phòng cho hàng tồn kho được

trích lập cho phần giá trị dự kiến bị

tổn thất do các khoản suy giảm trong

giá trị 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.

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

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

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

## Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định được trình bày 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.

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

Nhóm tài sản	Thời gian khấu hao (Năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 25
Máy móc thiết bị	03 – 05
Phương tiện vận tải	06 – 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05

## Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Quyền sử dụng đất được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng của quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

## 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 phát sinh từ các khoản vay ngân hàng để sử dụng cho việc xây dựng các công trình và các dự án được cộng vào giá trị công trình.

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

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

---

## Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Tất cả các khoản đầu tư vào chứng khoán đều được ghi nhận theo giá vốn, tức giá mua hợp lý của khoản đầu tư, kể cả các chi phí liên quan đến khoản đầu tư đó. Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ. Các khoản đầu tư vào chứng khoán niêm yết sau đó được đánh giá lại theo giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết dựa vào giá niêm yết trên thị trường chứng khoán. Các chứng khoán chưa được niêm yết do chưa xác định được một cách chắc chắn giá trị hợp lý của chúng nên được ghi nhận theo giá mua ban đầu.

## Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

## Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các chứng khoán được nắm giữ với mục đích kinh doanh mua, bán trong ngắn hạn.

## Đầu tư chứng khoán

Bao gồm chứng khoán nợ giữ đến ngày đáo hạn và chứng khoán đầu tư sẵn sàng để bán. Chứng khoán nợ giữ đến ngày đáo hạn là các chứng khoán có kỳ hạn cố định và các khoản thanh toán cố định hoặc có khả năng xác định được và Ban Tổng Giám đốc có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Chứng khoán sẵn sàng để bán là chứng khoán được giữ trong thời gian không ấn định trước, có thể được bán để đáp ứng nhu cầu thanh khoản.

## 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 và không có cơ sở để xác định một cách đáng tin cậy giá trị hợp lý được ghi nhận theo giá mua ban đầu.

## Các khoản phải trả và trích trước

Các khoản phải trả và trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được, tương xứng với doanh thu đã ghi nhận, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

## Tiền lương và các khoản trích theo lương

Tiền lương được tính và trích lập trong chi phí trong kỳ theo hợp đồng lao động. Công ty trích bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp dựa trên lương hợp đồng như sau: Bảo hiểm xã hội được trích vào chi phí là 17% và 7% từ lương công nhân viên; Bảo hiểm y tế được trích vào chi phí là 3% và 1,5% từ lương công nhân viên và Bảo hiểm thất nghiệp được trích vào chi phí là 1% và 1% từ lương công nhân viên.

## Nguyên tắc ghi nhận vốn

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận dựa trên chênh lệch giữa giá bán và mệnh giá cổ phiếu phát hành ra thị trường.

Các quỹ được trích lập từ lợi nhuận sau thuế theo Quyết định của Hội đồng Quản trị và được Đại hội cổ đông thông qua.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

---

## **Ghi nhận doanh thu và chi phí**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được áp dụng khi ghi nhận doanh thu:

### ***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và quyền sở hữu hàng hóa được chuyển sang bên mua. Đối với việc ghi nhận doanh thu căn hộ chưa hoàn thiện, doanh thu được hạch toán khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau đây:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu căn hộ cho người mua;
  - Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý căn hộ như người sở hữu căn hộ hoặc quyền kiểm soát căn hộ;
  - 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 căn hộ; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch căn hộ đó.

### ***Chi phí***

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

## **Các 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.

## **1. Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan tới khoản mục ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Công ty áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 25% trên thu nhập chịu thuế.

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

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

---

## **Công cụ tài chính**

Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày

### Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210 cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất năm, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản nợ phải trả khác, nợ và vay và các công cụ tài chính phái sinh.

