



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

2/6 - 2/8 Núi Thành, P.13, Q.Tân Bình

Số: 05/4./2013/CV - BCTN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----oOo-----

TP. HCM, ngày 10 tháng 04 năm 2013.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Năm tài khóa 2012

Tên Công ty đại chúng: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM**

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch : **DETACO**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0303118498 (số cũ 4103001861) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 10/10/2003 và đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 22/09/2009.
- Vốn điều lệ : 100.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu : 100.000.000.000 đồng
- Địa chỉ : 2/6-2/8 Núi Thành, P.13, Quận Tân Bình, Tp.HCM.
- Số điện thoại : 08.38108452
- Số fax : 08.38121344
- Website : www.detamland.com
- Mã cổ phiếu : DTA

2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Đệ Tam được thành lập ngày 10 tháng 10 năm 2003 theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103001861 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp, với số vốn điều lệ ban đầu là 2,5 tỷ đồng.

Ngay từ những ngày đầu thành lập, Công ty đã nhanh chóng đi vào hoạt động và tiến hành đầu tư nhiều dự án với tư cách là chủ đầu tư và tham gia góp vốn trên địa bàn các quận huyện thuộc TP.HCM và các tỉnh lân cận. Qua những dự án tiếp nối nhau, Công ty đã dần hình thành một nền tảng vững chắc cả về nhân lực lẫn tài lực, đúc kết được những kinh nghiệm quý giá và xây dựng hoàn chỉnh các chiến lược mang tính lâu dài để sẵn sàng đầu tư cho những dự án lớn tiếp theo. Một số sự kiện nổi bật của Công ty:

- Tháng 05/2007: Thành lập chi nhánh DETACO Nhơn Trạch, Đồng Nai;
- Tháng 07/2008: Chính thức làm Lễ động thổ Khu đô thị DETACO tại xã Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai;
- Tháng 05/2009: Thành lập Phòng Giao dịch Bất động sản DETACO - tại Khu đô thị DETACO Nhơn Trạch, Đồng Nai;
- Tháng 06/2009: Thành lập Sàn giao dịch Bất động sản DETACO tại 2/6 -2/8 Núi Thành, P.13, Q. Tân Bình, TP.HCM;

- Tháng 01/2010: Chính thức được UBCKNN công nhận trở thành Công ty đại chúng;
- Tháng 01/2010: Ký bản thỏa thuận với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tài Nguyên về việc tham gia trở thành cổ đông sáng lập với tỷ lệ 10% cùng quản lý, điều hành, hợp tác phát triển và khai thác rừng, các dịch vụ phụ trợ trên nguồn quỹ đất rừng khoảng hơn 30.000 ha được phân bổ trải dài trên toàn bộ các bãi biển và rừng ở tỉnh Quảng Ninh.
- Tháng 03/2010: Thành lập Bộ phận đầu tư dự án DETACO Phú Quốc, Kiên Giang.
- Tháng 06/2010: Thành lập Chi nhánh Công ty tại Phú Quốc – Kiên Giang.
- Tháng 06/2010: Tham gia thành lập Công ty cổ phần tư vấn và cấp nước Đông Nam Á – Mê Kông Rạch Giá.
- Tháng 7/2010: Chính thức niêm yết cổ phiếu DTA trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM.
- Tháng 10/2010: Trở thành cổ đông sáng lập Công ty cổ phần Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng DTA.
- Tháng 10/2010: Trở thành cổ đông sáng lập Công ty cổ phần đầu tư phát triển Tài Nguyên.
- Tháng 10/2010: Tham gia thành lập Công ty cổ phần Bất động sản Tân Phước, quản lý và kinh doanh dự án cao ốc Tân Phước, Phường 7, Quận 11.

So với thời kỳ đầu Công ty mới thành lập, hiện nay tốc độ phát triển đầu tư các dự án của công ty đã tăng gấp nhiều lần như: Khu Đô Thị DETACO tại xã Phước An tại huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với quy mô 47,3 ha; Khu Trung tâm Thương mại và cao ốc DETACO Tân Phú với quy mô 16.255 m² tại Quận Tân Phú, TP.HCM; Khu Biệt Thự Phú Quốc với quy mô 8,9 ha tại Phú Quốc; Khu Biệt thự Ecovilas với quy mô 9,19 ha tại Bình Dương; trồng rừng, khai thác và các dịch vụ phụ trợ, dịch vụ sinh thái rừng và biển Tài nguyên quy mô hơn 30.000 ha. Bên cạnh việc làm chủ đầu tư Công ty còn liên kết góp vốn với các đối tác lớn có quỹ đất sạch, có thương hiệu để cùng tham gia và khai thác dự án như: khu chung cư Đại lộ Đông Tây tại P.16, Q.8, TP.HCM với quy mô 17.474 m²; Khu chung cư Tân Phước với quy mô 13.628 m² tại P.7, Quận 11...

Kể từ khi thành lập đến nay, Công ty cổ phần Đệ Tam đã tiến hành tăng vốn điều lệ từ 2,5 tỷ đồng lên 10 tỷ đồng vào tháng 09/2009, tăng lên 15 tỷ đồng vào tháng 04/2006, 40 tỷ đồng vào tháng 05/2007 và tăng lên 100 tỷ đồng vào tháng 09/2009. Hoạt động kinh doanh của Công ty không ngừng được mở rộng từ TP.HCM đến các tỉnh miền Đông, miền Tây Nam Bộ và Bắc Bộ.

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- 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 xe ô tô. Hoạt động thể thao. Kinh doanh: khu vui chơi giải trí, nhà hàng, khách sạn. Đại lý 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 đông – 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 (kiốt, trung tâm thương mại). Môi giới, đầu giá bất động sản. Quảng cáo bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản. Vận tải hàng hoá bằng đường bộ.

