

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC Ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC)

Quý 4 năm 2014

Mã số thuế: 303118498

Người nộp thuế: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

Đơn vị tiền: Đồng Việt nam

| STT        | CHỈ TIÊU   | Mã         | Thuyết minh | Số cuối quý            | Số đầu năm             |
|------------|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| (1)        | (2)  | (3)        | (4)         | (5)                    | (6)                    |
|            | <b>TÀI SẢN</b>   |            |             |                        |                        |
| <b>A</b>   | <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b><br>(100=110+120+130+140+150)                             | <b>100</b> |             | <b>175,189,711,754</b> | <b>146,120,155,211</b> |
| <b>I</b>   | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b><br>(110=111+112)                        | <b>110</b> |             | <b>3,804,553,701</b>   | <b>3,848,118,568</b>   |
| 1          | 1. Tiền  | 111        | V.01        | 3,804,553,701          | 3,848,118,568          |
| 2          | 2. Các khoản tương đương tiền  | 112        |             | 0                      |                        |
| <b>II</b>  | <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn (120=121+129)</b>                         | <b>120</b> | <b>V.02</b> | <b>0</b>               | <b>0</b>               |
| 1          | 1. Đầu tư ngắn hạn   | 121        |             |                        | 0                      |
| 2          | 2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*) (2)   | 129        |             |                        | 0                      |
| <b>III</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b><br>(130 = 131 + 132 + 133 + 134 + 135 + 139) | <b>130</b> |             | <b>16,873,134,022</b>  | <b>12,665,616,917</b>  |
| 1          | 1. Phải thu khách hàng   | 131        |             | 2,465,981,262          | 2,069,236,710          |
| 2          | 2. Trả trước cho người bán   | 132        |             | 7,286,033,912          | 6,940,518,692          |
| 3          | 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn  | 133        |             |                        | 0                      |
| 4          | 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng X.dựng                                    | 134        |             |                        | 0                      |
| 5          | 5. Các khoản phải thu khác   | 135        | V.03        | 7,121,118,848          | 3,655,861,515          |
| 6          | 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)  | 139        |             | 0                      | 0                      |
| <b>IV</b>  | <b>IV. Hàng tồn kho (140 = 141 + 149)</b>  | <b>140</b> |             | <b>144,149,156,774</b> | <b>123,399,336,393</b> |
| 1          | 1. Hàng tồn kho  | 141        | V.04        | 144,149,156,774        | 123,399,336,393        |
| 2          | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)  | 149        |             |                        | 0                      |
| <b>V</b>   | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b><br>(150 = 151 + 152 + 154 + 158)                     | <b>150</b> |             | <b>10,362,867,257</b>  | <b>6,207,083,333</b>   |
| 1          | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn  | 151        |             |                        | 0                      |
| 2          | 2. Thuế GTGT được khấu trừ   | 152        |             | 504,059,757            | 0                      |
| 3          | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 154        | V.05        | 0                      | 0                      |
| 4          | 4. Tài sản ngắn hạn khác   | 158        |             | 9,858,807,500          | 6,207,083,333          |
| <b>B</b>   | <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b><br>(200=210+220+240+250+260)                              | <b>200</b> |             | <b>55,526,534,120</b>  | <b>76,411,562,466</b>  |
| <b>I</b>   | <b>I- Các khoản phải thu dài hạn</b><br>(210 = 211 + 212 + 213 + 218 + 219)          | <b>210</b> |             | <b>0</b>               | <b>0</b>               |
| 1          | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng   | 211        |             | 0                      | 0                      |
| 2          | 2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc  | 212        |             | 0                      | 0                      |
| 3          | 3. Phải thu dài hạn nội bộ   | 213        | V.06        | 0                      | 0                      |
| 4          | 4. Phải thu dài hạn khác   | 218        | V.07        | 0                      | 0                      |
| 5          | 5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)   | 219        |             | 0                      | 0                      |
| <b>II</b>  | <b>II. Tài sản cố định (220 = 221 + 224 + 227 + 230)</b>                             | <b>220</b> |             | <b>11,810,167,300</b>  | <b>12,084,854,332</b>  |
| 1          | 1. Tài sản cố định hữu hình (221 = 222 + 223)  | 221        | V.08        | 3,535,527,300          | 3,810,214,332          |

