CNT45AA0QY L2698-60004

CÔNG TY TNHH MTV XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI SÀI GÒN 5

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2012

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 4 năm 2013

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN VIÊN	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	10 - 25

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5 đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012.

CÔNG TY

Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5 chuyển đổi hình thức sở hữu theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301260770 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/12/2010; tiền thân là Công ty nhà nước được thành lập theo Quyết định số 5849/QĐ-UB-KT ngày 04/11/1998 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 19/01/1999, đăng ký lại lần thứ nhất ngày 23/6/2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 08/6/2009 với Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4106000199 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 2A Lý Thường Kiệt, phường 12, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh.

HOẠT ĐỘNG CHÍNH

Hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty:

- Xây dựng, sửa chữa và kinh doanh nhà, xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, san lấp mặt bằng, thi công mặt đường bộ, trang trí nội thất;
- Thiết kế xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng;
- Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, vật liệu trang trí nội thất;
- Dịch vụ cho thuê nhà ở và văn phòng làm việc;
- Buôn bán hàng tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng;
- Nhập khẩu kinh doanh vật tư, thiết bị chuyên ngành xây dựng;
- Mua bán sách và văn hóa phẩm có nội dung được phép lưu hành;
- Kinh doanh dịch vụ câu lạc bộ các trò chơi giải trí (trừ karaoke), cho thuê sân tennis, hồ bơi;
- Mua bán dụng cụ thể dục thể thao, hàng bách hóa tiêu dùng;
- Dịch vụ ăn uống;
- Tư vấn đầu tư, lập dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, giám sát thi công, quản lý dự án, lập dự toán các công trình công nghiệp và dân dụng;
- Lập quy hoạch chi tiết đô thị, thiết kế quy hoạch;
- Kinh doanh bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, định giá bất động sản, môi giới bất động sản.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH, KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ VÀ PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2012, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp từ trang 6 đến trang 25 kèm theo.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Như đã được trình bày tại Thuyết minh số 6.1 của phần Thuyết minh báo cáo tài chính, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH

Các thành viên trong Hội đồng thành viên và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 và cho đến ngày lập Báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Ngọc Phụng	Chủ tịch Hội đồng thành viên
Ông Đặng Anh Tú	Thành viên Hội đồng thành viên kiêm Tổng Giám Đốc
Ông Lê Văn Phăng	Thành viên Hội đồng thành viên kiêm Kế toán trưởng

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Hùng Vương, thành viên hãng Eura Audit International.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hàng năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính; và
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ 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. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện cho Công ty,

S.Đ.K.K.D: 0301260770 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI SÀI GÒN 5
QUẬN 5 - TP. HỒ CHÍ MINH

Ông Đặng Anh Tú
Tổng Giám đốc
TP Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 4 năm 2013

Số. 158 /2013/BCTC-HVAC

BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Về: Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012
của Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5

Kính gửi: Ban Tổng Giám đốc Công ty Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp năm kèm theo của Công ty Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5 (sau đây gọi tắt là "Công ty") bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp này theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam. Trách nhiệm này bao gồm: thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu do gian lận hoặc sai sót; 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 tổng hợp này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kiểm toán Quốc tế được chấp nhận tại Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ yêu cầu đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng liệu Báo cáo tài chính tổng hợp có các sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục để thu thập các bằng chứng kiểm toán liên quan đến số liệu và việc trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp. Các thủ tục được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm việc đánh giá rủi ro có thể dẫn đến sai sót trọng yếu trên Báo cáo tài chính tổng hợp do gian lận hoặc sai sót. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro đó, kiểm toán viên xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc Công ty soạn lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp để thiết lập các thủ tục kiểm toán thích hợp trong từng điều kiện cụ thể, nhưng không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về tính hữu hiệu của hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty. Cuộc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính phù hợp của các chính sách kế toán được áp dụng, tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc, cũng như đánh giá cách trình bày tổng thể Báo cáo tài chính tổng hợp. Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng mà chúng tôi thu thập là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho chúng tôi đưa ra ý kiến kiểm toán.

Giới hạn ý kiến kiểm toán

Chúng tôi không thể tham gia chứng kiến kiểm kê tiền mặt, hàng tồn kho và tài sản cố định tại thời điểm kết thúc ngày 31/12/2012. Bằng các thủ tục khác, chúng tôi không thể thu thập đầy đủ bằng chứng thích hợp. Do đó, chúng tôi không đưa ý kiến về tính đúng đắn của các khoản mục nêu trên cũng như ảnh hưởng đến các thông tin khác trình bày trên báo cáo tài chính tổng hợp năm 2012 kèm theo.

Số liệu đầu năm, Công ty đã ghi nhận khoản phải thu theo thỏa thuận với Công ty Cổ phần Hùng Vương về khoản tiền Công ty Cổ phần Hùng Vương phải trả trước tiền thuê bao khu A-B TTTM Hùng Vương là 88.680.426.583 đồng (ghi tăng phải thu khách hàng đồng thời ghi tăng phải trả khác) nhằm thuận tiện cho việc theo dõi thông tin này trên Báo cáo tài chính. Theo ý kiến của chúng tôi, khoản này chỉ được ghi nhận là doanh thu chưa thực hiện khi thực tế khách hàng trả tiền.