– Địa bàn hoạt động kinh doanh chính: Tp. Hồ Chí Minh – tỉnh Đồng Nai

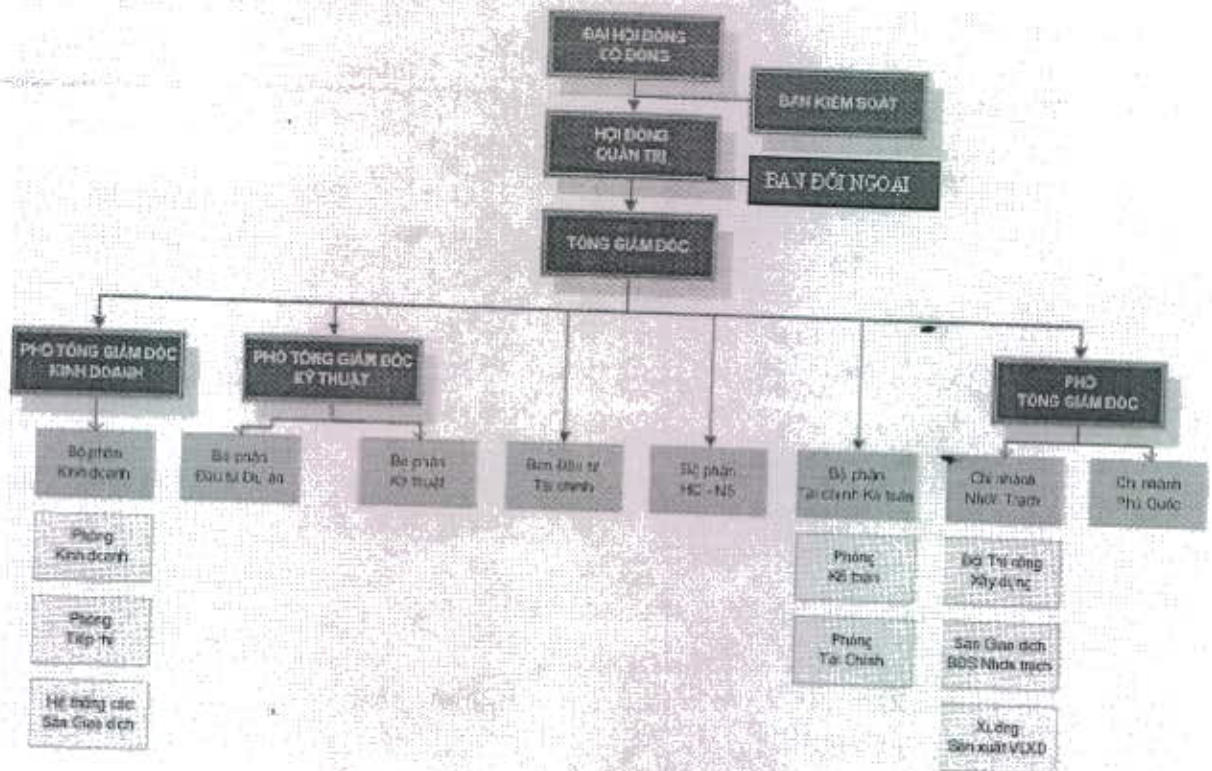
Hiện nay, các mảng hoạt động kinh doanh của công ty bao gồm: (1) Đầu tư và kinh doanh bất động sản; (2) Môi giới bất động sản; (3) Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng; (4) Góp vốn thành lập các công ty liên doanh, liên kết và đầu tư chiến lược. Trong đó, công ty định hướng hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản là hoạt động chính mang lại lợi nhuận cho công ty trong tương lai.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là đầu tư phát triển dự án bất động sản và kinh doanh sản phẩm bất động sản mà Công ty đã phát triển. Với mục tiêu hoạt động là đầu tư phát triển những đô thị chất lượng cao, những không gian sống trong lành, hiện đại, và tiện nghi, các sản phẩm đã hoàn thành của Công ty có chất lượng cao, mỹ quan, nội thất hài hòa, sang trọng và tiện nghi, tạo ra nhiều giá trị thặng dư từ chính không gian sống của mình, là nơi giúp chủ nhân có thể thư giãn, hưởng thụ cuộc sống đích thực sau những giờ làm việc căng thẳng.

Trong quá trình hoạt động của mình, Đệ Tam luôn nâng cao tính chuyên nghiệp, thân thiện trong cung cách phục vụ, nghiêm khắc trong công tác quản lý, đi sâu đi sát thị trường để đáp ứng ngày càng tốt hơn nữa nhu cầu khách hàng. Trước khi phát triển bất cứ dự án nào, Đệ Tam luôn tìm hiểu kỹ mong muốn của khách hàng, luôn trăn trở, miệt mài nghiên cứu, tìm kiếm những công nghệ tiên tiến, mới nhất để đưa ra thị trường những sản phẩm tiên phong và ưu việt trong thiết kế cũng như xây dựng. Để tạo một kênh thông tin phản hồi nhanh chóng, tích cực đến những nhà đầu tư, khách hàng tiềm năng đã và đang quan tâm đến các dự án đầu tư bất động sản Đệ Tam, trong quá trình thực hiện dự án, Đệ Tam luôn công bố tiến độ thi công kịp thời trên các phương tiện truyền thông và thông báo trực tiếp đến khách hàng một cách nhanh chóng nhất.

4. Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

4.1. Mô hình quản trị:



4.2. Cơ cấu tổ chức của Công ty:



Hội sở Công ty

- Địa chỉ : 2/6-2/8 Núi Thành, Phường 13, Quận Tân Bình, TP.HCM
- Điện thoại : (84.8) 3 810 8452 - Fax: (84.8) 3 812 1344
- Website : www.detamland.com - Email: info@detamland.com

Trụ sở chính điều hành hoạt động chung của toàn Công ty.

Chi nhánh Nhơn Trạch

- Địa chỉ : Ấp Vùng Gầm, xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại : (84.61) 3572159 - Fax: (84.61) 3572159

- Chức năng nhiệm vụ:
 - Tổ chức quản lý, giám sát hoạt động thi công, xây dựng, kinh doanh dự án Khu đô thị DETACO tại xã Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai.
 - Phân phối và môi giới các dự án tại TP.HCM trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu.

Chi nhánh Phú Quốc

- Địa chỉ : Tổ 1, Ấp Cây Thông Ngoài, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
- Điện thoại : 0903 081 439 - Email: detacophuquoc@gmail.com
- Chức năng nhiệm vụ:
 - Tổ chức quản lý, giám sát hoạt động thi công, xây dựng, kinh doanh dự án Khu biệt thự DETACO – Phú Quốc tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.
 - Tham gia tiếp thị các dự án trên địa bàn tỉnh Kiên Giang nói chung và huyện đảo Phú Quốc nói riêng.
 - Phân phối và môi giới các dự án trên địa bàn tỉnh Kiên Giang.
 - Phân phối và môi giới các dự án tại TP.HCM, Đồng Nai trên địa bàn tỉnh Kiên Giang.

Hệ thống Sàn giao dịch bất động sản DETACO

- Sàn Giao dịch Bất động sản DETACO tại Hội sở DETACO TP.HCM
Địa chỉ: 2/6 -2/8 Núi Thành, P.13, Q. Tân Bình, TP.HCM
- Phòng Giao dịch Bất động sản DETACO tại Nhơn Trạch, Đồng Nai
Địa chỉ: Xã Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai

4.3. Các công ty con, công ty liên kết:

Tình hình đầu tư vào các công ty có liên quan:

a. Công ty cổ phần INDECO

- Tên Tiếng Nước Ngoài : INDECO JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt : INDECCO
- Vốn điều lệ : 300.000.000.000 VNĐ (Ba trăm tỷ đồng)
- Địa chỉ : Số 57, Nguyễn Văn Tiếp, KP 3, TT Bến Lức, Long An.
- Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng công trình cầu đường, cảng sông, cảng biển, cảng hàng không, khu công nghiệp. Xây dựng các công trình giao thông trong và ngoài nước, công trình kỹ thuật, điện nước thủy lợi, đường dây trạm điện. Đầu tư xây dựng các công trình giao thông trong và ngoài nước, công trình kỹ thuật, điện nước thủy lợi, đường dây trạm điện. Đầu tư xây dựng các công trình giao thông theo hình thức BOT, BT. Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp, khu đô thị. Khai thác đá và khai

thác các loại mỏ khác (không khai thác cát tại Long An). Sản xuất vật liệu xây dựng chất lượng cao (xi măng, phụ gia bê tông). Đầu tư dây truyền lắp ráp xe máy, thiết bị sản xuất kết cấu thép, sản phẩm cơ khí. Kinh doanh thương mại, đào tạo và cung ứng lao động. Thí nghiệm vật liệu và kiểm tra chất lượng các công trình không do công ty thi công.