|            |   |            |             |                        |                        |
|------------|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| -          | - Nguyên giá  | 222        |             | 5,860,235,881          | 5,860,235,881          |
| -          | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)  | 223        |             | (2,324,708,581)        | (2,050,021,549)        |
| <b>2</b>   | <b>2. Tài sản cố định thuê tài chính (224 = 225 + 226)</b>                  | <b>224</b> | <b>V.09</b> | <b>0</b>               | <b>0</b>               |
| -          | - Nguyên giá  | 225        |             | 0                      | 0                      |
| -          | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)  | 226        |             | 0                      | 0                      |
| <b>3</b>   | <b>3. Tài sản cố định vô hình (227 = 228 + 229)</b>                         | <b>227</b> | <b>V.10</b> | <b>8,274,640,000</b>   | <b>8,274,640,000</b>   |
| -          | - Nguyên giá  | 228        |             | 8,274,640,000          | 8,274,640,000          |
| -          | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)  | 229        |             | 0                      | 0                      |
| <b>4</b>   | <b>4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>                                   | <b>230</b> | <b>V.11</b> | <b>0</b>               | <b>0</b>               |
| <b>III</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư (240 = 241 + 242)</b>                           | <b>240</b> | <b>V.12</b> | <b>0</b>               | <b>0</b>               |
| -          | - Nguyên giá  | 241        |             | 0                      | 0                      |
| -          | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)  | 242        |             | 0                      | 0                      |
| <b>IV</b>  | <b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (250 = 251 + 252 + 258 + 259)</b> | <b>250</b> |             | <b>43,560,067,734</b>  | <b>64,074,158,644</b>  |
| 1          | 1. Đầu tư vào công ty con   | 251        |             | 0                      | 0                      |
| 2          | 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh                                  | 252        |             | 9,800,000,000          | 9,800,000,000          |
| 3          | 3. Đầu tư dài hạn khác  | 258        | V.13        | 33,760,067,734         | 54,274,158,644         |
| 4          | 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)                           | 259        |             | 0                      | 0                      |
| <b>V</b>   | <b>V. Tài sản dài hạn khác (260 = 261 + 262 + 268)</b>                      | <b>260</b> |             | <b>156,299,086</b>     | <b>252,549,490</b>     |
| 1          | 1. Chi phí trả trước dài hạn  | 261        | V.14        | 0                      | 0                      |
| 2          | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại   | 262        | V.21        |                        | 0                      |
| 3          | 3. Tài sản dài hạn khác   | 268        |             | 156,299,086            | 252,549,490            |
|            | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>                                  | <b>270</b> |             | <b>230,716,245,874</b> | <b>222,531,717,677</b> |
|            | <b>NGUỒN VỐN</b>  |            |             |                        |                        |
| <b>A</b>   | <b>A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>                                    | <b>300</b> |             | <b>129,095,138,833</b> | <b>121,514,656,872</b> |
| <b>I</b>   | <b>I. Nợ ngắn hạn (310 = 311 + 312 + ... + 319 + 320 + 323)</b>             | <b>310</b> |             | <b>79,043,662,234</b>  | <b>61,113,947,000</b>  |
| 1          | 1. Vay và nợ ngắn hạn   | 311        | V.15        | 22,030,000,000         | 11,403,000,000         |
| 2          | 2. Phải trả người bán   | 312        |             | 3,223,344,379          | 4,316,264,905          |
| 3          | 3. Người mua trả tiền trước   | 313        |             | 11,879,525,565         | 8,721,294,924          |
| 4          | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                                      | 314        | V.16        | 2,425,480,493          | 4,799,070,369          |
| 5          | 5. Phải trả người lao động  | 315        |             |                        | 0                      |
| 6          | 6. Chi phí phải trả   | 316        | V.17        | 31,076,381,471         | 20,057,226,290         |
| 8          | 8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng                         | 318        |             |                        | 0                      |
| 9          | 9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác                               | 319        | V.18        | 6,104,593,392          | 9,399,136,205          |
| 10         | 10. Dự phòng phải trả ngắn hạn  | 320        |             |                        | 0                      |
| 11         | 11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi   | 323        |             | 2,304,336,934          | 2,417,954,307          |
| <b>II</b>  | <b>II. Nợ dài hạn (330 = 331 + 332 + ... + 338 + 339)</b>                   | <b>330</b> |             | <b>50,051,476,599</b>  | <b>60,400,709,872</b>  |
| 1          | 1. Phải trả dài hạn người bán   | 331        |             |                        | 0                      |
| 2          | 2. Phải trả dài hạn nội bộ  | 332        | V.19        |                        | 0                      |
| 3          | 3. Phải trả dài hạn khác  | 333        |             | 27,511,000,000         | 37,661,000,000         |
| 4          | 4. Vay và nợ dài hạn  | 334        | V.20        | 13,000,000,000         | 4,984,250,000          |
| 5          | 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả  | 335        | V.21        |                        | 0                      |
| 6          | 6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm  | 336        |             |                        | 0                      |
| 7          | 7. Dự phòng phải trả dài hạn  | 337        |             |                        | 0                      |
| 8          | 8. Doanh thu chưa thực hiện   | 338        |             | 9,540,476,599          | 17,755,459,872         |

|           |  |            |             |                        |                        |
|-----------|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 9         | 9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ                      | 339        |             | 0                      | 0                      |
| <b>B</b>  | <b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>                  | <b>400</b> |             | <b>101,621,107,041</b> | <b>101,017,060,805</b> |
| <b>I</b>  | <b>I. Vốn chủ sở hữu (410 = 411 + 412 + ... + 421 + 422)</b> | <b>410</b> | <b>V.22</b> | <b>101,621,107,041</b> | <b>101,017,060,805</b> |
| 1         | 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu                                 | 411        |             | 100,000,000,000        | 100,000,000,000        |
| 2         | 2. Thặng dư vốn cổ phần                                      | 412        |             |                        | 0                      |
| 3         | 3. Vốn khác của chủ sở hữu                                   | 413        |             |                        | 0                      |
| 4         | 4. Cổ phiếu quỹ (*)  | 414        |             |                        | 0                      |
| 5         | 5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản                           | 415        |             |                        | 0                      |
| 6         | 6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                                | 416        |             |                        | 0                      |
| 7         | 7. Quỹ đầu tư phát triển                                     | 417        |             | 3,095,958,041          | 3,095,958,041          |
| 8         | 8. Quỹ dự phòng tài chính                                    | 418        |             | 1,483,377,270          | 1,483,377,270          |
| 9         | 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                             | 419        |             |                        | 0                      |
| 10        | 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                        | 420        |             | (2,958,228,270)        | (3,562,274;506)        |
| 11        | 11. Nguồn vốn đầu tư XDCB                                    | 421        |             | 0                      | 0                      |
| 12        | 12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp                          | 422        |             | 0                      | 0                      |
| <b>II</b> | <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác (430=432+433)</b>          | <b>430</b> |             | <b>0</b>               | <b>0</b>               |
| 1         | 1. Nguồn kinh phí  | 432        | <b>V.23</b> | 0                      | 0                      |
| 2         | 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ                         | 433        |             | 0                      | 0                      |
|           | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>                 | <b>440</b> |             | <b>230,716,245,874</b> | <b>222,531,717,677</b> |
|           | <b>CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN</b>                   |            |             |                        |                        |
| 1         | 1. Tài sản thuê ngoài  |            |             | 0                      | 0                      |
| 2         | 2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công               |            |             | 0                      | 0                      |
| 3         | 3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược                |            |             | 0                      | 0                      |
| 4         | 4. Nợ khó đòi đã xử lý                                       |            |             | 0                      | 0                      |
| 5         | 5. Ngoại tệ các loại   |            |             | 102.29                 | 102.05                 |
| 6         | 6. Dự án chi sự nghiệp, dự án                                |            |             | 0                      | 0                      |

TP.HCM, ngày 31 Tháng 12 năm 2014

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

*ng hua*  
Nguyễn Hữu Nghĩa

*Trần Thị Hòa*  
Trần Thị Hòa



*Phạm Thị Kim Xuân*  
Phạm Thị Kim Xuân

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Quý 4/2014

(Giai đoạn từ ngày 01/10/2014 ngày 31/12/2014)