### *Giá trị sau ghi nhận lần đầu*

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

### *Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất nếu và chỉ nếu, đơn vị này có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

	31/12/2012	01/01/2012
<b>4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN</b>		
Tiền mặt	8.841.734.436	4.939.690.392
Tiền gửi ngân hàng	526.157.450	568.699.623
<b>Cộng</b>	<b>9.367.891.886</b>	<b>5.508.390.015</b>
<b>5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN</b>		
Đầu tư cho vay (5.1)	5.350.000.000	6.030.000.000
<b>Cộng</b>	<b>5.350.000.000</b>	<b>6.030.000.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	-	-
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>	<b>5.350.000.000</b>	<b>6.030.000.000</b>
<b>(5.1) Bao gồm:</b>		
Công ty CP ĐT và PT KT Trang trại thủy hải sản Thành Tín (*)	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	750.000.000	-
Công ty Sông Cầu	-	630.000.000
Công ty TNHH SX-TM-DV Vĩnh Khang	500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng An Thịnh	100.000.000	100.000.000
Cho cá nhân vay (cán bộ công nhân viên)	-	1.300.000.000
<b>Cộng</b>	<b>5.350.000.000</b>	<b>6.030.000.000</b>

(\*) Khoản đầu tư cho vay này được đảm bảo bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y746771 ngày 12/4/2004 và Y745063 ngày 06/5/2004 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh cấp.

	31/12/2012	01/01/2012
<b>6. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN</b>		
Phải thu khách hàng	38.518.092.109	44.175.605.923
Trả trước cho người bán	33.811.335.307	66.003.977.318
Phải thu khác	6.779.156.085	13.314.661.972
<b>Cộng</b>	<b>79.108.583.501</b>	<b>123.494.245.213</b>
Dự phòng phải thu khó đòi (6.1)	(5.072.792.027)	(10.411.223.854)
<b>Giá trị thuần các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>74.035.791.474</b>	<b>113.083.021.359</b>

### (6.1) Dự phòng phải thu khó đòi

Đối tượng	Số dự nợ phải thu khó đòi	Tỷ lệ (%)	Giá trị lập dự phòng
Ông Hoàng Hải Yên	35.000.000	100%	35.000.000
Bà Lê Sơn Ca	300.000.000	100%	300.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Cứ	68.550.000	100%	68.550.000
Công ty Sông Cầu	630.000.000	100%	630.000.000
Các đối tượng khác	4.039.242.027	100%	4.039.242.027
<b>Cộng</b>	<b>5.072.792.027</b>		<b>5.072.792.027</b>

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

7. HÀNG TỒN KHO	31/12/2012	01/01/2012
Nguyên liệu, vật liệu	10.818.167.044	11.727.586.009
Công cụ, dụng cụ	191.154.668	191.154.668
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	(7.1) 486.565.517.596	477.372.962.847
<b>Cộng</b>	<b>497.574.839.308</b>	<b>489.291.703.524</b>

## (7.1) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

Dự án Chung cư An Bình - Quận Tân Phú	25.708.828.268	62.631.818.601
Dự án Hiệp Bình Chánh - quận Thủ Đức	(*) 308.345.791.774	290.920.955.295
Dự án Chung cư An Lạc - quận Bình Tân	11.456.308.914	11.453.490.732
Dự án Chung cư An Bình - Quận Tân Phú	63.499.962.882	11.690.590.334
Dự án Khu dân cư phường 13 - quận Bình Thạnh	8.285.244.198	10.349.359.943
Công trình nâng cấp đô thị thành phố (gói XL 12, 13, 14, 17)	8.307.023.910	7.475.946.679
Dự án liên doanh với Công ty CP Thiết bị Giáo dục 2	2.377.574.726	-
Xây dựng thô căn nhà 132 phường 13	1.017.123.020	1.017.123.020
Dự án Hiệp Bình Chánh - quận Thủ Đức	409.764.295	983.632.102
Sửa chữa trụ sở Công ty	388.837.367	199.136.232
Các công trình tại Công ty CP ĐT XD và KD Nhà Gia Định	1.545.800.520	1.545.800.520
Dự án Chung cư Saigonres Tower - Vũng Tàu	4.551.094.083	30.021.803.784
Dự án An Phú Đông - quận 2 (Đất)	4.745.206.846	3.469.706.846
Dự án Khu dân cư phường 7 - quận 8	3.391.413.847	3.597.987.816
Dự án Chung cư Tam Bình - quận Thủ Đức	2.854.315.442	2.854.315.442
Khu 250 Nguyễn Trọng Tuyển	2.145.149.810	2.145.149.810
Đất 12/10 Trần Nãi - quận 2	1.363.307.705	1.279.373.342
Các công trình Xí nghiệp thi công	984.620.163	984.620.163
Dự án Khu biệt thự Phương Nam - Vũng Tàu	981.779.381	981.779.381
Dự án nước khoáng Văn Lâm - Bình Thuận	6.840.008.730	6.598.066.929
Chung cư An Lạc - Bình Tân của Công ty Vicostone	987.000.000	987.000.000
Dự án Xuân An - Bình Thuận	446.423.729	740.911.729
Nhà 29/170F Trường Thọ - quận Thủ Đức	834.380.998	527.021.960
Khu nhà ở Bình Hưng - huyện Bình Chánh	549.965.686	526.962.598
Khu nhà ở 360 Nơ Trang Long - quận Bình Thạnh	313.776.709	313.776.709
Đất phường 27 - quận Bình Thạnh	2.485.884.925	2.485.884.925
Đất phường 28 - quận Bình Thạnh	202.225.000	202.225.000
Các dự án khác	754.757.533	650.398.787
Dự án Nhơn Trạch	20.791.947.135	20.738.124.168
<b>Cộng</b>	<b>486.565.517.596</b>	<b>477.372.962.847</b>