Lưu ý với người đọc báo cáo

Công ty đang tạm trích số phải nộp về quỹ phát triển nhà cho Công trình Hùng Vương là 19.074.047.025 đồng (ghi tăng phải trả nhà nước, tăng chi phí đầu tư Công trình Hùng Vương). Số chi phí này có thể thay đổi khi nhận được thông báo chính thức của cơ quan có thẩm quyền về số phải nộp.

Ý kiến

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên, Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5 tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác có liên quan tại Việt Nam.

M.S.D.N: 0101932048 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN HÙNG VƯƠNG
H. TỪ LIÊM - TP. HÀ NỘI

Nguyễn Quốc Tuấn
Tổng Giám đốc
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 1087/KTV
Thay mặt và đại diện
Công ty TNHH Kiểm toán Hùng Vương
Hà Nội, ngày 25 tháng 4 năm 2013

Nguyễn Duy Trung
Kiểm toán viên
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 1967/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

ĐVT: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2012	Tại ngày 31/12/2011
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**583.110.435.185**	**570.713.314.501**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4.1**	**29.812.696.164**	**27.115.940.707**
1. Tiền	111		29.812.696.164	27.115.940.707
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**110.000.000.000**	**110.000.000.000**
1. Đầu tư ngắn hạn	121	4.2	110.000.000.000	110.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**346.826.783.304**	**316.291.478.227**
1. Phải thu của khách hàng	131	4.3	363.111.742.518	322.068.990.870
2. Trả trước cho người bán	132		63.773.957.103	60.095.597.195
3. Các khoản phải thu khác	135	4.4	13.298.802.391	14.171.042.082
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(93.357.718.708)	(80.044.151.920)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**4.5**	**95.447.550.725**	**116.579.895.567**
1. Hàng tồn kho	141		95.447.550.725	116.579.895.567
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1.023.404.992**	**726.000.000**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		375.000.000	-
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	4.6	37.924.992	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		610.480.000	726.000.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**51.399.292.918**	**52.643.131.058**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**4.249.698.387**	**4.590.269.378**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	3.030.815.499	3.387.117.297
- Nguyên giá	222		8.454.654.493	8.664.202.510
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(5.423.838.994)	(5.277.085.213)
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.7	1.138.121.501	1.161.189.989
- Nguyên giá	228		1.318.824.657	1.318.824.657
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(180.703.156)	(157.634.668)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	4.8	80.761.387	41.962.092
III. Bất động sản đầu tư	**240**	**4.7**	**16.881.541.234**	**17.390.532.426**
- Nguyên giá	241		22.115.563.868	22.115.563.868
- Giá trị hao mòn luỹ kế	242		(5.234.022.634)	(4.725.031.442)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**29.798.380.425**	**29.798.380.425**
3. Đầu tư dài hạn khác	258	4.9	31.066.940.000	31.566.940.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạ	259		(1.268.559.575)	(1.768.559.575)
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**469.672.872**	**863.948.829**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		19.238.259	120.893.559
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.10	450.434.613	743.055.270
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**634.509.728.103**	**623.356.445.559**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

ĐVT: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2012	Tại ngày 31/12/2011
A. Nợ phải trả	**300**		**325.531.255.748**	**345.718.847.397**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**194.859.167.469**	**193.165.531.494**
2. Phải trả người bán	312		3.322.514.422	6.068.619.251
3. Người mua trả tiền trước	313		100.000.000	281.444.799
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	4.11	29.144.990.471	24.340.054.750
5. Phải trả người lao động	315		1.462.901.504	2.989.096.154
6. Chi phí phải trả	316		259.506.469	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	4.12	159.068.666.843	157.493.205.714
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		1.500.587.760	1.993.110.826
II. Nợ dài hạn	**330**		**130.672.088.279**	**152.553.315.903**
3. Phải trả dài hạn khác	333	4.13	10.271.720.000	10.271.720.000
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		1.196.677.796	1.230.854.832
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	4.14	119.203.690.483	141.050.741.071
B. Vốn chủ sở hữu	**400**		**308.978.472.355**	**277.637.598.162**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**4.15**	**308.978.472.355**	**277.637.598.162**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		219.346.000.000	219.346.000.000
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	13.899.087.961
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		33.299.852.412	28.385.203.778
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		56.332.619.943	16.007.306.423
II. Nguồn kinh phí và quĩ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**634.509.728.103**	**623.356.445.559**

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2012	Tại ngày 31/12/2011
4. Nợ khó đòi đã xử lý		6.096.872.293	6.096.872.293

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI SÀI GÒN 5 - QUẬN 5 - TP. HỒ CHÍ MINH

Ông Đặng Anh Tú
Tổng Giám Đốc
Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 4 năm 2013

Ông Lê Văn Phăng
Kế toán trưởng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