| Stt | Chỉ tiêu  | Mã | Thuyết minh | Số quý 4       |               | Lũy kế từ đầu năm cho đến cuối quý |                 |
|-----|---|----|-------------|----------------|---------------|------------------------------------|-----------------|
|     |   |    |             | Năm nay        | Năm trước     | Năm nay                            | Năm trước       |
| 1   | 2   | 3  | (4)         | 4              | 5             |                                    | 7               |
| 1   | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                    | 01 | VI.25       | 38,088,082,015 | 8,420,756,016 | 43,044,897,786                     | 23,627,723,244  |
| 2   | Các khoản giảm trừ doanh thu  | 02 |             | 7,161,189,566  |               | 14,983,604,238                     | 6,403,609,179   |
| 3   | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)            | 10 |             | 30,926,892,449 | 8,420,756,016 | 28,061,293,548                     | 17,224,114,065  |
| 4   | Giá vốn hàng bán  | 11 | VI.27       | 24,498,904,753 | 6,781,978,868 | 18,478,561,903                     | 17,734,859,715  |
| 5   | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)              | 20 |             | 6,427,987,696  | 1,638,777,148 | 9,582,731,645                      | (510,745,650)   |
| 6   | Doanh thu hoạt động tài chính   | 21 | VI.26       | 1,070,308,302  | 1,211,707     | 1,077,661,361                      | 14,000,266      |
| 7   | Chi phí tài chính   | 22 | VI.28       | 2,149,479,556  | 408,811,441   | 3,776,135,139                      | 2,642,029,064   |
|     | - Trong đó: Chi phí lãi vay   | 23 |             |                |               | 2,617,044,228                      | 2,489,897,890   |
| 8   | Chi phí bán hàng  | 24 |             | 467,463,734    | 126,536,791   | 1,576,663,689                      | 1,207,955,710   |
| 9   | Chi phí quản lý doanh nghiệp  | 25 |             | 1,318,864,501  | 1,186,801,668 | 4,828,174,363                      | 3,743,642,568   |
| 10  | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)) | 30 |             | 3,562,488,207  | (82,161,045)  | 479,419,815                        | (8,090,372,726) |
| 11  | Thu nhập khác   | 31 |             | 83,650,000     | 204,800,000   | 198,076,917                        | 439,652,302     |
| 12  | Chi phí khác  | 32 |             |                |               | 73,450,497                         | 283,879,373     |
| 13  | Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)   | 40 |             | 83,650,000     | 204,800,000   | 124,626,420                        | 155,772,929     |
| 14  | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)                          | 50 |             | 3,646,138,207  | 122,638,955   | 604,046,235                        | (7,934,599,797) |
| 15  | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                              | 51 | VI.30       | 0              | 0             | 0                                  | (2,023,534,078) |
| 16  | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                               | 52 | VI.30       | 0              |               |                                    | 0               |
| 17  | Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)              | 60 |             | 3,646,138,207  | 122,638,955   | 604,046,235                        | (5,911,065,719) |
| 18  | Lãi cơ bản trên cổ phiếu  | 70 |             |                |               |                                    |                 |

TP.HCM, ngày 31 tháng 12 năm 2014

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

  
Nguyễn Hữu Nghĩa

  
Trần Thị Kiều

  
Phạm Thị Kim Quân

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (THEO PHƯƠNG PHÁP TRỰC TIẾP)

(Dạng đầy đủ)

(Giai đoạn từ ngày 01/1/2014 ngày 31/12/2014)

| STT | CHỈ TIÊU   | Mã        | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                         |
|-----|--|-----------|-------------|------------------------------------|-------------------------|
|     |  |           |             | Năm nay                            | Năm trước               |
| (1) | (2)  | (3)       | (4)         | (5)                                | (6)                     |
| I   | <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>  |           |             |                                    |                         |
| 1   | 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác                                | 01        |             | 36,345,092,446                     | 39,792,907,357          |
| 2   | 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ                                     | 02        |             | (27,695,919,604)                   | (10,840,031,674)        |
| 3   | 3. Tiền chi trả cho người lao động   | 03        |             | (3,175,040,709)                    | (2,566,295,308)         |
| 4   | 4. Tiền chi trả lãi vay  | 04        |             | (4,894,374,378)                    | (6,334,087,092)         |
| 5   | 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp   | 05        |             | (1,000,000,000)                    | (694,798,198)           |
| 6   | 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh   | 06        |             | 8,787,775,972                      | 43,317,408,551          |
| 7   | 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh  | 07        |             | (45,065,330,034)                   | (38,797,553,710)        |
|     | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       | <b>20</b> |             | <b>(36,697,796,307)</b>            | <b>23,877,549,926</b>   |
| II  | <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>   |           |             |                                    |                         |
| 1   | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                          | 21        |             | 0                                  | 0                       |
| 2   | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                       | 22        |             | 0                                  | 0                       |
| 3   | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23        |             | 0                                  | 0                       |
| 4   | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24        |             | 0                                  | 0                       |
| 5   | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 25        |             | (40,000,000)                       | (3,160,000,000)         |
| 6   | 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 26        |             | 19,395,000,000                     | 623,840,000             |
| 7   | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27        |             | 7,964,141                          | 14,000,266              |
|     | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b> |             | <b>19,362,964,141</b>              | <b>(2,522,159,734)</b>  |
| III | <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>   |           |             |                                    |                         |
| 1   | 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             | 31        |             | 0                                  | 0                       |
| 2   | 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32        |             | 0                                  | 0                       |
| 3   | 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được  | 33        |             | 32,850,000,000                     | 4,000,000,000           |
| 4   | 4. Tiền chi trả nợ gốc vay   | 34        |             | (15,507,250,000)                   | (25,611,350,000)        |
| 5   | 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính  | 35        |             | 0                                  | 0                       |
| 6   | 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | 36        |             | (51,482,701)                       | 0                       |
|     | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>  | <b>40</b> |             | <b>17,291,267,299</b>              | <b>(21,611,350,000)</b> |
|     | <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>                                      | <b>50</b> |             | <b>(43,564,867)</b>                | <b>(255,959,808)</b>    |
|     | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ  | 60        |             | 3,848,118,568                      | 4,104,078,376           |
|     | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61        |             | 0                                  | 0                       |
|     | <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>                                    | <b>70</b> | VII.34      | <b>3,804,553,701</b>               | <b>3,848,118,568</b>    |

TP.HCM, ngày 31 Tháng 12 năm 2014

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

  
Nguyễn Hữu Nghĩa

  
Trần Thị Hải

  
Phạm Thị Kim Xuân

## THUYẾT MINH TÀI CHÍNH Quý 4 năm 2014

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm Báo cáo tài chính quý 3 năm 2014

### 1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

- 1.1 Hình thức sở hữu vốn Là công ty cổ phần  
1.2 Lĩnh vực kinh doanh Địa ốc, xây dựng, thương mại và dịch vụ  
1.3 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, 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 (không hoạt động tại trụ sở). 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 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);

### 2 NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

- 2.1 Niên độ kế toán:  
Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.  
2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác  
\* Đơn vị tiền tệ được sử dụng để lập báo cáo là Đồng Việt Nam (VNĐ).  
\* Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ được xử lý theo Thông tư số 201/2009/TT-BTC ngày 15 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính

### 3 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

- 3.1 Chế độ kế toán áp dụng  
\* Công ty áp dụng Luật Kế toán, Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006; và các thông tư, hướng dẫn sửa đổi bổ sung chế độ kế toán của BTC.  
3.2 Cam kết kế toán  
và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành trong hệ thống kế toán và báo cáo kế toán do Nhà nước Việt Nam quy định  
3.3 Hình thức kế toán áp dụng: Chứng từ ghi sổ.