(\*) Dự án này được thế chấp đảm bảo cho khoản vay được thuyết minh chi tiết tại mục 12.

8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC	31/12/2012	01/01/2012
Tạm ứng	6.564.351.947	7.944.845.645
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	456.658.800	807.692.300
<b>Cộng</b>	<b>7.021.010.747</b>	<b>8.752.537.945</b>

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

## 9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Tại ngày 01/01/2012	5.163.701.918	8.027.414.802	3.726.847.707	737.280.220	<b>17.655.244.647</b>
Tăng	-	-	-	12.490.909	<b>12.490.909</b>
- Phân loại lại	-	-	-	12.490.909	<b>12.490.909</b>
Giảm	-	12.490.909	102.923.574	-	<b>115.414.483</b>
<b>Tại ngày 31/12/2012</b>	<b>5.163.701.918</b>	<b>8.014.923.893</b>	<b>3.623.924.133</b>	<b>749.771.129</b>	<b>17.552.321.073</b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>					
Tại ngày 01/01/2012	1.841.804.670	7.708.671.154	2.082.765.305	704.926.643	<b>12.338.167.772</b>
Tăng	206.548.080	110.222.880	596.830.848	25.503.190	<b>939.104.998</b>
- Khấu hao	206.548.080	110.222.880	596.830.848	25.503.190	<b>939.104.998</b>
Giảm	-	-	98.293.088	-	<b>98.293.088</b>
<b>Tại ngày 31/12/2012</b>	<b>2.048.352.750</b>	<b>7.818.894.034</b>	<b>2.581.303.065</b>	<b>730.429.833</b>	<b>13.178.979.682</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 01/01/2012	3.321.897.248	318.743.648	1.644.082.402	32.353.577	<b>5.317.076.875</b>
<b>Tại ngày 31/12/2012</b>	<b>3.115.349.168</b>	<b>196.029.859</b>	<b>1.042.621.068</b>	<b>19.341.296</b>	<b>4.373.341.391</b>

Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết vẫn còn sử dụng là 13.117.692.307 đồng.

## 10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất
<b>Nguyên giá</b>	
Tại ngày 01/01/2012	1.947.653.500
Tăng	-
Giảm	-
<b>Tại ngày 31/12/2012</b>	<b>1.947.653.500</b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>	
Tại ngày 01/01/2012	-
Tăng	-
Giảm	-
<b>Tại ngày 31/12/2012</b>	<b>-</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày 01/01/2012	1.947.653.500
<b>Tại ngày 31/12/2012</b>	<b>1.947.653.500</b>

Quyền sử dụng đất lâu dài tại địa chỉ số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 386m<sup>2</sup>.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN		31/12/2012	01/01/2012
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(11.1)	7.974.569.637	9.226.051.453
Đầu tư dài hạn khác	(11.2)	3.154.793.200	3.154.793.200
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		-	(316.400.190)
<b>Cộng</b>		<b>11.129.362.837</b>	<b>12.064.444.463</b>

## 11.1 Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên Công ty đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư	
		31/12/2012	01/01/2012
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	26,73%	7.974.569.637	8.921.018.840
Công ty CP Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô thị	46,73%	-	305.032.613
<b>Cộng</b>		<b>7.974.569.637</b>	<b>9.226.051.453</b>

## 11.2 Chi tiết các khoản đầu tư dài hạn khác

		31/12/2012	01/01/2012
Cổ phiếu Công ty CP Cơ điện lạnh (REE)		1.100.000.000	1.100.000.000
Cổ phiếu Công ty Vicosimex		1.560.000.000	1.560.000.000
Công ty Dịch vụ Thương mại Minh Thành		494.793.200	494.793.200
<b>Cộng</b>		<b>3.154.793.200</b>	<b>3.154.793.200</b>