ĐVT: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**5.1**	**129.033.145.096**	**118.337.729.867**
2. Các khoản giảm trừ	02	5.1	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**	**5.1**	**129.033.145.096**	**118.337.729.867**
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	70.061.126.551	30.452.264.595
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**58.972.018.545**	**87.885.465.272**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	31.269.196.819	111.324.971.698
7. Chi phí tài chính	22		13.313.566.788	79.187.536.240
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		-	-
8. Chi phí bán hàng	24		3.772.668.080	3.285.967.035
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		10.177.577.299	11.909.693.340
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**62.977.403.197**	**104.827.240.355**
11. Thu nhập khác	31		230.824.187	68.194.703
12. Chi phí khác	32		657.082.444	239.667.858
13. Lợi nhuận khác	**40**		**(426.258.257)**	**(171.473.155)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**62.551.144.940**	**104.655.767.200**
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.4	16.254.942.483	27.303.014.820
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.5	(393.146.489)	(317.139.894)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**46.689.348.946**	**77.669.892.274**

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI SÀI GÒN 5 - QUẬN 5 - TP. HỒ CHÍ MINH

Ông Đặng Anh Tú
Tổng Giám Đốc
Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 4 năm 2013

Ông Lê Văn Phăng
Kế toán trưởng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP
(Theo phương pháp trực tiếp)
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

ĐVT: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2012	Năm 2011
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	84.247.035.243	228.288.051.348
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(37.512.318.799)	(121.467.906.102)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(10.416.195.435)	(9.810.178.412)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	-	-
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(28.994.308.820)	(8.173.729.220)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	5.257.702.723	3.143.914.761
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(19.062.998.847)	(16.625.019.243)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(6.481.083.935)**	**75.355.133.132**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(73.092.764)	(71.832.092)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	47.250.172	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của ĐV khác	24	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(100.000.000.000)	(110.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	100.000.000.000	40.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	9.203.681.984	10.580.454.030
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**9.177.839.392**	**(59.491.378.062)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của CSH	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	(21.720.841.437)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**-**	**(21.720.841.437)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**2.696.755.457**	**(5.857.086.367)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**27.115.940.707**	**32.973.027.074**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**29.812.696.164**	**27.115.940.707**

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI SÀI GÒN 5 – QUẬN 5 - TP. HỒ CHÍ MINH

Ông Đặng Anh Tú
Tổng Giám Đốc
Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 4 năm 2013

Ông Lê Văn Phăng
Kế toán trưởng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5 chuyển đổi hình thức sở hữu theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301260770 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/12/2010; tiền thân là Công ty nhà nước được thành lập theo Quyết định số 5849/QĐ-UB-KT ngày 04/11/1998 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 19/01/1999, đăng ký lại lần thứ nhất ngày 23/6/2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 08/6/2009 với Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4106000199 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 2A Lý Thường Kiệt, phường 12, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh.

1.2 Hoạt động sản xuất kinh doanh

Hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty:

- Xây dựng, sửa chữa và kinh doanh nhà, xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, san lấp mặt bằng, thi công mặt đường bộ, trang trí nội thất;
- Thiết kế xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng;
- Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, vật liệu trang trí nội thất;
- Dịch vụ cho thuê nhà ở và văn phòng làm việc;
- Buôn bán hàng tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng;
- Nhập khẩu kinh doanh vật tư, thiết bị chuyên ngành xây dựng;
- Mua bán sách và văn hóa phẩm có nội dung được phép lưu hành;
- Kinh doanh dịch vụ câu lạc bộ các trò chơi giải trí (trừ karaoke), cho thuê sân tennis, hồ bơi;
- Mua bán dụng cụ thể dục thể thao, hàng bách hóa tiêu dùng;
- Dịch vụ ăn uống;
- Tư vấn đầu tư, lập dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, giám sát thi công, quản lý dự án, lập dự toán các công trình công nghiệp và dân dụng;
- Lập quy hoạch chi tiết đô thị, thiết kế quy hoạch;
- Kinh doanh bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, định giá bất động sản, môi giới bất động sản.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN

2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VNĐ), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với 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.

2.2 Kỳ kế toán

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

2.3 Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức ghi sổ kế toán là kế toán trên máy vi tính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

3.1 Tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã tuân thủ 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 trong việc lập Báo cáo tài chính.

3.2 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản 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. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn không quá 3 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

3.4 Các khoản phải thu của khách hàng

Các khoản phải thu của khách hàng được trình bày theo giá trị của hóa đơn gốc trừ đi dự phòng các khoản phải thu khó đòi được ước tính dựa trên cơ sở xem xét của Ban Tổng Giám đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm cuối năm. Các khoản nợ được xác định là khó đòi sẽ được xử lý theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính.

3.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định theo phương pháp kê khai thường xuyên và bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá mà theo đó hàng tồn kho có thể bán được trong chu kỳ kinh doanh bình thường trừ đi số ước tính về chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và khiếm khuyết phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính.