- Tỷ lệ vốn góp của DTA: 9.98 % vốn điều lệ.
- Hiện nay INDECO đang tiến hành triển khai các thủ tục pháp lý cho dự án Khu biệt thự sinh thái ven sông Sài Gòn ECOVILAS.

b. Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Tài Nguyên

- Tên tiếng nước ngoài: **TÀI NGUYÊN INVESTMENT DEVELOPMENT CORPORATION.**
- Tên viết tắt : TNV
- Địa chỉ trụ sở chính : 208 đường Hạ Long, phường Bãi Cháy, Tp. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.
- Vốn điều lệ : 20.000.000.000 VNĐ (Hai mươi tỷ đồng)
- Ngành nghề kinh doanh: Trồng rừng, trồng cây công nghiệp, trồng rừng ngập mặn. Hoạt động bảo tồn môi trường thiên nhiên, đầu tư xây dựng, chăm sóc bảo vệ và khai thác các khu bảo tồn hệ sinh thái động thực vật rừng, hệ sinh thái biển. Nuôi và kinh doanh thủy hải sản, thu mua, chế biến và kinh doanh sản phẩm nông, lâm, thổ sản. Tư vấn đầu tư và đầu tư kinh doanh các khu du lịch nghỉ dưỡng, sinh thái, du lịch cộng đồng và dịch vụ du lịch lữ hành. Khách sạn, nhà hàng. Đầu tư cơ sở hạ tầng, kinh doanh bất động sản. Đại lý xăng dầu, kho trung chuyển xăng dầu. Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng. Dịch vụ vận tải hàng hóa. Mua bán hàng công nghệ thực phẩm và rượu, bia. Mua bán các thiết bị phục vụ nông lâm, ngư nghiệp. Xây dựng các công trình dân dụng (khu đô thị, khu nghỉ mát). Xây dựng công trình công nghiệp. Xây dựng công trình giao thông.
- DTA tham gia góp vốn: 10%.
- Công ty Tài Nguyên là doanh nghiệp chuyên về xây dựng, kinh doanh bất động sản, bất động sản du lịch, trồng rừng và bảo vệ rừng. Đặc biệt Công ty có Khu rừng phòng hộ hơn 30.000ha của Công ty Tài Nguyên, DTA sở hữu 10% cổ phần trải dài từ huyện Yên Hưng đến cửa khẩu Móng Cái.

Bên cạnh đó Công ty Tài Nguyên còn sở hữu 6000 ha rừng biên giới Bình Liêu trồng thông đã được 5 năm tuổi. Sau một thời gian có thể khai thác nhựa thông xuất cho thị trường Trung Quốc – nền kinh tế lớn thứ 2 thế giới. Ngoài ra tại Tp. Hạ Long Công ty còn 100ha đang hoàn tất thủ tục lập quy hoạch khu du lịch sinh thái.

c. Công ty cổ phần Tư vấn và cấp nước Đông Nam Á – Mê Kông Rạch Giá.

- Tên tiếng nước ngoài: **MEKONG RACH GIA EAST SOUTH ASIA CONSULTING AND WATER SUPPLY JOINT STOCK COMPANY**
- Tên viết tắt : ESACO MEKONG RACH GIA JSC
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 18 đường Lý Thường Kiệt, phường Vĩnh Thanh, Tp. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang
- Vốn điều lệ : 60.000.000.000 VNĐ (Sáu mươi tỷ đồng)

- Ngành nghề kinh doanh: Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. Lắp đặt hệ thống điện. Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Buôn bán vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh. Khai thác, xử lý và cung cấp nước. Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng.
- DETACO tham gia góp 5%.
- DETACO đã chính thức trở thành cổ đông sáng lập của Công ty CP tư vấn và cấp nước Đông Nam Á – Mê Kông Rạch Giá trong năm 2010 và hiện tại Công ty đang xây dựng phương án nhà máy cấp thoát nước tại Rạch Giá.

d. Công ty cổ phần Xây lắp Kinh doanh vật liệu xây dựng DTA.

- Địa chỉ trụ sở chính : Số 137 Lê Quang Định, P. 14, Q. Bình Thạnh, Tp. HCM.
- Vốn điều lệ : 20.000.000.000 VNĐ (Hai mươi tỷ đồng)
- Ngành nghề kinh doanh: Bán buôn kim loại. Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Xây dựng nhà các loại. Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Xây dựng công trình công ích. Lắp đặt hệ thống điện. Phá dỡ. Chuẩn bị mặt bằng. Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Hoàn thiện công trình xây dựng. Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.
- DETACO tham gia góp vốn: 49% vốn điều lệ.

e. Công ty cổ phần Bất động sản Tân Phước

- Địa chỉ trụ sở chính : Số 137 Lê Quang Định, P. 14, Q. Bình Thạnh, Tp. HCM.
- Vốn điều lệ : 200.000.000.000 VNĐ (Hai trăm tỷ đồng)
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản. Quản lý bất động sản. Xây dựng nhà các loại. Xây dựng công trình công ích. Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng. Hoạt động trang trí nội thất. Phá dỡ. Chuẩn bị mặt bằng. Lắp đặt hệ thống điện. Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. Lắp đặt hệ thống xây dựng. Hoàn thiện công trình xây dựng. Xây dựng công trình điện dưới 35KW, công trình cầu cảng. Khoan cọc bê tông (không hoạt động tại trụ sở). Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (không hoạt động tại trụ sở). Sản xuất bao bì giấy, nhựa plastic (không hoạt động tại trụ sở). Sản xuất mỹ phẩm, xà phòng, chất tẩy rửa; sơn, véc ni, mực in; gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng; đồ gỗ xây dựng, hàng thủ công mỹ nghệ; va li, túi xách (không hoạt động tại trụ sở). Sản xuất hàng may sẵn (trừ trang phục và trừ tẩy, nhuộm, hồ, in, và không gia công hàng đã qua sử dụng tại trụ sở). Sản xuất, chế biến, bán buôn hàng nông – lâm – hải sản (không hoạt động tại trụ sở). Sản xuất vật liệu xây dựng; dầu mỡ động - thực vật (không hoạt động tại trụ sở). Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt – thủy sản (không hoạt động tại trụ sở). Chế biến và bảo quản rau quả (không hoạt động tại trụ sở). Chế biến sữa và các sản phẩm từ sữa (không hoạt động tại trụ sở). Bán buôn khoáng sản. Bán buôn thực phẩm, thủy sản, rau quả (không hoạt động tại trụ sở). Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (không bán buôn nông sản tại trụ sở); vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng; máy móc, thiết bị và phụ tùng máy xây dựng – công nghiệp; máy sản xuất bao bì. Bán buôn xi măng, kính xây dựng, sắt, thép; gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh, nhựa đường. Hoạt động tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán) vận tải hàng hóa bằng đường bộ.