### 4 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

- 4.1 Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền:  
\* Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền: căn cứ vào các chứng khoán ngắn hạn có thời gian thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo  
\* Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán: Áp dụng theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Cuối kỳ kế toán các số dư tiền mặt, tiền gửi NH, tiền đang chuyển có gốc ngoại tệ được điều chỉnh lại theo tỷ giá bình quân trên thị trường ngoại tệ liên NH  
4.2 Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho  
Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho: Theo nguyên tắc giá gốc;  
Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Kê khai thường xuyên.

#### 4.3 Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Nguyên tắc đánh giá

- \* Tài sản cố định được xác định theo nguyên giá trừ (-) 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. Những chi phí mua sắm, cải tiến và tân trang được tính vào giá trị tài sản cố định và những chi phí bảo trì sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh
- \* Khi tài sản bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi/(lô) nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh

**Phương pháp khấu hao áp dụng**

\* Tài sản cố định khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn theo Quyết định số 206/2003/QĐ/BTC ngày 12 tháng 12 năm 2003 của Bộ TC

- \* Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản cố định
- \* Nhà cửa, vật kiến trúc 30 năm
- \* Máy móc, thiết bị 05- 08 năm
- \* Thiết bị, dụng cụ quản lý 02- 05 năm

#### 4.4 Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:

- \* Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất dở dang trong kỳ.
- \* Chi phí đi vay được vốn hóa khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai cho việc sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay được xác định một cách đáng tin cậy.

#### 4.5 Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác:

- \* Chi phí trả trước: Là những chi sửa chữa lớn, đồ dùng văn phòng được phân bổ dần vào kết quả kinh doanh trong kỳ, và thời gian phân bổ căn cứ vào thời gian sử dụng ước tính mà tài sản đó mang lại lợi ích kinh tế.
- \* Phương pháp phân bổ: Theo phương pháp đường thẳng

#### 4.6 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

- \* Chi phí phải trả được ghi nhận chủ yếu là các khoản doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ phải trả và được ước tính đáng tin cậy.

#### 4.7 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:

- \* Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận là giá trị được ước tính hợp lý về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại ngày kết thúc kỳ kế toán.
- \* Phương pháp ghi nhận: Khoản dự phòng phải trả được lập thêm (hoặc hoàn nhập) theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa số dự phòng phải trả phải lập năm nay so với dự phòng phải trả đã lập năm trước chưa sử dụng đang ghi trên sổ kế toán

#### 4.8 Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

- Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu:
- \* Vốn đầu tư của chủ sở hữu: là số vốn thực góp của chủ sở hữu
- \* Thặng dư vốn cổ phần: là số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu ở các công ty cổ phần khi phát hành cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ
- \* Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của năm trước

Nguyên tắc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: Theo điều lệ Công ty

#### 4.9 Doanh thu và chi phí được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- \* Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- \* Đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng, cung cấp dịch vụ;
- \* Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp
- \* Doanh thu tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn:
- \* Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- \* Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

\* Chi phí thực tế phát sinh được ghi nhận phù hợp với doanh thu và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ.

**4.10 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

\* Chi phí tài chính được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không có bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

**4.11 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:**

Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất Thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành. Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất Thuế thu nhập doanh nghiệp. Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại không có bù trừ.

**4.12 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước :**

Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước Việt Nam

\* Thuế giá trị gia tăng: Theo phương pháp khấu trừ

\* Thuế thu nhập doanh nghiệp: Bằng 25%

\* Các loại thuế khác theo quy định hiện hành tại thời điểm nộp thuế hàng năm.

**5 THÔNG TIN BỔ SUNG TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**5.1 Tiền**

| Mã số       | Chỉ tiêu               | Số cuối quý          | Số đầu năm           |
|-------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| 5.1.1       | Tiền mặt               | 3,776,001,066        | 3,696,069,749        |
| 5.1.2       | Tiền gửi ngân hàng     | 28,552,635           | 152,048,819          |
| 5.1.3       | Khoản tương đương tiền | 0                    | 0                    |
| <b>CỘNG</b> |                        | <b>3,804,553,701</b> | <b>3,848,118,568</b> |

**5.1.2 Tiền gửi ngân hàng**

Chi tiết gồm:

| Chi tiết                       | Số tài khoản | Số cuối quý       | Số đầu năm         |
|--------------------------------|--------------|-------------------|--------------------|
| 1 Ngân hàng TMCP Đông Á        | 00146138004E | 1,135,105         | 3,367,638          |
| Ngân hàng TMCP Đông Á          | 001461380052 | 1,730             | 1,730              |
| Ngân hàng TMCP Đông Á          | 001461138001 | 2,193,896         | 2,160,791          |
|                                |              |                   | (#102.29USD)       |
| 2 Cty chứng khoán Á Âu         |              | 16,501            | 33,535,705         |
| 3 Ngân hàng TMCP Quốc dân      |              | 1,429,035         | 97,403,684         |
| 4 Ngân hàng Eximbank           |              | 6,321,071         | 6,547,863          |
| 5 Ngân hàng VPBank             |              | 503,359           | 501,015            |
| 6 Ngân hàng VIB                |              | 7,959,674         | 2,121,341          |
| 7 Ngân hàng bưu điện Liên Việt |              | 3,032,209         | 3,235,907          |
| 8 Ngân hàng MHB                |              | 1,014,046         | 1,072,216          |
| 9 Ngân hàng ARIBANK            |              | 1,000,000         | 1,100,929          |
| 10 Ngân hàng Tiền Phong        |              | 1,000,000         | 1,000,000          |
| 11 Ngân hàng ACB               |              | 2,946,009         | 0                  |
| <b>Cộng</b>                    |              | <b>28,552,635</b> | <b>152,048,819</b> |

**5.1.3 Các khoản tương đương tiền : Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn**

**5.2 Các khoản phải thu ngắn hạn**

Chi tiết gồm:

| Chi tiết                      | Số cuối quý   | Số đầu năm            |
|-------------------------------|---------------|-----------------------|
| 5.2.1 Phải thu khách hàng     | 2,465,981,262 | 2,069,236,710         |
| 5.2.2 Trả trước cho người bán | 7,286,033,912 | 6,940,518,692         |
| 5.2.3 Khoản phải thu khác     | 7,121,118,848 | 3,655,861,515         |
| <b>Cộng</b>                   |               | <b>16,873,134,022</b> |

5.2.1: Chủ yếu là khoản phải thu của khách hàng chuyển nhượng căn hộ Mỹ Đức và nền đất dự án khu dân cư DETACO Nhơn Trạch