3.6 Tài sản cố định hữu hình và hao mòn

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác (nếu có).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với thông tư số 203/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian sử dụng hữu ích ước tính của các tài sản cố định cụ thể như sau:

Nhóm tài sản cố định	Thời gian sử dụng (năm)
Nhà xưởng, vật kiến trúc	08 - 25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 05
Quyền sử dụng đất	25
Tài sản cố định khác	04

3.7 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hoá, dịch vụ được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đã có sự giao hàng và chuyển quyền sở hữu cho người mua hoặc dịch vụ đã được thực hiện cho khách hàng.

Doanh thu hoạt động tài chính là lãi tiền gửi ngân hàng và các khoản tiền gửi có kỳ hạn, được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi ngân hàng, tiền gửi có kỳ hạn và lãi suất áp dụng cho từng thời kỳ của các ngân hàng.

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh thực tế.

3.9 Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được đánh giá lại và xử lý kế toán theo hướng dẫn tại Thông tư số 179/2012/TT-BTC của Bộ Tài chính.

3.10 Thuế

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

Thuế thu nhập hiện hành

Số thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả năm hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục đã được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu trước đó, trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các loại thuế khác

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2012 VND	Tại ngày 31/12/2011 VND
Tiền mặt	470.715.804	86.264.866
Tiền gửi ngân hàng	29.341.980.360	27.029.675.841
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền	-	-
Cộng	**29.812.696.164**	**27.115.940.707**

4.2 Đầu tư ngắn hạn khác

Đầu tư ngắn hạn khác là các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn dưới 3 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

4.3 Phải thu của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2012 VND	Tại ngày 31/12/2011 VND
Công ty TNHH Tân Thịnh An	122.468.823.495	122.468.823.495
Công ty CP-PTN-Bắc Trung Nam	-	1.176.536.900
Nguyễn Xuân Hoan- Nguyễn Thị Lộc	201.931.500	1.211.589.000
Bùi Bắc Ninh - Nguyễn Thị Xuân Dung	199.435.635	1.994.356.350
Ng Thị Cẩm Yến, Lương T Thu Lam	817.200.000	691.200.000
Giang Văn Hải	668.250.000	668.250.000
Nguyễn Mậu Dũng	396.070.300	396.070.300
Lê Thị Quỳnh Anh	391.476.795	391.476.795
Phan Tiến Dũng	355.927.300	355.927.300
Hứa Bảo Trân	350.992.800	350.992.800
Nguyễn Bảo Châu	207.645.693	207.645.693
Đào Thị Bích Nguyệt - căn hộ 15.03B Hùng Vương	207.787.513	207.787.513
Đặng Ngọc Hòa - căn hộ 15.05B Hùng Vương	213.036.000	213.036.000
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn-Mua căn hộ 16.01A	204.434.336	204.434.336
Đỗ Văn Trọng - Ngô Thị Nhung	-	200.640.000
Nguyễn Tuấn Nam-Căn hộ 16.05B,L16,Tháp B, Hùng Vương	214.335.000	214.335.000
Trần Trung Ngọc	-	81.400.000
Công ty Cổ phần Hùng Vương- Bao tiêu sản phẩm	88.680.426.583	88.680.426.583
Công ty Cổ phần Hùng Vương- Lãi chậm thanh toán	102.734.771.706	95.514.371.018
Nguyễn Đăng Thông	780.034.645	-
Lê Thị Ngọc Tú-Nguyễn Thành Lê(Căn hộ 11.04B H/Vương)	1.724.462.998	-
Lý Tố Hà	1.782.919.372	-
Nguyễn Thị Tố Nga	2.044.194.950	-
Cao Thị Phương Mai	1.915.945.902	-
Nguyễn Văn Khang	1.812.147.557	-
Dương Thị Minh Ngọc - Căn 15.03A Hùng Vương	2.120.280.750	-
Trần Văn Nhật - Lê Thị Hồng Nhung	1.879.737.738	-
Lê Thị Nguyệt Thu	1.978.671.303	-
Đinh Thị Thùy Dung	1.361.128.455	-
Liên An Thạch	1.802.171.392	-
Lê Thị Ngọc Thu	2.153.936.000	-
Nguyễn Hữu Vũ	1.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

Trần Hương Nhu-Căn hộ 2.16 Block B An Khang	1.212.598.088	-
Lê Thị Thùy Hương - căn hộ 5.10 Lakai	1.723.250.000	-
Lê Thị Phương Liên -Căn hộ 6.10 C/c Lakai	1.611.775.500	-
Phan Thanh Hải-Huỳnh Kim Bình-C/hộ 8.5Lakai	1.426.169.175	-
Trần Cao Thức	1.687.734.811	-
Đỗ Tú Quân-Căn nhà C16 đường D1,P7,Q8	1.496.500.000	-
Trung tâm giáo dục thường xuyên Chu Văn An	114.669.829	-
Các khách hàng khác	13.170.869.397	6.839.691.787
Cộng	**363.111.742.518**	**322.068.990.870**