Vận tải hàng hóa bằng đường thủy nội địa. Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương. Bốc xếp hàng hóa. Trồng rừng và chăm sóc rừng. Trồng cây lâu năm. Chăn nuôi gia cầm (không hoạt động tại trụ sở). Cho thuê xe có động cơ. Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng. Đại lý.

- DTA tham gia góp vốn : 10% vốn điều lệ.
- Tân Phước hiện đang triển khai dự án Khu phức hợp Trung tâm thương mại – Cao ốc Tân Phước phường 7 quận 11 Tp. HCM với quy mô hơn 1,3 ha, bao gồm khu tái định cư và 2 block kinh doanh dự kiến cao 22 tầng đã được hoàn thiện pháp lý và đang triển khai làm móng dự án.

5. Định hướng phát triển:

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

Nhận định trong năm 2013 sẽ vô cùng khó khăn, khó khăn hơn năm 2012 do tình hình kinh tế suy giảm đã kéo dài nhiều năm nay và sức mua của dân cũng cạn kiệt, mặc dù Chính Phủ đã đưa ra nhiều biện pháp tháo gỡ cho thị trường nhưng để những biện pháp trên có tác động tích cực cũng cần có thời gian. Vì vậy mục tiêu trong năm 2013 của DETACO chỉ đầu tư vào phân khúc thị trường thu nhập thấp.

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

- Tập trung đầu tư, phát triển các dự án chung cư, đất nền phù hợp với thu nhập của khách hàng trung bình và trung bình khá.
- Góp vốn, hợp tác liên doanh với các đối tác trong nước có quỹ đất sạch, thương hiệu để cùng nhau phát triển, kinh doanh dự án. Liên doanh, liên kết với các đối tác ngoài nước có tiềm lực vốn, công nghệ và kinh nghiệm phát triển bất động sản du lịch;
- Tìm kiếm, hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước có kinh nghiệm để đầu tư và khai thác về kinh doanh bệnh viện, chợ...
- Mở rộng đầu tư vào lĩnh vực khu du lịch sinh thái biển, khai thác rừng.
- Đa dạng phân khúc thị trường bất động sản;
- Có chính sách bán hàng linh hoạt, chú trọng trong công tác chăm sóc khách hàng nhằm nâng cao uy tín cũng như vị thế cạnh tranh của DETACO trên thị trường;
- Phát triển thị phần kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Sử dụng hiệu quả nguồn vốn vay, nguồn tài trợ của ngân hàng, vốn chủ sở hữu nhằm tối thiểu hóa chi phí và tối đa hóa lợi nhuận công ty;
- Chuyên nghiệp hoá công tác quản lý Công ty và nhân sự. (Hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2000).
- Tìm kiếm đội ngũ nhân sự có đầy đủ tài lực, trí lực và có phẩm chất đạo đức đảm đương các trọng trách quan trọng trong công ty, đề cao tinh thần gắn kết tập thể vì mục tiêu DETACO vững mạnh và phân thịnh.

6. Các rủi ro:

Chính sách tiền tệ vĩ mô thường xuyên thay đổi là những rủi ro có thể làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

II/ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM:

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2012 như sau:

(ĐVT: Ngàn đồng)

Chỉ tiêu	TH 2011	KH 2012	TH 2012	%TH 2012/ 2011	%TH 2012/KH 2012
Doanh thu thuần	63.709.448	75.000.000	42.030.900	65.97%	56.04%
LN trước thuế	2.631.988	9.810.840	1.053.176	40.01%	10.73 %
LN sau thuế	1.956.067	7.358.067	789.882	40.38 %	10.73 %
Tỷ lệ cổ tức	5%	6%			

Tình hình doanh thu, lợi nhuận năm 2012 giảm so với cùng kỳ 2011 và giảm thực hiện so với kế hoạch trong năm 2012, doanh thu đạt: 46.04%, lợi nhuận sau thuế đạt : 10.73%.

Nguyên nhân: Do tình hình kinh tế vĩ mô năm 2012 có nhiều biến động mạnh, ảnh hưởng đến việc hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gặp nhiều khó khăn như thị trường Bất Động Sản đóng băng, hàng hóa chưa tiêu thụ được, lãi suất vay Ngân Hàng tăng cao, Công Ty đã chủ động đầu tư mạnh cho quảng cáo, khuyến mãi, giảm giá sản phẩm điều chỉnh giá hàng bán cho phù hợp với tình hình hiện nay, và tiết kiệm các chi phí không cần thiết, tuy nhiên số lượng giao dịch thành công đến Bất Động Sản vẫn còn hạn chế.

2. Tổ chức và nhân sự:

Tóm tắt lý lịch của các cá nhân trong Ban điều hành:

a) Bà Phạm Thị Kim Xuân – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc:

Họ và tên: **PHẠM THỊ KIM XUÂN**
Giới tính: Nữ
Ngày, tháng, năm sinh: 21/06/1975
Nơi sinh: Nam Định
CMND: 025738083 cấp ngày 25/3/2013 tại CA. Tp. Hồ Chí Minh
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Quê quán: Nam Định
Địa chỉ thường trú: B2 Tầng 4, Cao ốc Phú Nhuận, 20 Hoàng Minh Giám, P.9, Q.Phú Nhuận, TP.HCM
Số ĐT liên lạc: (84.8) 38108452

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Kế toán – Kiểm toán

Quá trình công tác

+ Từ 2002 – 2003: Kế toán trưởng cho Công ty TNHH Công Minh

+ Từ 2003 – 2004: Phó Giám đốc Tài chính Công ty TNHH Công Minh

+ Từ 2005 – 2006: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đệ Tam

+ Từ 2007 – nay: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đệ Tam

Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đệ Tam.

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Thành viên HĐQT Công ty CP XD số 5 (SC5)
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây lắp kinh doanh Vật liệu xây dựng DTA.
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng (INVESTCO).

Tỷ lệ sở hữu Cổ phần có quyền biểu quyết: 13,5%

b) Ông Nguyễn Quang Chính – Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên: NGUYỄN QUANG CHÍNH

Giới tính: Nam

Ngày, tháng, năm sinh: 25/11/1950

Nơi sinh: Thành phố Yên Bái

CMND: 023864085 ngày cấp: 05/12/2000 nơi cấp: CA TP.HCM

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Yên Bái

Địa chỉ thường trú: 31B/4 Sư Vạn Hạnh, P.3, Q.10, TP.HCM

Số ĐT liên lạc: (84.08) 38108452

Trình độ văn hóa: 10/10

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Kinh doanh hàng công nghiệp

Quá trình công tác:

+ Từ 1970 – 1990: Trưởng phòng Kế hoạch Công ty Công nghệ phẩm Sông

Bé

+ Từ 1990 – 2003 : Trưởng cửa hàng Bách hóa, Tp.HCM.