5.2.2: Chủ yếu là khoản chi phí trả trước cho quyền tham gia DA.Tân Phước với Cty TNHH BDS

|  | Số cuối quý          | Số đầu năm           |
|--|----------------------|----------------------|
| C.Minh   |                      |                      |
| 5.2.3: Khoản thu khác bao gồm:                 |                      |                      |
| Khoản tạm ứng thù lao HĐQT và ban kiểm soát    | 358,426,153          | 358,426,153          |
| Khoản thuế GTGT phải thu bổ xung từ khách hàng | 296,935,362          | 296,935,362          |
| Khoản tạm ứng đến cá nhân chi phí đầu tư dự    | 3,000,000,000        | 3,000,000,000        |
| Khoản tạm ứng lợi nhuận theo vốn góp           | 3,437,033,333        |                      |
| Khoản phải thu khác                            | 28,724,000           | 500,000              |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>7,121,118,848</b> | <b>3,655,861,515</b> |

| 5.3 Hàng tồn kho | Chỉ tiêu                            | Số cuối quý            | Số đầu năm             |
|------------------|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| 5.3.1            | Nguyên liệu, vật liệu               | 63,134,609             | 63,134,609             |
| 5.3.2            | Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 141,389,848,241        | 120,684,325,889        |
| 5.3.3            | Thành phẩm tồn kho                  | 191,815,382            | 191,815,382            |
| 5.3.4            | Hàng hóa                            | 2,504,358,542          | 2,449,696,877          |
| 5.3.5            | Công cụ dụng cụ                     |                        | 10,363,636             |
|                  | <b>Cộng</b>                         | <b>144,149,156,774</b> | <b>123,399,336,393</b> |

| 5.3.2 | Chỉ tiêu                            | Số cuối quý            | Số đầu năm             |
|-------|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| 5.3.2 | Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 132,766,059,914        | 120,099,210,116        |
|       | Dự án khu dân cư DETACO Phước An NT | 4,542,836,864          | 585,115,773            |
|       | Các công trình khác                 |                        |                        |
|       | <b>Cộng</b>                         | <b>137,308,896,778</b> | <b>120,684,325,889</b> |

| 5.4 Tài sản ngắn hạn khác: | Chỉ tiêu  | Số cuối quý           | Số đầu năm           |
|----------------------------|---|-----------------------|----------------------|
| 5.4.1                      | Thuế GTGT được khấu trừ                         | 504,059,757           |                      |
| 5.4.2                      | Khoản phí môi giới ứng trả trước cho khách hàng |                       |                      |
|                            | Khoản ứng cho các bên liên quan để thực         |                       |                      |
| 5.4.3                      | hiện dự án                                      | 9,858,807,500         | 6,207,083,333        |
|                            | <b>Cộng</b>                                     | <b>10,362,867,257</b> | <b>6,207,083,333</b> |

5.5 Tài sản cố định hữu hình  
Chi tiết tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình như sau

| Chỉ tiêu             | Nhà cửa vật kiến trúc   | Phương tiện vận chuyển | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tổng cộng     |
|----------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|---------------|
| I. Nguyên giá        |                         |                        |                           | 0             |
| 1. Số dư đầu kỳ      | 4,623,648,703           | 1,236,587,178          | 0                         | 5,860,235,881 |
| 2. Tăng trong kỳ     | 0                       | 0                      | 0                         | 0             |
|                      | Tăng do mua mới         |                        |                           | 0             |
|                      | Tăng do XDCB hoàn thành |                        |                           | 0             |
| 3. Giảm trong kỳ     |                         |                        |                           | 0             |
| 4. Số dư cuối kỳ     | 4,623,648,703           | 1,236,587,178          | 0                         | 5,860,235,881 |
| II. Giá trị hao mòn  |                         |                        |                           | 0             |
| 1. Số dư đầu kỳ      | 1,307,341,172           | 742,680,377            | 0                         | 2,050,021,549 |
| 2. Tăng trong kỳ     | 138,447,996             | 136,239,036            |                           | 274,687,032   |
| 3. Giảm trong kỳ     |                         |                        |                           | 0             |
| 4. Số dư cuối kỳ     | 1,445,789,168           | 878,919,413            | 0                         | 2,324,708,581 |
| III. Giá trị còn lại |                         |                        |                           | 0             |
| 1. Tại ngày đầu kỳ   | 3,316,307,531           | 493,906,801            | 0                         | 3,810,214,332 |
| 2. Tại ngày cuối kỳ  | 3,177,859,535           | 357,667,765            | 0                         | 3,535,527,300 |

5.6 Tài sản cố định vô hình

Là giá trị Quyền sử dụng đất căn nhà số 2/8 (số cũ 360/28 bis) đường Núi Thành, phường 13, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh) của Công ty Cổ phần Đệ Tam diện tích 163.4 m<sup>2</sup>. Tài sản này hiện đang thế chấp ngân hàng theo Hợp đồng vay số H.0064/12 ngày 19 tháng 10 năm 2009 của NHTMCP Đông Á.

5.7 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

## 5.7.1 Đầu tư vào công ty liên kết liên doanh

| STT | Chi tiết gồm:                  | Số cuối quý   | Số đầu năm    |
|-----|--------------------------------|---------------|---------------|
|     | Công ty Cổ phần XL KD VLXD DTA | 9,800,000,000 | 9,800,000,000 |

Công ty CP XL KD vật liệu xây dựng DTA: Là cổ đông sáng lập Công ty CP XL KD vật liệu xây dựng DTA theo giấy phép đăng ký kinh doanh số: 0310346304 do Sở Kế Hoạch Đầu tư TP HCM cấp ngày 01/10/2010 với tỷ lệ góp vốn 49%.

## 5.7.2 Đầu tư dài hạn khác

| Chi tiết gồm:                                  | Số cuối quý           | Số đầu năm            |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 1 Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 (SC5)          | 26,023,704,098        | 26,023,704,098        |
| 2 Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Tài Nguyên | 2,000,000,000         | 2,000,000,000         |
| 4 Cty CP bất động sản Tân Phước                | 5,386,363,636         | 25,940,454,546        |
| 5 Cty CP tư vấn REALTYLINK Việt Nam            | 200,000,000           |                       |
| 6 Khác   | 150,000,000           | 310,000,000           |
| <b>CỘNG</b>                                    | <b>33,760,067,734</b> | <b>54,274,158,644</b> |

\* Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 : là khoản góp vốn đầu tư theo Hợp đồng hợp tác Đầu tư số: 1196/2009/HĐĐT ngày 12 tháng 11 năm 2009 về việc khai thác kinh doanh Chung Cư cao tầng An Phúc Q.8

\* Công ty CPĐT PT Tài Nguyên : Là cổ đông sáng lập theo giấy phép đăng ký kinh doanh số: 5700480921 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư tỉnh Quảng Ninh cấp lần 1 ngày 21 tháng 8 năm 2009.