4.4 Các khoản phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2012 VND	Tại ngày 31/12/2011 VND
Ban điều phối Thuận Kiều	5.286.092.141	5.286.092.141
Công ty TNHH XD & TM Gia Phú	6.317.601.316	5.876.242.252
Lãi tiền gửi chưa đến hạn	504.246.757	1.501.111.111
Văn phòng UBND Quận 5	865.012.436	865.012.436
Phải thu công ty bảo vệ	-	117.400.000
Tiền lương, cơm trưa NV BQLDA	-	34.504.400
Phải thu khác	325.849.741	490.679.742
Cộng	**13.298.802.391**	**14.171.042.082**

4.5 Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2012 VND	Tại ngày 31/12/2011 VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	16.182.053.137	40.088.682.800
Thành phẩm	26.345.081.155	19.987.016.811
Hàng hoá bất động sản đầu tư	52.920.416.433	56.504.195.956
Giá gốc hàng tồn kho	**95.447.550.725**	**116.579.895.567**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần	**95.447.550.725**	**116.579.895.567**

4.6 Thuế và các khoản phải thu nhà nước

Số dư thuế phải thu nhà nước cuối năm là thuế TNCN nộp thừa so với quyết toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

4.7 Tài sản cố định hữu hình, vô hình, bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	TSCĐ Hữu hình Tổng cộng VND	TSCĐ Vô hình Quyền SD đất VND	BĐS Đầu tư Nhà cửa VKT VND
NGUYÊN GIÁ							
Tại ngày 31/12/2011	5.468.918.398	1.609.110.231	1.185.860.548	400.313.333	8.664.202.510	1.318.824.657	22.115.563.868
Mua sắm mới	-	-	41.636.364	-	41.636.364	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(251.184.381)	-	(251.184.381)	-	-
Tại ngày 31/12/2012	5.468.918.398	1.609.110.231	976.312.531	400.313.333	8.454.654.493	1.318.824.657	22.115.563.868
HAO MÒN LŨY KẾ							
Tại ngày 31/12/2011	2.316.961.937	1.466.378.251	1.093.431.692	400.313.333	5.277.085.213	157.634.668	4.725.031.442
Trích khấu hao	202.889.194	121.347.265	73.701.703	-	397.938.162	23.068.488	508.991.192
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(251.184.381)	-	(251.184.381)	-	-
Tại ngày 31/12/2012	2.519.851.131	1.587.725.516	915.949.014	400.313.333	5.423.838.994	180.703.156	5.234.022.634
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại ngày 31/12/2011	3.151.956.461	142.731.980	92.428.856	-	3.387.117.297	1.161.189.989	17.390.532.426
Tại ngày 31/12/2012	**2.949.067.267**	**21.384.715**	**60.363.517**	**-**	**3.030.815.499**	**1.138.121.501**	**16.881.541.234**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

4.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2012 VND	Tại ngày 31/12/2011 VND
Nhà sách An Khánh	80.761.387	41.962.092
Cộng	**80.761.387**	**41.962.092**

4.9 Đầu tư dài hạn khác

	Tại ngày 31/12/2012 VND	Tại ngày 31/12/2011 VND
Công ty CP Tháng máy Sài Gòn	-	500.000.000
Công ty Phát triển nam Sài Gòn	468.940.000	468.940.000
Quỹ tín dụng Chợ Lớn	10.000.000	10.000.000
Công ty CP Địa ốc Kỹ Nguyên (ERA)	30.588.000.000	30.588.000.000
Cộng	**31.066.940.000**	**31.566.940.000**

- Vốn góp thành lập công ty CP Thang máy Sài Gòn: Công ty đã xoá khoản góp vốn thành lập Công ty CP Thang máy Sài Gòn (Biên bản xử lý ngày 31 tháng 12 năm 2012) sử dụng nguồn dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn đã trích lập theo Báo cáo tài chính năm 2009 được Kiểm toán Nhà nước xác nhận và theo dõi riêng trên sổ kế toán. Do Công ty CP Thang máy Sài Gòn hoạt động kinh doanh không có hiệu quả đã làm thủ tục giải thể được Sở Kế hoạch Đầu tư TP.HCM ra thông báo số 273074/12 ngày 25/10/2012.

- Vốn góp vào Công ty cổ phần Địa ốc Kỷ Nguyên:

+ Tính đến ngày 31/12/2012, giá trị vốn góp cổ phần sáng lập của Công ty TNHH MTV XDTM Sài Gòn 5 được ghi nhận tại Công ty cổ phần Địa ốc Kỷ Nguyên là 30.588.000.000đồng, tương ứng 12% vốn điều lệ đã đăng ký là 254.900.000.000đồng (Căn cứ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0306142065 do Sở KH&ĐT TP cấp cho Công ty cổ phần Địa ốc Kỷ Nguyên ngày 06/06/2011) .