+ Từ năm 2004 – nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đệ Tam.

Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đệ Tam.
Giám đốc chi nhánh Nhơn Trạch (Dự án khu Đô thị DETACO, Nhơn Trạch, Đồng Nai).

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Tỷ lệ sở hữu Cổ phần có quyền biểu quyết: 0%

c) Ông Chung Minh Quang – Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên: **CHUNG MINH QUANG**

Giới tính: Nam

Ngày, tháng, năm sinh: 30/10/1956

Nơi sinh: Hà Nội

CMND: 021580976 ngày cấp: 21/03/2006 Nơi cấp: CA TP.HCM

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Hà Nội

Địa chỉ thường trú: 778/A8 Nguyễn Kiệm, P.4, Q.Phú Nhuận, TP.HCM

Số ĐT liên lạc: (84.08) 38108452

Trình độ văn hóa: 10/10

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác

+ Từ 1995 – 2001: Trưởng phòng kinh tế kế hoạch XNXT Luyện Kim

+ Từ 2001 – 2004: Phó Giám đốc XNXL Luyện Kim

+ Từ 2004 – 2005: Giám đốc XNXL Luyện Kim

+ Từ 2005 – 2007: Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Miền Nam.

+ Từ 2007 – 2009: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và Xây Dựng

Miền Nam.

+ Từ 2007 đến nay:

Phó Giám đốc Công ty Tư Vấn và Thiết kế Luyện Kim,

Phó Tổng GD phụ trách Kỹ Thuật Công ty CP Đệ Tam.

Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đệ Tam

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Phó Giám đốc Công ty Tư vấn và Thiết kế Luyện Kim

Tỷ lệ sở hữu Cổ phần có quyền biểu quyết: 0.10 %

Thay đổi thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, kế toán trưởng:

Trong năm 2012 đại hội đồng cổ đông đã bầu bổ sung thêm một thành viên Hội đồng Quản Trị là Ông: Trương Hùng, và một thành viên Ban kiểm soát là Ông: Trần Minh Ngọc.

Đồng thời trong năm 2012 Hội đồng Quản Trị đã đồng ý cho thôi nhiệm và chấp thuận đơn xin nghỉ việc với thành viên ban điều hành là Ông Đào Đình Năng – Phó Tổng Giám Đốc.

Ngoài sự thay đổi trên, mọi quyền lợi đối với các thành viên trong Công ty luôn được đảm bảo về lương, thưởng và các chế độ phụ cấp khác theo quy định của pháp luật và điều lệ Công ty cũng như theo hợp đồng lao động đã được ký kết.

Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động: Tổng số cán bộ nhân viên của DETACO hiện nay là khoảng 60 người trong đó lao động có hợp đồng dài hạn là 32 người. Công ty luôn đảm bảo các chế độ về lương, thưởng theo quy định của Pháp luật với người lao động.

3. Tình hình tài chính:

a) Các khoản đầu tư lớn: không có

b) Các chỉ tiêu khác:

*/ Kết quả hoạt động kinh doanh:

(ĐVT: Ngàn đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	237.364.004	221.091.873	-6.86
Doanh thu thuần	63.709.448	42.030.900	-34.03
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	2.578.614	761.856	- 70.45
Lợi nhuận khác	53.374	291.320	445.81

Lợi nhuận trước thuế	2.631.988	1.053.176	- 59.99
Lợi nhuận sau thuế	1.956.067	789.882	- 59.62
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức			

**/ Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu*

Các chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:			
TSLĐ/Nợ ngắn hạn	2.94 lần	2.00 lần	
+ Hệ số thanh toán nhanh:			
TSLĐ - Hàng tồn kho	0.31 lần	0.23 lần	
Nợ ngắn hạn			
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0.54 lần	0.50 lần	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1.16 lần	0.99 lần	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho:			
Giá vốn hàng bán /	0.35 vòng	0.23 vòng	
Hàng tồn kho bình quân			
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0.25 vòng	0.19 vòng	
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	3.07 %	1.88 %	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	1.65%	0.71 %	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0.77%	0.36%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	4.05 %	1.81%	

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

4.1. Cổ phần:

- Tổng số cổ phần : 10.000.000 CP
- Loại cổ phần đang lưu hành : 10.000.000 CP

- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do : 10.000.000 CP
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 CP

4.2. Cơ cấu cổ đông:

- Cổ đông lớn : Không có
- Cổ đông tổ chức: 3.06 %
Trong đó: tổ chức trong nước: 2.95 %
Tổ chức là nước ngoài: 0.11 %
- Cổ đông trong nước: 96.94 % (cá nhân.)
- Cổ đông nước ngoài: 0.001 % (cá nhân.)
- Cổ tức năm 2012: Công Ty không chia cổ tức để tập trung vốn cho kinh doanh và đầu tư. Dự kiến cổ tức năm 2013 là 5%.

4.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không thay đổi.

4.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có giao dịch.

4.5. Các chứng khoán khác: Không có phát hành chứng khoán khác.

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC:

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

Trong năm 2012 Ban Giám đốc đã thực hiện tốt các quyết nghị của Hội Đồng quản trị, nhiệm vụ quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, làm việc với các đối tác đầu tư vốn, vay vốn, liên doanh liên kết vào các dự án khả thi của Công Ty. Tuy nhiên do tình hình kinh tế cả nước có nhiều biến động, thị trường Bất Động Sản đóng băng, mặc dù đã vận dụng tối đa các chính sách khuyến mãi đến khách hàng, nhưng không khả quan dẫn đến doanh thu, lợi nhuận giảm so với cùng kỳ năm 2011.

2. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài sản:

- Chỉ tiêu sinh lời: Trong năm 2012 các chính sách điều tiết kinh tế vĩ mô của Chính Phủ, lạm phát, lãi suất đi vay tăng cao dẫn đến chỉ tiêu sinh lời trên vốn Chủ Sở Hữu giảm so với cùng kỳ năm 2011, Tuy nhiên với sự cố gắng, nỗ lực của Ban Giám Đốc, Báo cáo tài chính năm 2012 của Công Ty cũng đạt lợi nhuận.

CHỈ TIÊU	NĂM 2011	NĂM 2012	TĂNG GIẢM %
Doanh Thu thuần	63.709.448	42.030.900	-34.02
Lợi Nhuận sau thuế	1.956.067	789.882	-59.62
Tỷ suất sinh lợi / Doanh thu (ROS)	3.07 %	1.88%	-1.19
Tỷ suất sinh lợi / Vốn Chủ Sở Hữu (ROE)	1.65 %	0.71 %	-0.94

▪ Chỉ tiêu khả năng thanh toán:

- Thanh toán ngắn hạn: Hệ số khả năng thanh toán năm 2012 là: 2 lần có giảm so với cùng kỳ năm 2011, tuy nhiên chỉ tiêu này cho thấy tình hình tài chính của Công ty vẫn đảm bảo đáp ứng tính thanh khoản chủ động nguồn vốn trong kinh doanh.