\* Công ty Cổ phần cấp thoát nước Đông Nam Á - Mê Kông Rạch Giá : là khoản vốn góp đầu tư theo Theo Quyết định số 01/2009/QĐ/DETACO ngày 08/12/2009 của Công ty Cổ phần Đệ Tam

\* Công ty CP bất động sản Tân Phước: Là cổ đông sáng lập Công ty BĐS Tân Phước theo giấy phép đăng ký kinh doanh số: 0309709426 do Sở Kế Hoạch Đầu tư TP HCM cấp ngày 16/12/2010 với tỷ lệ góp vốn 10%. Tháng 8/2014 đã chuyển nhượng 7.5% cổ phần cho cổ đông khác.

\* Cty CP tư vấn REALTYLINK Việt Nam : Là cổ đông Cty CP tư vấn Real Tylink Việt nam theo giấy chứng nhận đầu tư số: 411032000127 do UBND TP .HCM cấp ngày 21/1/2013 với tỷ lệ góp vốn 10%

| 5.8 | Chi phí trả trước dài hạn        | Số cuối quý        | Số đầu năm         |
|-----|----------------------------------|--------------------|--------------------|
|     | Công cụ chờ phân bổ              | 39,403,627         | 35,654,035         |
|     | Chi phí sửa chữa lớn chờ phân bổ | 100,000,004        | 200,000,000        |
|     | Chi phí khác còn chờ phân bổ .   | 16,895,455         | 16,895,455         |
|     | <b>CỘNG</b>                      | <b>156,299,086</b> | <b>252,549,490</b> |

## 5.9 Chi phí phải trả :

| Chi tiết gồm:                          | Số cuối quý           | Số đầu năm            |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Tiền thuế SDD dự án DETACO NT tạm tính | 17,052,598,561        | 14,201,869,556        |
| Trích trước CSHT phải trả tạm tính     | 13,523,089,733        | 5,584,854,733         |
| Chí phí trích trước phải trả           | 500,693,177           | 270,502,001           |
| <b>Cộng</b>                            | <b>31,076,381,471</b> | <b>20,057,226,290</b> |

## 5.10 Vay và Nợ ngắn hạn

| Chi tiết gồm:                        | Số cuối quý           | Số đầu năm            |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>5.12.1 Vay ngắn hạn</b>           | <b>19,150,000,000</b> | <b>3,600,000,000</b>  |
| 1 Ngân hàng TMCP Đông Á              | 7,500,000,000         | 2,600,000,000         |
| 2 Vay cá nhân                        | 11,650,000,000        | 1,000,000,000         |
| <b>5.12.2 Nợ dài hạn đến hạn trả</b> | <b>2,880,000,000</b>  | <b>7,803,000,000</b>  |
| <b>Cộng</b>                          | <b>22,030,000,000</b> | <b>11,403,000,000</b> |

## 5.11 Phải trả người bán

| Chi tiết gồm:                           | Số cuối quý   | Số đầu năm    |
|---|---------------|---------------|
| 1 Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 (SC5)   | 2,039,398,200 | 2,185,298,142 |
| 2 Công ty TNHH MTV TM- DV- XL Dương Lâm | 110,000,000   | 110,000,000   |
| 3 Công ty TNHH XD- DV Thành Nhân        | 0             | 342,523,700   |
| 4 Công ty TNHH XD - Nam Phan            | 987,325,179   | 987,325,179   |
| 5 CTY TNHH Long Gia Thành               | 58,000,000    | 546,677,182   |

|             |   |                       |                       |
|-------------|---|-----------------------|-----------------------|
|             | 6 CTY TNHH TƯ VẤN TK KT Đức Long  | 10,000,000            | 0                     |
|             | 9 Khác  | 18,621,000            | 144,440,702           |
|             |   | <b>3,223,344,379</b>  | <b>4,316,264,905</b>  |
|             |   | <b>Số cuối quý</b>    | <b>Số đầu năm</b>     |
| <b>5.12</b> | <b>Người mua trả tiền trước</b><br>Chủ yếu là khoản tiền ứng trước của khách hàng đặt cọc nhận chuyển nhượng nền đất và căn hộ thuộc dự án của công ty  | 11,879,525,565        | 8,721,294,924         |
| <b>5.13</b> | <b>Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước</b>  |                       |                       |
|             | <b>Chi tiết gồm:</b>  | <b>Số cuối quý</b>    | <b>Số đầu năm</b>     |
|             | 1 Thuế giá trị gia tăng nộp trong kỳ  | 0                     | 1,545,112,366         |
|             | 2 Thuế thu nhập doanh nghiệp  | 2,180,318,093         | 3,180,318,093         |
|             | 3 Khác  | 245,162,400           | 73,639,910            |
|             | <b>Cộng</b>   | <b>2,425,480,493</b>  | <b>4,799,070,369</b>  |
| <b>5.14</b> | <b>Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>   |                       |                       |
|             | <b>Chi tiết gồm:</b>  | <b>Số cuối quý</b>    | <b>Số đầu năm</b>     |
|             | 1 Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm  | 86,052,850            | 76,837,504            |
|             | 2 Khoản liên quan cổ tức còn phải trả phải nộp  | 1,249,902,500         | 1,249,902,500         |
|             | 3 Khoản chi phí cho căn hộ tái định cư dự án Tâ   | 1,127,563,636         | 1,127,563,636         |
|             | 4 Khoản phải trả phí bảo trì căn hộ Mỹ Đức  | 140,969,188           | 2,877,417,636         |
|             | 5 Khoản chi phí phát sinh phải trả sau quyết toán   | 1,239,940,532         | 1,389,940,532         |
|             | 6 Khoản phải trả do hàng bán trả lại  | 2,246,691,380         |                       |
|             | 7 Khác  | 13,473,306            | 0                     |
|             | <b>Cộng</b>   | <b>6,104,593,392</b>  | <b>6,721,661,808</b>  |
| <b>5.15</b> | <b>Nợ dài hạn</b><br>Chủ yếu là các khoản tham gia góp vốn liên doanh các dự án như: Chung cư An Phúc Quận 8, chung cư Mỹ Đức Bình Thạnh, Khu dân cư Mỹ Lợi - Đồng Nai của các thành viên             |                       |                       |
|             | <b>Chi tiết gồm:</b>  | <b>Số cuối quý</b>    | <b>Số đầu năm</b>     |
|             | Trần Quang Mỹ   | 14,000,000,000        | 14,000,000,000        |
|             | Phạm Thị Bình   | 511,000,000           | 511,000,000           |
|             | Nguyễn Xuân Hồng  |                       | 6,150,000,000         |
|             | Trương Hùng   | 6,000,000,000         | 10,000,000,000        |
|             | Nguyễn Ngọc Đức   | 7,000,000,000         | 7,000,000,000         |
|             | <b>Cộng</b>   | <b>27,511,000,000</b> | <b>37,661,000,000</b> |
| <b>5.16</b> | <b>Vay dài hạn</b>  |                       |                       |
|             | <b>Chi tiết gồm:</b>  | <b>Số cuối quý</b>    | <b>Số đầu năm</b>     |
|             | 5.18.1 Vay dài hạn  | 15,880,000,000        | 12,787,250,000        |
|             | 5.18.2 Nợ dài hạn đến hạn trả   | -2,880,000,000        | -7,803,000,000        |
|             | <b>Cộng</b>   | <b>13,000,000,000</b> | <b>4,984,250,000</b>  |
|             | <b>Vay dài hạn</b>  |                       |                       |
|             | <b>Hợp đồng vay số H.0064/12 , Ngày 19 tháng 10 năm 2009 ( số mới: H.1722/12 ký ngày 10/5/2010)</b>   |                       |                       |
|             | Số nợ vay : 10.000.000.000 đồng   | 1,680,000,000         | 2,500,000,000         |
|             | Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày 19 tháng 10 năm 2009 đến ngày 19 tháng 10 năm 2014   |                       |                       |
|             | Thời gian ân hạn 12 tháng   |                       |                       |
|             | Lãi suất áp dụng cho phần đầu tiên 10,5%/năm, từ năm thứ 2 trở lại suất cho vay bằng tiền gửi tiết kiệm 12 tháng - trả lãi cuối kỳ của Ngân Hàng Đông Á (LS thường + LS bậc thang (nếu có) + 3,6%/năm |                       |                       |
|             | thuộc khu dân cư Phước An, huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai  |                       |                       |
|             | Tài sản thế chấp :  |                       |                       |