+ Căn cứ vào Hợp đồng hợp tác đầu tư số 0908-HT/SG5-AH ký ngày 11/9/2008; Biên bản họp Hội đồng cổ đông sáng lập của Công ty cổ phần Địa ốc Kỷ Nguyên số 02-08/BB-ĐHĐCĐ ngày 29/10/2008 về việc thực hiện các bước tiếp theo của hợp đồng hợp tác đầu tư tư số: 0908-HT/SG5-AH ký ngày 11/09/2008; Biên bản họp Hội đồng cổ đông sáng lập của Công ty cổ phần Địa ốc Kỷ Nguyên số 03-09/BB-ĐHĐCĐ ngày 08/01/2009; Vốn góp của Công ty Sài Gòn 5 tại Công ty CP Địa ốc Kỷ Nguyên phải được ghi nhận đủ là 94.560.000.000 đồng.

Hiện công ty đang khởi kiện tại Toà án để yêu cầu Công ty cổ phần Địa ốc Kỷ Nguyên ghi nhận đủ giá trị vốn góp của Công ty Sài Gòn 5 đúng như cam kết, thoả thuận ban đầu giữa các cổ đông sáng lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

4.10 Tài sản thuế TNDN hoãn lại

	Tại ngày 31/12/2012 VND	Tại ngày 31/12/2011 VND
Thuế TNDN của DT Công trình	32.681.366	338.415.376
Thuế phải nộp của chi phí dự phòng tạm thời loại trừ do chưa đủ điều kiện ghi nhận	317.139.894	404.639.894
Tài sản thuế hình thành do loại trừ lãi nội bộ khi lập báo cáo tài chính tổng hợp	100.613.353	-
Cộng	**450.434.613**	**743.055.270**

4.11 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Tại ngày 31/12/2012 VND	Tại ngày 31/12/2011 VND
Thuế giá trị gia tăng	2.117.229.543	2.954.959.124
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.953.713.903	21.378.847.386
Thuế TNCN	-	6.248.240
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	19.074.047.025	-
Cộng	**29.144.990.471**	**24.340.054.750**

4.12 Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Tại ngày 31/12/2012 VND	Tại ngày 31/12/2011 VND
Kinh phí công đoàn	61.775.192	44.783.490
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	1.743.793.742	171.400.244
Công ty Cổ phần Hùng Vương	88.680.426.583	88.680.426.583
Điều c/lệch giữa vốn NN và vốn ĐL về TCty	53.510.678.042	53.510.678.042
Công ty XD Việt Hoa	2.616.376.521	2.616.376.521
Công ty TNHH XD & TM Gia Phú	5.946.831.249	5.946.831.249
Công ty Phát triển Nhà Bình Thạnh	6.356.382.000	6.356.382.000
Thuế TNCN khấu trừ thừa của NLĐ	149.822.564	163.746.635
Phải trả khác	2.580.950	2.580.950
Cộng	**159.068.666.843**	**157.493.205.714**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

4.13 Phải trả dài hạn khác

	Tại ngày 31/12/2012 VND	Tại ngày 31/12/2011 VND
Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	10.271.720.000	10.271.720.000
Cộng	**10.271.720.000**	**10.271.720.000**

4.14 Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2012 VND	Tại ngày 31/12/2011 VND
Công ty CP Hùng Vương - Bao tiêu SP TTTM	115.788.981.883	121.484.027.995
Công ty CP Đầu Tư Kinh Doanh Nhà (CT An Khang)	-	4.396.310.852
Công ty cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn (KDC P7Q8)	-	12.805.742.674
Nguyễn Thị Khánh Huệ - C/hộ 147A2, lầu 2, C/cư Nguyễn Tri Phương	-	480.028.400
Nguyễn Thị Trần (Căn số 16.02B lầu 16B HV)	-	1.532.858.241
Võ Hữu Giáp - Căn hộ 147B4 lầu 4 Nguyễn Tri Phương	762.174.637	351.772.909
Vương Bảo Thy	906.922.255	-
Lâm Thị Tú Linh	1.414.241.773	-
Kiều Khánh Yên	331.369.935	-
Cộng	**119.203.690.483**	**141.050.741.071**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

4.15 Vốn chủ sở hữu

Nội dung	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND	Qũy đầu tư phát triển VND	Qũy dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng Cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2011	**269.442.390.586**	**3.679.631.232**	**50.805.450.851**	**24.577.637.454**	**-**	**348.505.110.123**
Tăng vốn trong năm	50.805.450.851					50.805.450.851
Lãi/ lỗ trong năm	-	-	-	-	77.669.892.274	77.669.892.274
Phân chia lợi nhuận	-	-	-	6.109.088.324	(61.114.173.204)	(55.005.084.880)
Đánh giá chênh lệch tỷ giá	-	10.219.456.729	-			10.219.456.729
Sử dụng các quỹ	-	-	(50.805.450.851)	(2.301.522.000)	-	(53.106.972.851)
Điều chuyển vốn	(100.901.841.437)	-	-	-	-	(100.901.841.437)
Giảm khác	-	-	-	-	(548.412.647)	(548.412.647)
Số dư tại ngày 31/12/2011	**219.346.000.000**	**13.899.087.961**	**-**	**28.385.203.778**	**16.007.306.423**	**277.637.598.162**
Số dư tại ngày 01/01/2012	**219.346.000.000**	**13.899.087.961**	**-**	**28.385.203.778**	**16.007.306.423**	**277.637.598.162**
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-
Lãi/ lỗ trong năm	-	-	-	-	46.689.348.946	46.689.348.946
Phân chia lợi nhuận	-	-	-	4.914.648.634	(6.364.035.426)	(1.449.386.792)
Đánh giá chênh lệch tỷ giá	-	(13.899.087.961)	-	-	-	(13.899.087.961)
Số dư tại ngày 31/12/2012	**219.346.000.000**	**-**	**-**	**33.299.852.412**	**56.332.619.943**	**308.978.472.355**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	126.198.843.462	114.917.004.535
Doanh thu kinh doanh CLB An Khánh	1.306.003.073	1.260.860.908
Doanh thu cho thuê nhà, tiền điện, tiền nước	1.275.857.603	366.125.455
Doanh thu môi giới bất động sản	32.363.636	-
Doanh thu thiết kế tư vấn giám sát	220.077.322	1.793.738.969
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Giảm giá hàng bán	-	-
Hàng bán bị trả lại	-	-
	-	
Doanh thu thuần	**129.033.145.096**	**118.337.729.867**