- **Thanh toán nhanh:** Trước tình hình kinh tế, thị trường Bất Động Sản đóng băng. Công ty chỉ tập trung triển khai các dự án đã hoàn thiện pháp lý phù hợp với nhu cầu người tiêu dùng và hạn chế đầu tư các dự án phân khúc khác. Do đó nhu cầu các khoản nợ vay ngắn hạn của Công ty cũng giảm so với trước.

CHỈ TIÊU	NĂM 2011	NĂM 2012
Thanh toán ngắn hạn	2.94 lần	2.00 lần
Thanh toán nhanh	0.31 lần	0.23 lần

- **Tình hình nợ phải thu:** Nợ phải thu tăng so với cùng kỳ năm 2011. Trong quý 4/2012 Công Ty đã triển khai kinh doanh sắt thép cho một số dự án của các đối tác truyền thống của Công Ty. Chỉ số vòng quay cao cho thấy lượng khách hàng thanh toán nợ cho Công ty nhanh. Công Ty chưa có trường hợp nợ phải thu xấu làm ảnh hưởng đến báo cáo tài chính trong năm 2012.

CHỈ TIÊU	NĂM 2011	NĂM 2012
Vòng quay các khoản phải thu (DT thuần / khoản phải thu bq)	3.63 vòng	3.90 vòng
Chỉ số ngày bq vòng quay khoản phải thu (360 ngày / số vòng quay)	99 ngày	92 ngày

Phân tích các hệ số phù hợp trong kinh doanh:

KHOẢN MỤC	NĂM 2011	NĂM 2012	(Đvt: Ngàn đồng)
			TĂNG TRƯỞNG
Doanh thu chuyển nhượng BĐS, bán căn hộ Chung Cư	49.144.095	32.587.508	-33.69 %
Doanh thu từ hoạt động môi giới		2.188.141	100 %
Doanh thu bán VLXD	14.354.683	7.255.251	-49.46 %

Do những khó khăn chung của nền kinh tế trong và ngoài nước, sự đóng băng của thị trường Bất Động Sản, lạm phát, lãi suất vay vốn tăng cao. Công Ty đã có nhiều chương trình khuyến mãi, ưu đãi đến khách hàng, tuy nhiên doanh thu và lợi nhuận của Công ty giảm mạnh so với cùng kỳ năm 2011.

b) Tình hình nợ phải trả:

- Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ: Không có biến động nào lớn.
- Phân tích nợ phải trả xấu : Không có
- Ảnh hưởng chênh lệch của tỉ lệ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty : Không có
- Ảnh hưởng chênh lệch lãi vay : Chi phí tăng cao dẫn đến lợi nhuận giảm.

1. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

Chuyên nghiệp hoá công tác quản lý Công ty và nhân sự.

Tìm kiếm đội ngũ nhân sự có đầy đủ tài lực, trí lực và có phẩm chất đạo đức đảm đương các trọng trách quan trọng trong Công ty, đề cao tinh thần gắn kết tập thể vì mục tiêu DETACO vững mạnh và phồn thịnh.

Có chính sách bán hàng linh hoạt, chú trọng trong công tác chăm sóc khách hàng nhằm nâng cao uy tín cũng như vị thế cạnh tranh của DETACO trên thị trường.

2. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

Kế hoạch năm 2013 của DETACO là tiếp tục đầu tư vào phân khúc thị trường thu nhập thấp và bảo toàn vốn trong năm 2013.

Tập trung đầu tư, phát triển các dự án chung cư, đất nền phù hợp với thu nhập của khách hàng trung bình và trung bình khá;

Góp vốn, hợp tác liên doanh với các đối tác trong nước có quỹ đất sạch, có thương hiệu để cùng phát triển, kinh doanh dự án;

Phát triển thị phần kinh doanh vật liệu xây dựng;

Tập trung phân khúc thị trường thu nhập thấp.

3. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán: Không có

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

Tại các cuộc họp của HĐQT luôn đánh giá tốt về các mặt hoạt động kinh doanh của Công Ty.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty:

Trong năm 2012 với nhiều biến động về tình hình kinh tế, Doanh thu và lợi nhuận trong năm 2012 không đạt theo chỉ tiêu kế hoạch đưa ra và giảm so với cùng kỳ năm 2011, tuy nhiên theo đánh giá của HĐQT, Ban Giám đốc đã có nhiều cố gắng nỗ lực trong việc sản xuất kinh doanh, thực hiện tốt các quyết nghị của Hội Đồng quản trị, nhiệm vụ quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, luôn đề xuất phương hướng cũng như xin ý kiến đầu tư vốn, góp vốn liên doanh, liên kết...

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:

Năm 2013 sẽ là năm vô cùng khó khăn, kế hoạch và định hướng của HĐQT trong năm 2013 như sau:

a- Kế Hoạch Doanh Thu – Lợi Nhuận:

(ĐVT: Ngàn đồng)

LIỆT KÊ	Kế hoạch 2012	Thực hiện 2012	Kế hoạch 2013	Ghi chú
Tổng Doanh thu	75.468.000	42.673.338	65.000.000	
Trong đó: DT thuần		42.030.900		
DT HĐ Tài Chính		351.118		

Thu nhập khác		291.320		
Lợi nhuận trước thuế	8.301.480	1.053.176	1.250.000	
Lợi nhuận sau thuế	6.226.110	789.882	937.500	
Cổ tức			5 %	

b- Định hướng của HĐQT:

Tìm kiếm cơ hội đầu tư, duy trì và mở rộng mối quan hệ với các đối tác, xúc tiến triển khai dự án, liên doanh, liên kết các hợp đồng kinh tế .v.v.

Thực hiện giám sát và chỉ đạo cho Ban điều hành lãnh đạo Công ty vượt qua khó khăn, biện pháp để tăng cường hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY:

1. Hội đồng quản trị:

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

- Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đệ Tam gồm 06 thành viên, trong đó có 04 thành viên độc lập không điều hành. Cụ thể như sau:

- Ông Trần Đức Lợi - Chủ tịch HĐQT kiêm Trưởng ban Đối Ngoại
- Ông Nguyễn Chí Thành - Thành viên HĐQT (thành viên độc lập)
- Ông Trần Quang Mỹ - Thành viên HĐQT (thành viên độc lập)
- Bà Phạm Thị Kim Xuân - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc
- Ông Hoàng Hải Bình - Thành viên HĐQT (Thành viên độc lập)
- Ông Trương Hùng - Thành viên HĐQT (Thành viên độc lập)

- Đánh giá hoạt động của HĐQT: HĐQT luôn tham gia đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị, luôn hỗ trợ, hợp tác với DETACO và tạo điều kiện thuận lợi cho DETACO trong quá trình sản xuất kinh doanh. Các thành viên luôn giám sát hỗ trợ Ban Điều hành, đưa ra những chủ trương, quyết sách giúp DETACO thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch đề ra và thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh đặc biệt là trong thời điểm tình hình thị trường bất động sản đang gặp rất nhiều khó khăn.