## 12. CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

		31/12/2012	01/01/2012
Ngân hàng TMCP Đồng bằng Sông Cửu Long (nợ đến hạn trả)	(17.1)	10.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Bình Thạnh		-	12.949.176.084
Công ty CP Điện lạnh (REE)		-	5.000.000.000
Công ty CP Chứng khoán Á Âu		-	500.000.000
Vay cá nhân	(*)	20.733.779.000	10.123.779.000
<b>Cộng</b>		<b>30.733.779.000</b>	<b>28.572.955.084</b>

### (\* Chi tiết khoản vay cá nhân:

Khoản vay của các cán bộ công nhân viên công ty nhằm bổ sung vốn lưu động với lãi suất giao động từ 1,25%/tháng đến 1,417%/tháng. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

## 13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

		31/12/2012	01/01/2012
Phải trả người bán		22.597.752.643	24.098.174.476
Người mua trả tiền trước		168.025.641.978	116.146.321.636
<b>Cộng</b>		<b>190.623.394.621</b>	<b>140.244.496.112</b>

## 14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

		31/12/2012	01/01/2012
Thuế giá trị gia tăng		3.583.032.681	5.881.613.388
Thuế thu nhập doanh nghiệp		12.065.854.400	17.303.814.525
Thuế thu nhập cá nhân		236.279.298	818.324.894
Các loại thuế khác		5.069.450.965	5.069.450.965
<b>Cộng</b>		<b>20.954.617.344</b>	<b>29.073.203.772</b>

Việc xác định thuế phải nộp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế phải nộp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

	31/12/2012	01/01/2012
<b>15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ</b>		
Chi phí dự án Chung cư Saigonres Tower - Vũng Tàu	38.816.170.111	78.955.704.832
Chi phí dự án Khu dân cư phường 13 - quận Bình Thạnh	10.784.029.197	11.036.029.197
Chi phí dự án Cao ốc An Bình - quận Tân Phú	11.596.884.527	-
Chi phí dự án Chung cư An Lạc - quận Bình Tân	1.301.939.003	5.017.411.403
Chi phí xây dựng Ban chấp hành quân sự Cần Giờ	98.629.608	1.978.813.305
Chi phí khu 250 Nguyễn Trọng Tuyển	3.378.463.449	3.378.463.449
Chi phí mua 45 căn nhà An Lạc - quận Bình Tân	2.023.762.099	2.023.762.099
Chi phí Khu dân cư phường 7 - quận 8	1.996.868.453	1.996.868.453
Công trình bệnh viện đa khoa Cà Mau	-	1.664.867.587
Các khoản trích trước khác	1.176.601.640	738.597.100
<b>Cộng</b>	<b>71.173.348.087</b>	<b>106.790.517.425</b>
<b>16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ PHẢI NỢ KHÁC</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	32.871.571.009	32.875.656.009
Công ty Cổ phần Đá ốp lát cao cấp Vinaconex	15.000.000.000	15.000.000.000
Mượn vốn của Công ty CP Cơ điện lạnh (REE)	9.225.474.000	-
Phải trả mượn vốn của cán bộ công nhân viên	11.521.641.000	-
Hợp tác liên doanh Công ty TNHH TM&DV DL Tân Hoàng Huy	3.000.000.000	10.000.000.000
Phải trả về công trình chợ Bà Chiểu	3.840.285.955	3.840.285.955
Phải trả cổ tức cho cổ đông	4.967.986.000	2.635.532.800
Phải trả về góp vốn liên doanh dự án phường 13 - Công an quận Bình Thạnh	962.544.825	882.544.825
Phải trả khác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	42.389.474	10.635.980
Các khoản phải trả khác	9.744.730.091	9.763.086.772
<b>Cộng</b>	<b>91.176.622.354</b>	<b>75.007.742.341</b>
<b>17. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN</b>		
Ngân hàng TMCP Đồng bằng Sông Cửu Long (17.1)	60.000.000.000	60.000.000.000
Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh (17.2)	2.494.854.148	2.494.854.148
- Thực hiện công trình Hiệp Bình Chánh	1.067.000.000	1.067.000.000
- Thực hiện dự án 234 Phan Văn Trị	590.404.795	590.404.795
- Thực hiện Chung cư phường 16 - Kênh Nhiêu Lộc	837.449.353	837.449.353
Quỹ Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh (17.2)	2.772.020.390	2.772.020.390
- Xây dựng Chung cư phường 16 - Kênh Nhiêu Lộc	2.772.020.390	2.772.020.390
<b>Cộng</b>	<b>65.266.874.538</b>	<b>65.266.874.538</b>
Trừ: Vay dài hạn đến hạn trả (12)	10.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>55.266.874.538</b>	<b>65.266.874.538</b>