5.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	69.743.167.081	28.997.939.768
Giá vốn Kinh doanh CLB An Khánh	157.147.370	203.665.932
Giá vốn thiết kế, tư vấn giám sát	160.812.100	1.250.658.895
Chi phí kinh doanh Bất động sản đầu tư	-	-
Giá vốn khác	-	-
Cộng	**70.061.126.551**	**30.452.264.595**

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lãi tiền gửi	9.553.589.257	11.990.916.122
Cổ tức, lợi nhuận được chia	100.113.600	85.948.440
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	13.899.087.961	-
Lãi trả chậm	7.716.406.001	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác (*)	-	99.248.107.136
Cộng	**31.269.196.819**	**111.324.971.698**
(*): Lãi Công ty CP Hùng Vương trả chậm		95.514.371.018
Lãi Công ty Gia Phú trả chậm		3.729.035.539

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

5.4 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**62.551.144.940**	**104.655.767.200**
Trừ: các khoản thu nhập không chịu thuế	**1.632.971.841**	**85.948.440**
Cổ tức, lợi nhuận được chia	100.113.600	85.948.440
Giảm trừ khoản Doanh thu đã tính thuế năm 2010 (Căn hộ 16.02B Hùng Vương - bà Nguyễn Thị Trần)	1.532.858.241	-
Cộng: các khoản chi phí không được khấu trừ	**1.227.802.780**	**1.638.526.546**
Tiền phạt về vi phạm hành chính	646.152.631	207.121.252
Chi phí của phần doanh thu điều chỉnh giảm (Giá vốn căn hộ 16.02B Hùng Vương - bà Nguyễn Thị Trần)	179.196.737	-
Các khoản tăng thu nhập, giảm chi phí khác	-	1.431.405.294
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện phát sinh trong năm bị giảm khi lập báo cáo tổng hợp	402.453.412	-
Thu nhập chịu thuế trong năm	**62.145.975.879**	**106.208.345.306**
Thuế suất	25%	25%
Thuế thu nhập phải trả ước tính	15.536.493.970	26.552.086.328
Thuế TNDN tạm trích nộp 2% khoản thu trước tiền bán căn hộ	32.681.366	-
Thuế TNDN hiện hành chưa tính	-	-
Hoàn nhập tài sản thuế TNDN hoãn lại	685.767.147	-
Thuế TNDN từ HĐ chuyển quyền SD đất đã nộp ở tỉnh/TP ngoài nơi đóng trụ sở chính:	-	-
Thuế TNDN năm 2009 theo QĐ xử phạt VPPL về thuế số 897/QĐ-CT ngày 25/03/2011	-	750.928.492
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**16.254.942.483**	**27.303.014.820**

5.5 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Chi phí thuế hoãn lại tương ứng số phải nộp do thu tiền trước hoạt động bán BĐS	(292.533.136)	-
Chi phí thuế hoãn lại do chi phí chưa đủ điều kiện khấu trừ khi tính thuế TNDN	-	(317.139.894)
Chi phí thuế hoãn lại tương ứng lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện trong năm	(100.613.353)	-
Cộng	**(393.146.489)**	**(317.139.894)**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

6. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

6.1 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012.

6.2 Thông tin về giao dịch và số dư với các bên liên quan

Giao dịch với bên liên quan

Bên liên quan	Mối liên hệ	Nội dung giao dịch	Giá trị giao dịch
Công ty CP Đầu tư - Xây dựng và KDN Sài Gòn	Công ty con của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	Chuyển tiền góp vốn làm dự án CT Khu căn hộ cao tầng SCREC II	17.996.692.183