Trong năm 2012, HĐQT đã tổ chức 09 cuộc họp HĐQT với nội dung và kết quả các cuộc họp như sau:

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
1	01/01/2012/NQ-HĐQT	16/01/2012	Thông qua kết quả kinh doanh của năm 2011, trích quỹ phúc lợi thưởng tết nguyên đán cho cán bộ, công nhân viên. Chi tiêu kế hoạch hoạt động quý 1/2012 và của năm 2012.
2	01/03/2012/NQ-HĐQT	01/3/2012	Thông qua việc chốt danh sách để tiến hành Đại hội đồng cổ đông thường niên

			tài khóa 2011, thời gian, địa điểm tiến hành Đại hội và các nội dung trình Đại hội thông qua.
3	01/04/2012/NQ-HĐQT	03/4/2012	Thông qua kết quả kinh doanh của quys1/2012 và các chỉ tiêu kế hoạch trong quý 2/2012, thông qua các văn kiện trình Đại hội đồng cổ đông về hoạt động sản xuất kinh doanh tài khóa 2011.
4	02/04/2012/QĐ-HĐQT	26/4/2012	Quyết định phê duyệt dự án Đầu tư Khu Biệt thự DETACO Phú Quốc tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Tổng mức đầu tư là 447.397.644.000 đồng.
5	01/5/2012/NQ-HĐQT	04/5/2012	Triển khai một số nội dung trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên tài khóa 2011 tổ chức vào ngày 23/4/2012.
6	02/5/2012/QĐ-HĐQT	15/5/2012	Bổ nhiệm Bà Phạm Thị Kim Xuân giữ chức vụ Tổng Giám đốc nhiệm kỳ 2012 – 2017.
7	01/7/2012/NQ-HĐQT	23/7/2012	Thông qua kết quả kinh doanh của 06 tháng đầu năm 2012 và phương hướng, chỉ tiêu kế hoạch trong quý 3/2012.
8	01/10/2012/NQ-HĐQT	17/10/2012	Thông qua kết quả kinh doanh của 09 tháng đầu năm 2012 và phương hướng, chỉ tiêu kế hoạch trong quý 4/2012. Thông qua phương hướng vay vốn tại ngân hàng TMCP Nam Việt, ngân hàng TMCP Đông Á giao cho Bà Phạm Thị Kim Xuân thực hiện các thủ tục, ký kết các hợp đồng tín dụng với ngân hàng theo quy định của pháp luật. Thống nhất thay đổi người công bố thông tin là Ông Nguyễn Quang Chính thay cho bà Phạm Thị Kim Xuân trước đây.
9	01/NQ-HĐQT	16/11/2012	Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Tư

			vấn Reltylink (VN) và cử người đại diện theo ủy quyền trong Công ty.
--	--	--	--

- Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập không điều hành: Mặc dù các thành viên độc lập không điều hành đang đảm nhiệm những chức vụ quan trọng ở nhiều Công ty khác nhau nhưng luôn tham gia đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị, luôn hỗ trợ, hợp tác với DETACO, giám sát chỉ đạo Ban điều hành và tạo điều kiện thuận lợi cho DETACO trong quá trình sản xuất kinh doanh
- Ban Kiểm soát của DETACO hiện có 4 thành viên gồm:

- Ông Trần Văn Hùng - Trưởng ban
- Bà Hoàng Thị Thu Hà - Thành viên
- Bà Nguyễn Thị Gấm - Thành viên
- Ông Trần Minh Ngọc - Thành viên

Trong năm tài khóa 2012, Ban Kiểm soát đã thực hiện tốt chức năng kiểm tra giám sát của mình, được Hội đồng quản trị mời họp tất cả các phiên họp của Hội đồng quản trị, đảm bảo mọi hoạt động của Công ty được thực hiện đúng theo quy định của Pháp Luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

- b) Thông tin về các giao dịch cổ phiếu DTA của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc điều hành, Ban kiểm soát và những người liên quan tới các đối tượng nói trên trong năm 2012:
- Ông Trần Đức Lợi – Chủ tịch HĐQT bán 1000.000 (một triệu) cổ phiếu;
 - Ông Hoàng Hải Bình – TV HĐQT đã bán 59.430 cổ phiếu;
 - Bà Phạm Thị Kim Xuân – TV HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc mua 1.000.000 (một triệu) cổ phiếu.
- c) Thông tin về việc ký kết các hợp đồng với thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành và những người có liên quan: Trong năm 2012, việc vay vốn kinh doanh trong lĩnh vực BĐS và của các Công ty BĐS rất khó khăn và phải có tài sản thế chấp. Vì vậy thành viên HĐQT là Ông Trương Hùng đã cho DETACO vay 3 tỷ vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh.
- d) Thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho từng thành viên HĐQT và thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc điều hành trong năm 2012: Tổng thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát đã được Đại Hội đồng cổ đông thông qua là 1.5% Lợi nhuận trước thuế. Công ty đã thanh toán đủ cho các thành viên số tiền nói trên.
- Tổng hợp lương, thưởng và thù lao của HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc năm 2012:
(ĐVT: VNĐ)

STT	Họ Và Tên	Chức danh	Lương & Thương	Thù Lao	Tổng cộng
	Hội Đồng Quản Trị				
1	Trần Đức Lợi	Chủ tịch HĐQT	254,875,000	3,000,000	
2	Nguyễn Chí Thành	TV.HĐQT		1,925,000	
3	Trần Quang Mỹ	TV.HĐQT		1,925,000	
4	Phạm Thị Kim Xuân	TV.HĐQT kiêm TGD	192,256,475	2,500,000	
5	Hoàng Hải Bình	TV.HĐQT		1,925,000	
6	Trương Hùng	TV.HĐQT			
	Ban Kiểm Soát				
7	Trần Văn Hùng	TB. Kiểm Soát	113,400,000	1,925,000	
8	Nguyễn Thị Gấm	TV. BKS	45,461,538	1,347,000	
9	Hoàng Thị Thu Hà	TV.BKS		1,250,644	
10	Trần Minh Ngọc	TV.BKS			
	Ban Giám Đốc				
11	Nguyễn Quang Chính	P.TGD	141,765,385		
12	Chung Minh Quang	P.TGD			
	Kế Toán Trưởng				
13	Trần Thị Hào		122,559,000		
	T. CỘNG		870,317,398	15,797,644	
	Thù Lao HĐQT & ban Kiểm Soát năm 2012				
	Lợi nhuận trước thuế:		1,053,176,286		
	1.5% /lợi nhuận trước thuế:		15,797,644		

2. Thông tin của các cổ đông sáng lập:

STT	Họ và tên	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ
1	Trần Đức Lợi	2.000.000	20%
2	Phạm Thị Kim Xuân	1.350.000	13,5%
3	Hoàng Hải Bình	66.570	0.67 %
4	Tổng cộng	3.416.570	34,17%

a). Thông tin chi tiết về cổ đông sáng lập:

* **Họ và Tên: TRẦN ĐỨC LỢI**

- Ngày tháng năm sinh : 17/08/1955
- Địa chỉ liên lạc : 60/23 Quốc lộ 13, P. 26, Q. Bình Thạnh, Tp. HCM.
- Chức vụ : Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Số lượng cổ phần sở hữu : 2.000.000 cổ phần
- Tỷ lệ cổ phần sở hữu : 20%

*** Họ và Tên: PHẠM THỊ KIM XUÂN**

- Ngày tháng năm sinh : 21/06/1975
- Địa chỉ liên lạc : B2 tầng 4, cao ốc Phú Nhuận, 20 Hoàng Minh Giám, P. 9, Q. Phú Nhuận, Tp. HCM.
- Chức vụ : Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc
- Số lượng cổ phần sở hữu : 1.350.000 cổ phần
- Tỷ lệ cổ phần sở hữu : 13,5%

*** Họ và Tên: Hoàng Hải Bình**

- Ngày tháng năm sinh : 05/11/1979
- Địa chỉ liên lạc : 248/34A Đường Hoàng Hoa Thám, Phường 05, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Chức vụ : Thành viên Hội đồng quản trị
- Số lượng cổ phần sở hữu : 66.570 cổ phần
- Tỷ lệ cổ phần sở hữu : 0,67 %

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

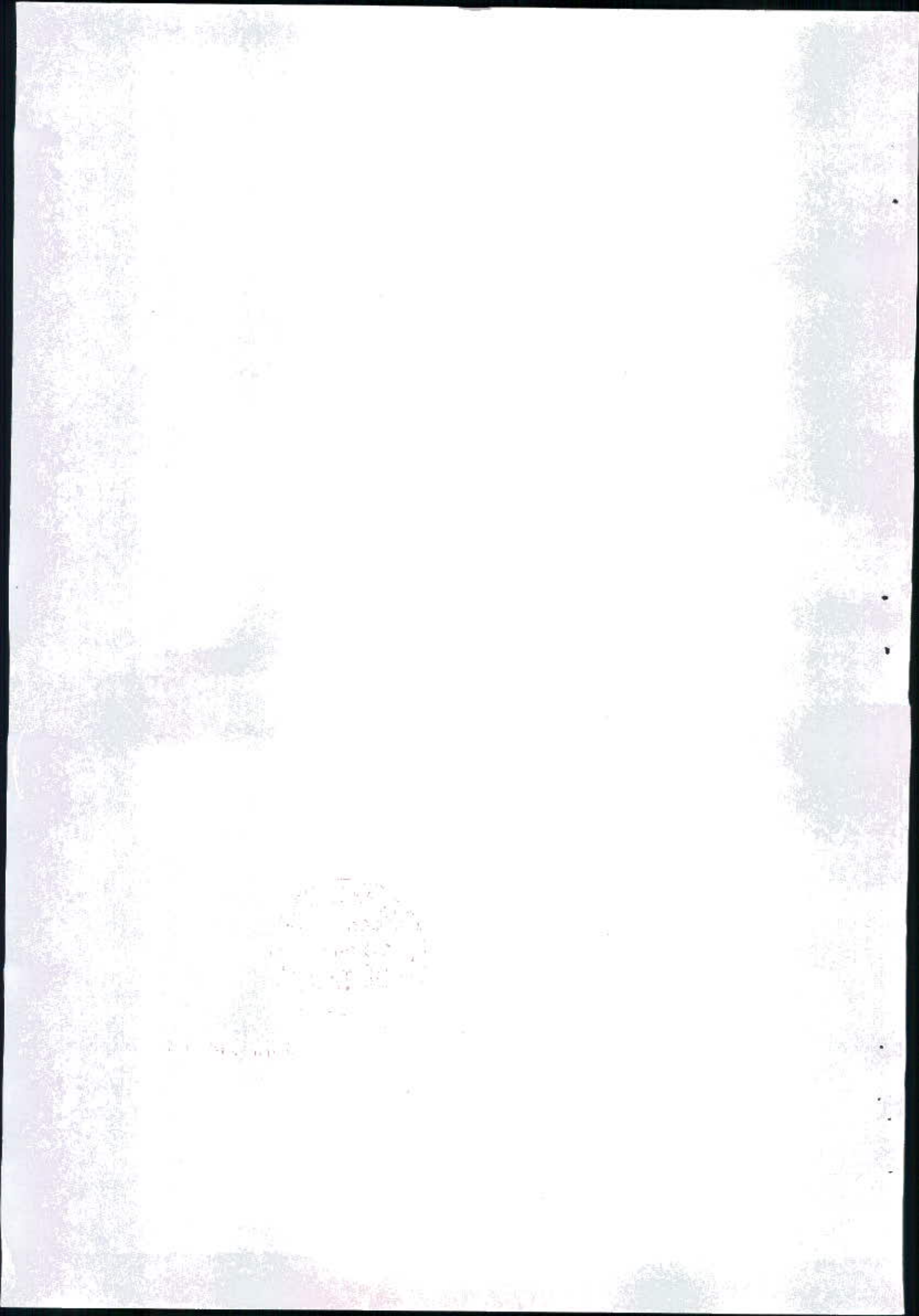
1. *Ý kiến kiểm toán: Chấp thuận.*
2. *Báo cáo tài chính được kiểm toán bởi Công Ty kiểm toán DFK Việt Nam gồm:*
 - Bảng cân đối kế toán
 - Báo cáo kết quả HĐKD.
 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.
 - Bảng thuyết minh báo cáo tài chính.
 - Địa chỉ công bố: www.detamland.com

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 04 năm 2013

TM. CÔNG TY CP ĐỆ TAM



Trần Đức Lợi



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>	<i>110</i>	V.01	<i>4.104.078.376</i>	<i>2.111.285.207</i>
1. Tiền	111		4.104.078.376	2.111.285.207
<i>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<i>120</i>	V.02	<i>843.800.000</i>	-
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>	<i>130</i>	V.03	<i>11.276.230.509</i>	<i>10.301.651.669</i>
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>	<i>140</i>	V.04	<i>128.247.655.510</i>	<i>145.512.272.648</i>
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>	<i>150</i>		<i>798.467.000</i>	<i>4.503.950.000</i>
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>	<i>210</i>		-	-
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>12.512.201.667</i>	<i>12.945.793.299</i>
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>	<i>240</i>		-	-
<i>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>	V.08	<i>62.992.544.098</i>	<i>61.942.544.098</i>
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>	<i>260</i>		<i>316.895.455</i>	<i>46.506.817</i>
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>I. Nợ ngắn hạn</i>	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
<i>II. Nợ dài hạn</i>	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>I. Vốn chủ sở hữu</i>	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
<i>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</i>	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			
Lợi nhuận trước thuế	01	1.053.176.286	2.631.988.101
Điều chỉnh cho các khoản			
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
Lợi nhuận trước thay đổi vốn lưu động	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 chuyển 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 chuyển 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)

	Năm nay	Năm trước
22. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
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 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		Đơn vị tính: 1.000 đồng	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



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 toán 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

102
T
H
C
O
I
N
H

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



VĂN TUYẾN

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