## 17.1. Chi tiết khoản vay Ngân hàng TMCP Đồng bằng Sông Cửu Long:

Khoản vay theo hợp đồng tín dụng trung hạn số T.A 0519.09/HĐTD ngày 06/01/2009 với các điều khoản chi tiết sau:

- Mục đích vay: Thanh toán tiền đền bù và san lấp mặt bằng dự án khu dân cư phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày vay và được gia hạn đến tháng 4 năm 2014;
- Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ;
- Số dư nợ vay: 60.000.000.000 đồng.
- Tài sản thế chấp: là các quyền sử dụng đất Dự án khu dân cư phường Hiệp Bình Chánh (khu A), quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị thế chấp ước tính là 160,15 tỷ đồng; theo Biên bản định giá tài sản ngày 06/01/2009 tại hợp đồng thế chấp số 0519.09/HĐTD ngày 06/01/2009.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

## 17. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2. Đối với khoản nợ Sở Tài chính và nợ Quỹ Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh thực hiện dự án chung cư phường 16 - Kênh Nhiêu Lộc, Công ty đã bàn giao toàn bộ chung cư này cho Công ty Dịch vụ Công ích quận 3 từ năm 1998 nhưng đến nay chưa bàn giao được số nợ này. Công ty đã có biên bản xác nhận với Quỹ Đầu tư.

## 18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Tại ngày 01/01/2012	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tại ngày 31/12/2012
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	110.000.000.000	21.000.000	-	110.021.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	28.086.270.000	21.000.000	-	28.107.270.000
Cổ phiếu quỹ	(959.020.000)	-	-	(959.020.000)
Quỹ dự phòng tài chính	8.500.000.000	-	-	8.500.000.000
Lợi nhuận chưa phân phối	33.179.078.537	(113.421.598)	(43.777.880.000)	(10.712.223.061)
Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	6.746.149.383	-	-	6.746.149.383
<b>Cộng</b>	<b>185.552.477.920</b>	<b>(71.421.598)</b>	<b>(43.777.880.000)</b>	<b>141.703.176.322</b>

## 18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 18.1. Cổ phiếu

	Năm 2012	Năm 2011
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	12.200.000	11.000.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn	11.002.100	11.000.000
<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>11.002.100</i>	<i>11.000.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại	54.600	54.600
<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>54.600</i>	<i>54.600</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.947.500	10.945.400
<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>10.947.500</i>	<i>10.945.400</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

### 18.2. Chi tiết lợi nhuận chưa phân phối

	Năm 2012	Năm 2011
Trích quỹ Dự phòng tài chính	-	(3.000.000.000)
Trích quỹ Khen thưởng, phúc lợi	-	(1.347.403.036)
Chia lợi nhuận cho các cổ đông	(43.777.880.000)	(21.893.270.000)
<b>Phân phối lợi nhuận trong năm</b>	<b>(43.777.880.000)</b>	<b>(26.240.673.037)</b>

## 19. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2012	Năm 2011
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	115.007.810.255	141.605.902.537
<b>Cộng</b>	<b>115.007.810.255</b>	<b>141.605.902.537</b>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Hàng bán bị trả lại	(1.156.630.349)	(3.919.878.061)
<b>Cộng doanh thu thuần</b>	<b>113.851.179.906</b>	<b>137.686.024.476</b>