Đạt định sẵn tại 2/0 Núi Thành, phường 13, Q. Tân Bình, Mục đích: chi trả tiền đền bù cho dự án Khu dân cư P.An

Phụ lục hợp đồng ngày H0064/12-PL01 ngày 25/11/20

**Hợp đồng vay số H.0065/12, Ngày 19 tháng 11 năm 2009 (số mới : H.1723/12 ký ngày 27/4/2010).** 0 252,000,000

Số nợ vay : 1.500.000.000 đồng

Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày 19/11/2009 đến 19

Thời gian ân hạn 12 tháng

Lãi suất áp dụng cho năm đầu tiên 0,875%/tháng, năm thứ 2 trở đi lãi suất cho vay bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng

trả lãi cuối kỳ của Ngân Hàng Đông Á (LS thường + LS bậc thang (nếu có) + 3,6%/năm)

thuộc khu dân cư Mỹ Lợi, xã Phước An, H.Nhơn Trạch, T. Đồng Nai

**Tài sản thế chấp :** Tài sản riêng của Bà Phạm Thị Kim Xuân (Tổng Giám đốc)

**Hợp đồng vay số: 1822/12, Ngày 13/07/2010,** 2,975,000,000

**Hợp đồng vay số: 1862/12, Ngày 28/07/2010** 3,500,000,000

**Hợp đồng vay số: 1932/12, Ngày 27/08/2010** 1,005,250,000

**Hợp đồng vay số: 2352/12, Ngày 19/05/2011** 1,005,000,000

**Hợp đồng vay số: H2540/12, ngày 12/09/2011** 350,000,000

**Mục đích vay :** Tài trợ đền bù giải toả các hộ dân, thị công hạ tầng thuộc khu dân cư Mỹ Lợi, xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

Thời gian 60 tháng kể từ ngày ký nhận

Tài sản thế chấp : Quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai tại xã Phước An, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

Lãi suất : 16%/năm, có hiệu lực từ 30/8/2012

**2. Phạm Thị Bình,** 1,200,000,000 1,200,000,000

Hợp đồng vay số 01/03/HĐVV -2013

Số nợ vay : 1.200.000.000 đồng

0

**2. Phạm Thị Kim Xuân**

Hợp đồng vay số 01/03/HĐVV -2014 3,000,000,000 0

Số nợ vay : 3.000.000.000 đồng

Mục đích vay : Bổ xung vốn lưu động

Lãi suất 15%/năm, hiệu lực từ 12/3/2013

**2. Hoàng Thị Phương Mai** 10,000,000,000 0

Hợp đồng vay số 01/1/HĐVV -2014

Số nợ vay : 10.000.000.000 đồng

Mục đích vay : Bổ xung vốn lưu động

Lãi suất 15%/năm, hiệu lực từ 12/1/2014

5.17 **Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

| Chỉ tiêu                  | Số đầu năm      | Tăng | Giảm | Cuối kỳ         |
|---------------------------|-----------------|------|------|-----------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 100,000,000,000 |      |      | 100,000,000,000 |
| Quỹ đầu tư phát triển     | 3,095,958,041   |      |      | 3,095,958,041   |

|                           |                        |                    |                          |
|---------------------------|------------------------|--------------------|--------------------------|
| Quỹ dự phòng tài chính    | 1,483,377,270          |                    | 1,483,377,270            |
| *Lợi nhuận chưa phân phối | -3,562,274,505         | 604,046,235        | -2,958,228,270           |
| <b>Cộng</b>               | <b>101,017,060,806</b> | <b>604,046,235</b> | <b>0 101,621,107,041</b> |

5.17.1 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| Chỉ tiêu             | Năm nay            |       | Năm trước          |       |
|----------------------|--------------------|-------|--------------------|-------|
|                      | Vốn cổ phần thường | Tỷ lệ | Vốn cổ phần thường | Tỷ lệ |
| Vốn cổ đông nhà nước | 0                  | 0     | 0                  | 0     |
| Vốn cổ đông khác     | 100,000,000,000    | 100%  | 100,000,000,000    | 100%  |
|                      | 100,000,000,000    |       | 100,000,000,000    |       |

**Cổ phiếu**

|   | Số cuối quý | 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 đầy đủ |             |            |
| Cổ phiếu thường                                       |             |            |
| Cổ phiếu ưu đãi                                       |             |            |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại                        |             | 0          |
| Cổ phiếu thường                                       |             | 0          |
| Cổ phiếu ưu đãi                                       |             | 0          |
| 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 phiếu lưu hành (đồng/cổ phiếu)            | 10,000      | 10,000     |