Số dư công nợ với bên liên quan

Bên liên quan	Mối liên hệ	Nội dung	Số dư tại ngày 31/12/2012
Ban Điều phối Thuận Kiều	Liên doanh giữa TCT và đối tác	Tiền lãi hoạt động cho thuê từ năm 1999-2005 (sau khi cấn trừ nợ) - phải thu	4.423.194.816
		Thuế GTGT hoạt động bán nhà đã nộp - phải thu	371.924.649
		Thuế TNDN đã nộp (2003-2005) - phải thu	490.972.676
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	Công ty mẹ	Phần lợi nhuận phải chuyển về Cty mẹ - phải trả	53.510.478.072
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	Công ty thành viên Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn	Chi phí đền bù mặt bằng 3 B Bình Thạnh - phải trả	4.054.860.000
		Chi phí đền bù phát sinh hộ Huỳnh Ngọc Ánh - phải trả	2.301.522.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn	Công ty con của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	Phải thu do bán căn hộ thuộc CT Hùng Vương	1.108.796.978
		5% đợt cuối mua 03 căn Bùi Minh Trực	562.875.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

Công ty TNHH MTV ĐTPT Thủ Thiêm	Công ty thành viên Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn	Phải thu do bán căn hộ thuộc CT Hùng Vương 5% đợt cuối mua 09 căn nhà Đất Việt - phải trả	366.284.366 1.012.479.560
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Địa Ốc Sài Gòn Chợ Lớn	Công ty con của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	Số tiền còn lại phải thu của 19 nền tại Khu dân cư. phường 7, quận 5, TP.Hồ Chí Minh.	311.334.000
Công ty CP Đầu tư - Xây dựng và KDN Sài Gòn	Công ty con của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	Phải thu do góp vốn làm dự án CT Khu căn hộ cao tầng SCREC II	63.305.732.103

6.3 Thông tin khác

- Công trình An Đông II :

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư số 30/HĐKT-SG5 ngày 12/6/2003, Khu thương mại - dịch vụ (từ tầng hầm đến tầng 7) có diện tích sàn xây dựng là 29.012m2 được chuyển nhượng có thời hạn là 42 năm kể từ ngày 10/6/2003.

Do đó, tại thời điểm 31/12/2012 đơn vị chưa có đủ cơ sở ghi nhận giá trị còn lại ước tính sau 42 năm đối với phần diện tích sàn thương mại nêu trên vào Báo cáo tài chính của đơn vị.

- Công trình Trung tâm Giao dịch thương mại Hùng Vương:

Căn cứ Hợp đồng số 79/HĐKT-SG5 ngày 14/10/2002 và Hợp đồng số 47/HĐKT- SG5 ngày 31/5/2002 Khu thương mại A&B có diện tích sàn xây dựng là 54.218 m2 (kể cả 2 tầng hầm), trong đó diện tích sàn thương phẩm là 25.649 m2 thời gian thuê đến hết ngày 31/1/2046 sẽ được thu hồi cho Công ty.

Do đó, tại thời điểm 31/12/2012 đơn vị chưa có đủ cơ sở ghi nhận giá trị còn lại ước tính sau ngày 31/1/2046 đối với phần diện tích sàn thương mại nêu trên vào Báo cáo tài chính của đơn vị.

- Công trình khách sạn Tân Đào Viên :

+ Căn cứ Quyết định số 7926/QĐ-UB ngày 26/11/2001 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh v/v cho Công ty TNHH XDTM Gia Phú thuê đất tại số 268 Trần Hưng Đạo phường 11 quận 5 thời hạn thuê là 40 năm kể từ ngày 02/8/2000 đến ngày 02/8/2040; Hợp đồng chuyển nhượng quyền khai thác kinh doanh và sở hữu có thời hạn công trình khách sạn Tân Đào Viên số 21/HĐCN-SG5 ngày 12/8/2000 quy định sau thời hạn 40 năm (kể từ ngày 03/8/2040) toàn bộ khách sạn Tân Đào Viên với tổng diện tích xây dựng là 1.826 m2 sẽ bàn giao vô điều kiện cho Công ty Sài Gòn 5.

Do đó, tại thời điểm 31/12/2012 đơn vị chưa có đủ cơ sở ghi nhận giá trị còn lại ước tính sau ngày 03/8/2040 đối với phần diện tích xây dựng khách sạn nêu trên vào Báo cáo tài chính của đơn vị.

+ Riêng việc chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác công trình khách sạn Tân Đào Viên theo Hợp đồng số 21/HĐCN-SG5 ngày 12/8/2000, với giá trị chuyển nhượng là 4 tỷ đồng. Đến nay, phía đối tác vẫn chưa thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với Công ty theo nội dung hợp đồng đã ký. Hiện Công ty đang xác định lại giá trị chuyển nhượng của hợp đồng và đang trình xin ý kiến của Tổng Công ty. Sau khi được Tổng Công ty chấp thuận, Công ty sẽ ghi nhận vào quyết toán tài chính của đơn vị khi hội đủ điều kiện ghi nhận doanh thu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

6.4 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2011 của Công ty Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Hùng Vương và điều chỉnh theo Biên bản của Chi cục tài chính doanh nghiệp.

S.Đ.K.K.D: 0301260770 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI SÀI GÒN 5
QUẬN 5 - TP. HỒ CHÍ MINH

Ông Đặng Anh Tú
Tổng Giám Đốc
Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 4 năm 2013

Ông Lê Văn Phăng
Kế toán trưởng