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

	Năm 2012	Năm 2011
<b>20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>		
Giá vốn hàng hóa, dịch vụ đã bán	89.562.537.275	112.327.026.929
<b>Cộng</b>	<b>89.562.537.275</b>	<b>112.327.026.929</b>
<b>21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>		
Lãi tiền gửi	270.194.890	580.771.989
Lãi cho vay	197.445.226	77.958.592
Cổ tức lợi nhuận được chia	688.800.000	1.386.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	3.608.791
<b>Cộng</b>	<b>1.156.440.116</b>	<b>2.048.339.372</b>
<b>22. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>		
Chi phí lãi vay	3.032.057.974	1.247.081.726
Lãi chậm trả cổ tức	1.899.804.432	-
Dự phòng/(hoàn nhập) giảm giá đầu tư	(316.400.190)	316.400.190
<b>Cộng</b>	<b>4.615.462.216</b>	<b>1.563.481.916</b>
<b>23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP</b>		
Chi phí lương nhân viên quản lý	8.012.601.092	7.069.242.863
Chi phí công cụ dụng cụ	12.413.118	27.553.409
Chi phí khấu hao tài sản cố định	848.455.426	972.109.864
Chi phí dự phòng	7.227.196.082	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.218.229.734	3.818.934.012
<b>Cộng</b>	<b>20.318.895.452</b>	<b>11.887.840.148</b>
<b>24. THU NHẬP KHÁC</b>		
Thu thanh lý tài sản cố định	86.618.235	-
Thu nhập từ phí giám sát, lãi chậm thanh toán	75.640.000	215.250.000
Thu từ khách hàng vi phạm hợp đồng	-	3.402.659.500
Thu từ khách hàng bỏ tiền đặt cọc	256.283.363	486.000.000
Giảm thuế nhập ổng gang	1.432.086.762	-
Hoàn nhập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	140.474.041	-
Các khoản thu khác	746.697.592	39.558.240
<b>Cộng</b>	<b>2.737.799.993</b>	<b>4.143.467.740</b>
<b>25. CHI PHÍ KHÁC</b>		
GTCL của tài sản cố định thanh lý	95.280.058	-
Phạt chậm nộp thuế và vi phạm hành chính	417.500.000	197.976.680
Các khoản chi khác	408.821.627	1.204.383.592
<b>Cộng</b>	<b>921.601.685</b>	<b>1.402.360.272</b>

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU	Năm 2012	Năm 2011
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(113.421.598)	12.216.754.664
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	(113.421.598)	12.216.754.664
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	10.945.406	10.945.400
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(10)</b>	<b>1.116</b>

27. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ	Năm 2012	Năm 2011
Chi phí nguyên vật liệu	97.072.778.348	57.192.350.630
Chi phí nhân công	9.028.427.738	8.663.129.535
Chi phí khấu hao tài sản cố định	939.104.998	972.109.864
Các khoản chi phí bằng tiền khác	17.732.911.183	94.004.181.590
<b>Cộng</b>	<b>124.773.222.267</b>	<b>160.831.771.619</b>

## 28. TRÌNH BÀY LẠI SỐ DƯ ĐẦU NĂM

Theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam hiện hành, ảnh hưởng của việc hồi tố số dư đầu năm phát sinh từ việc phát hiện ra những sai sót của năm tài chính trước đây và việc phân loại lại cần thiết phải điều chỉnh, số dư trên bảng cân đối kế toán được trình bày lại như sau:

Chi tiêu	Tại ngày 01/01/2012	Thay đổi	Tại ngày 31/12/2011
Hàng tồn kho	489.291.703.524	(9.301.054.960)	498.592.758.484
Vay và nợ ngắn hạn	28.572.955.084	(60.000.000.000)	88.572.955.084
Các khoản phải trả, phải nộp khác	75.007.742.341	(3.813.432.534)	78.821.174.875
Vay và nợ dài hạn	65.266.874.538	60.000.000.000	5.266.874.538
Lợi nhuận chưa phân phối	33.179.078.537	(10.557.073.391)	43.736.151.928

## 29. MỤC ĐÍCH VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty các tài sản tài chính như các khoản cho vay, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty cũng nắm giữ các khoản đầu tư sản sàng để bán.

Công ty chịu rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng, rủi ro về bất động sản và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng thống nhất các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

## 29. MỤC ĐÍCH VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### *Rủi ro thị trường*

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro bất động sản và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như về rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2012 và ngày 01/01/2012.

### *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 các khoản vay của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất 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.

### *Rủi ro tiền tệ*

Rủi ro ngoại tệ 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 tỷ giá hối đoái. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Công ty.

Công ty không thực hiện quản lý rủi ro ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi tỷ giá hối đoái của Công ty tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

### *Rủi ro về giá cổ phiếu*

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư vào cổ phiếu. Công ty đánh giá rủi ro về giá cổ phiếu là không đáng kể.

### *Rủi ro về bất động sản*

Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí của các đề án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình thiết lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia tư vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

### *Rủi ro tín dụng*

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình (chủ yếu là các khoản đầu tư cho vay và tiền gửi ngân hàng).