6

**THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4 NĂM 2014 (ĐVT:VNĐ)**

6.1

Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| STT      | Chỉ tiêu  | Số quý 4              |                       |
|----------|---|-----------------------|-----------------------|
|          |   | Năm nay               | Năm trước             |
| <b>1</b> | <b>Doanh thu</b>  |                       |                       |
|          | Doanh thu môi giới  | 1,761,510,409         | 0                     |
|          | Doanh thu nền đất Nhơn Trạch                                | 28,449,263,086        | 4,085,194,147         |
|          | Doanh thu chuyển nhượng CC Mỹ Đức                           | 7,877,308,520         |                       |
|          | <b>Cộng</b>   | <b>38,088,082,015</b> | <b>4,085,194,147</b>  |
|          | Các khoản giảm trừ  | 7,161,189,566         | 6,265,211,311         |
|          | <b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>30,926,892,449</b> | <b>-2,180,017,164</b> |

**2 Giá vốn**

| STT | Chỉ tiêu         | Số quý 4              |                      |
|-----|------------------|-----------------------|----------------------|
|     |                  | Năm nay               | Năm trước            |
|     | Giá vốn hàng hóa | 24,498,904,753        | 3,992,769,185        |
|     | Khác             |                       | 1,828,925,000        |
|     | <b>Cộng</b>      | <b>24,498,904,753</b> | <b>5,821,694,185</b> |

6.2

Doanh thu hoạt động tài chính

|                        |               |           |
|------------------------|---------------|-----------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng | 1,070,308,302 | 4,109,879 |
|------------------------|---------------|-----------|

|             |                      |                  |
|-------------|----------------------|------------------|
| <b>Cộng</b> | <b>1,070,308,302</b> | <b>4,109,879</b> |
|-------------|----------------------|------------------|

6.3

Chi phí tài chính

|                          |               |             |
|--------------------------|---------------|-------------|
| Chủ yếu trả lãi tiền vay | 2,149,479,556 | 558,020,241 |
|--------------------------|---------------|-------------|

6.4

Thu nhập khác

|                                       |            |               |
|---------------------------------------|------------|---------------|
| Là khoản thu nhập bất thường trong kỳ | 83,650,000 | 2,023,534,077 |
|---------------------------------------|------------|---------------|

6.5

Chi phí khác

Là khoản chi bất thường trong kỳ

6.6

Chi phí bán hàng

| STT | Chỉ tiêu                                       | Số quý 4           |                    |
|-----|--|--------------------|--------------------|
|     |  | Năm nay            | Năm trước          |
| 1   | Chi lương theo doanh số bán hàng               | 62,767,667         | 71,870,000         |
| 2   | Chi phí quảng cáo, chi các đơn vị LD, môi giới | 388,666,381        | 52,500,000         |
| 2   | Chi phí khác                                   | 16,029,686         | 2,166,791          |
|     |  | <b>467,463,734</b> | <b>126,536,791</b> |

| 6.7 | STT | Chỉ tiêu                         | Số quý 4             |                      |
|-----|-----|----------------------------------|----------------------|----------------------|
|     |     |                                  | Năm nay              | Năm trước            |
|     | 1   | Chi phí lương nhân viên          | 1,031,664,952        | 878,828,886          |
|     | 2   | Chi phí dụng cụ quản lý          | 34,305,046           | 33,110,111           |
|     | 3   | Chi phí khấu hao tài sản cố định | 68,671,758           | 90,450,423           |
|     | 4   | Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 183,550,510          | 184,412,248          |
|     | 5   | Chi phí khác bằng tiền           | 672,235              |                      |
|     |     |                                  | <b>1,318,864,501</b> | <b>1,186,801,668</b> |

| 6.8 | Thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành | Số liệu như sau:                                     | Số quý 4      |             |
|-----|--------------------------------------|--|---------------|-------------|
|     |                                      |  | Năm nay       | Năm trước   |
|     |                                      | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                    | 3,646,138,207 | 122,638,955 |
|     |                                      | Điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận trước thuế TNDN       |               |             |
|     |                                      | Điều chỉnh giảm tổng lợi nhuận trước thuế TNDN       |               |             |
|     |                                      | Chênh lệch điều chỉnh tăng giảm lợi nhuận trước thuế | 3,646,138,207 | 122,638,955 |
|     |                                      | Tổng lợi nhuận chịu thuế thu nhập (5) = (1) + (4)    | 0.22          | 0.25        |
|     |                                      | Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 22%             | 0             | 0           |
|     |                                      | Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (6) = (5)x22%    |               |             |

| 6.9 | Lãi cơ bản trên cổ phiếu | Số quý 4  |               |             |
|-----|--------------------------|---|---------------|-------------|
|     |                          | Số năm nay  | Số năm trước  |             |
|     |                          | Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp  | 3,646,138,207 | 122,638,955 |
|     |                          | Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ |               |             |
|     |                          | Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông   |               |             |
|     |                          | Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ  | 10,000,000    | 10,000,000  |
|     |                          | Lãi cơ bản trên cổ phiếu  | 364.61        | 12.26       |

## 7 Thông tin khác

### 7.1 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Công ty không có bất kỳ sự kiện 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

### 7.1 Nghiệp vụ các bên liên quan

Trong thời kỳ 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 khác          |                |
|   |                              | Tạm ứng               | 811,000,000    |
| Ông Trần Đức Lợi  |                              | Tạm ứng               | 1,100,000,000  |
| Ông Trương Hùng   |                              | Chi phí khác          | 546,780,000    |
| Cho đến ngày lập Bảng cân đối kế toán, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan chủ yếu s |                              |                       |                |
| Bên liên quan   | Mối liên kết                 | Nội dung              | Số tiền        |
| Ông Trương Hùng   | Thành viên HĐQT              | Phải trả dài hạn khác | 6,000,000,000  |
| Ông Trần Quang Mỹ   | Thành viên HĐQT              | Phải trả dài hạn khác | 14,000,000,000 |
| Bà Phạm Thị Kim Xuân  | Thành viên HĐQT              | Vay                   | 3,000,000,000  |
| Ông Trần Đức Lợi  | Chủ tịch HĐQT                | Tạm ứng               | 1,748,000,000  |
| Ông Quang Chính   | Phó tổng giám đốc            | Tạm ứng               | 3,248,507,500  |
| Bà Phạm T. Kim Xuân   | Thành viên HĐQT              | Tạm ứng               | 4,063,000,000  |

7.2 Thù lao HĐQT, BKS và Ban Giám đốc:  
Lương Tổng Giám Đốc  
Lương các thành viên chủ chốt

96,000,000  
213,609,111

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 12 năm 2014  
Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng

  
Nguyễn Hữu Nghĩa

  
Trần Thị Huệ



  
Phạm Thị Kim Xuân