### *Rủi ro tín dụng liên quan đến khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản*

Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng bằng cách yêu cầu khách hàng thanh toán trước khi thực hiện chuyển giao quyền sở hữu, do vậy, rủi ro tín dụng được giảm thiểu đáng kể.

### *Tiền gửi ngân hàng*

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

### *Cho vay*

Công ty cho các công ty con thuộc công ty vay và cho cán bộ công nhân viên vay tiền. Công ty quản lý rủi ro về tín dụng đối với các khoản này bằng cách thiết lập hạn mức cho vay. Công ty nhận thấy mức độ rủi ro tín dụng đối với các khoản cho vay này là thấp.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

## 29. MỤC ĐÍCH VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh toán là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn chênh lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng, vay các tổ chức và các cá nhân ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phái 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 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Các khoản vay và nợ	30.733.779.000	55.266.874.538	-	86.000.653.538
Phải trả người bán	22.597.752.643	-	-	22.597.752.643
Chi phí phải trả và các khoản khác	185.964.238.632	-	-	185.964.238.632
<b>Cộng</b>	<b>239.295.770.275</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>294.562.644.813</b>

Tại ngày 01/01/2012	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Các khoản vay và nợ	28.572.955.084	65.266.874.538	-	93.839.829.622
Phải trả người bán	24.098.174.476	-	-	24.098.174.476
Chi phí phải trả và các khoản khác	215.948.052.456	-	-	215.948.052.456
<b>Cộng</b>	<b>268.619.182.016</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>333.886.056.554</b>

### Tài sản đảm bảo

Công ty đã cầm cố hàng tồn kho thuyết minh tại Mục số 7 - Thuyết minh Báo cáo Tài chính.

Công ty nắm giữ các quyền sử dụng đất thuyết minh tại mục 5 - Thuyết minh Báo cáo tài chính.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

### 30. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng so sánh giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của tài sản tài chính của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính như sau:

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012		Ngày 31 tháng 12 năm 2011		Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
Phải thu khách hàng	38.518.092.109	-	44.175.605.923	-	38.518.092.109	44.175.605.923
Đầu tư ngắn hạn	5.350.000.000	-	6.030.000.000	-	5.350.000.000	6.030.000.000
Đầu tư dài hạn	11.129.362.837	-	12.380.844.653	(316.400.190)	11.174.762.837	12.064.444.463
Các khoản phải thu khác	6.779.156.085	(5.072.792.027)	13.314.661.972	(10.411.223.854)	1.706.364.058	2.903.438.118
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.367.891.886	-	5.508.390.015	-	9.367.891.886	5.508.390.015
<b>Tổng cộng</b>	<b>71.144.502.917</b>	<b>(5.072.792.027)</b>	<b>81.409.502.563</b>	<b>(10.727.624.044)</b>	<b>66.117.110.890</b>	<b>70.681.878.519</b>

Bảng so sánh giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của nợ phải trả tài chính của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính như sau:

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012		Ngày 31 tháng 12 năm 2011		Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
Các khoản vay và nợ	86.000.653.538	-	93.839.829.622	-	86.000.653.538	93.839.829.622
Các khoản phải trả người bán	22.597.752.643	-	24.098.174.476	-	22.597.752.643	24.098.174.476
Chi phí phải trả	71.173.348.087	-	106.790.517.425	-	71.173.348.087	106.790.517.425
Các khoản phải trả, phải nộp khác	91.176.622.354	-	75.007.742.341	-	91.176.622.354	75.007.742.341
<b>Tổng cộng</b>	<b>270.948.376.622</b>	<b>-</b>	<b>299.736.263.864</b>	<b>-</b>	<b>270.948.376.622</b>	<b>299.736.263.864</b>

Giá trị hợp lý các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý. Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

+ Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản vay và nợ các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả, phải nộp khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do do chưa có đủ thông tin để xác định giá trị hợp lý.

+ Giá trị hợp lý của các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác và đầu tư ngắn hạn tương đương với giá trị ghi sổ trừ đi giá trị lập dự phòng.

+ Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn được xác định theo giá thị trường, giá trị sổ sách hoặc giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư này.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

## 31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

	Mối quan hệ	Năm 2012	Năm 2011
<b>Ứng trước tiền cho nhà cung cấp</b>			
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô thị	Công ty liên kết	400.000.000	197.140.000
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	75.000.000	-
<b>Nhận ký quỹ</b>			
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	45.415.000	-
<b>Cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng</b>			
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	252.220.051	-
<b>Cho vay vốn</b>			
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Công ty liên con	615.280.058	1.782.000.000
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	7.226.864.923	-
<b>Lãi vay nhận được</b>			
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	97.273.097	-
<b>Vay vốn</b>			
Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	3.980.000.000	5.549.000.000
Ông Phạm Thao	Bên liên quan	-	2.351.650.000
Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	750.000.000	-
<b>Lãi vay trong năm</b>			
Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	680.390.333	711.474.998
Ông Phạm Thao	Bên liên quan	106.700.000	-
Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	71.487.000	-
Công ty CP Cơ điện lạnh (REE)	Cổ đông lớn	593.540.367	66.666.667

Số dư đối với các bên liên quan tại ngày 31/12/2012 như sau:

	Mối quan hệ	31/12/2012	01/01/2012
<b>Phải thu ứng trước</b>			
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô thị	Công ty liên kết	535.851.000	209.140.000
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	75.000.000	-
<b>Người mua trả tiền trước</b>			
Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	2.750.000.000	2.750.000.000
Ông Phạm Thao	Bên liên quan	853.287.000	853.287.000
<b>Phải thu khách hàng</b>			
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	206.805.051	-
<b>Phải thu lãi vay</b>			
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	97.273.097	-
<b>Phải thu khác</b>			
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	237.199.137	-
Ông Ngô Kiên Cường	Thành viên HĐQT	406.000.000	556.000.000



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

## 31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp

### theo) Phải trả người bán

Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô thị	Công ty liên kết	-	73.289.000
--	------------------	---	------------

### Phải tiền ký quỹ

Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	45.415.000	-
-----------------------------	------------------	------------	---

### Phải trả khác

Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô thị	Công ty liên kết	175.002.082	175.052.082
--	------------------	-------------	-------------

Công ty CP Cơ điện lạnh (REE)	Cổ đông lớn	9.225.474.000	-
-------------------------------	-------------	---------------	---

Ông Phạm Tuấn	Bên liên quan	2.157.126.000	-
---------------	---------------	---------------	---

Ông Phạm Đình Thành	Bên liên quan	1.932.057.000	-
---------------------	---------------	---------------	---

Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ	170.670.000	-
-------------------	------------------------------	-------------	---

Bà Trần Thị Ga	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ	922.839.000	-
----------------	------------------------------	-------------	---

Ông Trần Quý Thanh	Thành viên HĐQT	478.482.000	-
--------------------	-----------------	-------------	---

Ông Nguyễn Hồng Phát	Trưởng ban Kiểm soát	136.092.000	-
----------------------	----------------------	-------------	---

Bà Đỗ Thị Trang	Thành viên Ban Kiểm soát	389.982.000	-
-----------------	--------------------------	-------------	---

### Phải thu vốn cho vay

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Công ty liên con	6.802.000.000	6.282.000.000
--	------------------	---------------	---------------

Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	750.000.000	-
-----------------------------	------------------	-------------	---

### Phải trả lãi vay

Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ	188.045.956	-
--------------	------------------------	-------------	---

Ông Phạm Thao	Bên liên quan	106.700.000	-
---------------	---------------	-------------	---

Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ	10.307.500	-
-------------------	------------------------------	------------	---

### Phải trả tiền vay

Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ	4.759.000.000	5.549.000.000
--------------	------------------------	---------------	---------------

Ông Phạm Thao	Bên liên quan	2.351.650.000	2.351.650.000
---------------	---------------	---------------	---------------

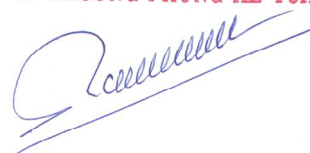
Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ	750.000.000	-
-------------------	------------------------------	-------------	---

Công ty CP Cơ điện lạnh (REE)	Cổ đông lớn	-	5.000.000.000
-------------------------------	-------------	---	---------------

Công ty Cổ phần Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	-	500.000.000
----------------------------------	------------------	---	-------------

## 32. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh hoặc phải công bố trong báo cáo tài chính. **P. TRƯƠNG PHONG KẾ TOÁN**



**Phạm Hoài Nam**

Kế toán trưởng  
Ngày 30 tháng 3 năm 2013



**PHẠM THU**  
Tổng Giám đốc

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**Phạm Thu**