



**BAKER TILLY  
A&C**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN  
AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.**



Headquarters : 229 Dong Khoi St., Dist.1, Ho Chi Minh City  
Tel: (84.8) 38 272 295 - Fax: (84.8) 38 272 300  
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City  
Branch in Nha Trang: 18 Tran Khanh Du St., Nha Trang City  
Branch in Can Tho : 162C/4 Tran Ngoc Que St., Can Tho City  
[www.a-c.com.vn](http://www.a-c.com.vn)

Số: 0407/2012/BCTC-KTTV

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN  
VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2011  
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

**KÍNH GỬI: CỎ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2011 của Công ty cổ phần đầu tư phát triển Sài Gòn Co-op gồm: Bảng cân đối kế toán tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 15 tháng 3 năm 2012, từ trang 06 đến trang 49 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là đưa ra ý kiến về các báo cáo này dựa trên kết quả công việc kiểm toán.

**Cơ sở ý kiến**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, kiểm tra các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Tổng Giám đốc cũng như cách trình bày tổng thể Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đề cập đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần đầu tư phát triển Sài Gòn Co-op tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, cũng như phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&C)**



**Nguyễn Chí Dũng - Phó Tổng Giám đốc**  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: Đ.0100/KTV

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 4 năm 2012

**Võ Thành Công - Kiểm toán viên**  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 1033/KTV



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

Địa chỉ: 199-205 đường Nguyễn Thái Học, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>438.501.883.547</b>	<b>188.745.860.104</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>323.397.168.096</b>	<b>2.264.785.238</b>
1. Tiền	111		897.168.096	2.264.785.238
2. Các khoản tương đương tiền	112		322.500.000.000	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>35.852.861.689</b>	<b>20.000.000.000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	35.852.861.689	20.000.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>III. Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>66.572.223.701</b>	<b>154.183.857.907</b>
1. Phải thu của khách hàng	131		-	1.087.318.230
2. Trả trước cho người bán	132		189.213.301	3.823.000
3. Phải thu nội bộ	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	138	V.3	66.383.010.400	153.092.716.677
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>12.679.630.061</b>	<b>12.297.216.959</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	11.100.000
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		10.234.997.756	8.769.176.959
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	1.339.800.000
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.4	2.444.632.305	2.177.140.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

Địa chỉ: 199-205 đường Nguyễn Thái Học, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.774.313.434.107</b>	<b>1.039.624.001.253</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>477.796.248.607</b>	<b>581.187.468.539</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.5	2.944.372.948	2.030.309.442
<i>Nguyên giá</i>	222		4.364.563.401	3.092.739.453
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(1.420.190.453)	(1.062.430.011)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.6	3.145.700.008	40.096.411.712
<i>Nguyên giá</i>	228		3.177.700.000	40.374.263.347
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(31.999.992)	(277.851.635)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.7	471.706.175.651	539.060.747.385
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>V.8</b>	<b>66.994.641.962</b>	<b>31.824.237.506</b>
<i>Nguyên giá</i>	241		71.075.619.802	33.879.056.455
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(4.080.977.840)	(2.054.818.949)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>1.215.237.481.594</b>	<b>416.726.116.619</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.9	18.000.000.000	104.882.194.286
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.10	1.282.806.822.486	349.154.480.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259	V.11	(85.569.340.892)	(37.310.557.667)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>14.285.061.944</b>	<b>9.886.178.589</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		68.932.440	228.699.168
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.12	762.355.085	517.667.002
3. Tài sản dài hạn khác	268	V.13	13.453.774.419	9.139.812.419
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.212.815.317.654</b>	<b>1.228.369.861.357</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

Địa chỉ: 199-205 đường Nguyễn Thái Học, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>545.002.280.359</b>	<b>409.432.938.859</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>215.296.706.720</b>	<b>302.475.227.440</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.14	42.996.936.924	120.595.624.616
2. Phải trả người bán	312	V.15	791.206.800	105.054.041.723
3. Người mua trả tiền trước	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.16	43.324.490.344	57.858.294
5. Phải trả người lao động	315	V.17	-	220.217.000
6. Chi phí phải trả	316	V.18	584.307.860	686.653.778
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.19	125.671.657.520	74.257.174.364
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.20	1.928.107.272	1.603.657.665
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>320</b>		<b>329.705.573.639</b>	<b>106.957.711.419</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.21	11.215.652.339	11.164.245.875
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.22	72.717.928.604	95.714.865.528
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	V.23	245.623.436.344	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	V.24	148.556.352	78.600.016
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
<b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.667.813.037.295</b>	<b>818.936.922.498</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>1.667.813.037.295</b>	<b>818.936.922.498</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.25	744.922.360.000	744.922.360.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416	V.25	1.558.997	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		-	-
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	V.25	9.651.762.038	6.264.246.224
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.25	913.237.356.260	67.750.316.274
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.212.815.317.654</b>	<b>1.228.369.861.357</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP

Địa chỉ: 199-205 đường Nguyễn Thái Học, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

### CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

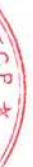
CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	
		Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại: Dollar Mỹ (USD)		816.32	277.96
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2012



Nguyễn Thị Hồng  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Tranh  
Tổng Giám đốc



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

Địa chỉ: 199-205 đường Nguyễn Thái Học, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Năm 2011

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	17.384.748.243	17.721.170.924
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	03		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	17.384.748.243	17.721.170.924
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.764.307.252	3.947.292.077
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		15.620.440.991	13.773.878.847
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	199.836.716.500	111.065.807.832
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	72.895.678.754	37.772.077.754
Trong đó: chi phí lãi vay	23		24.636.895.529	20.418.808.931
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	1.722.320.243	866.691.987
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	25.579.617.387	19.569.225.694
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		115.259.541.107	66.631.691.244
11. Thu nhập khác	31	VI.7	1.096.985.755.634	297.029.992
12. Chi phí khác	32		800.000	-
13. Lợi nhuận khác	40		1.096.984.955.634	297.029.992
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.212.244.496.741	66.928.721.236
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	44.530.167.733	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		245.378.748.261	(216.534.930)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>922.335.580.747</u>	<u>67.145.256.166</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	-	-



Nguyễn Thị Hồng  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2012

Nguyễn Thị Tranh  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

Địa chỉ: 199-205 đường Nguyễn Thái Học, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2011

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.212.244.496.741	66.928.721.236
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.5,6,8	2.138.067.690	1.498.864.147
- Các khoản dự phòng	03	V.11	48.258.783.225	17.183.067.223
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.169.663.554.982)	(110.949.087.136)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	24.636.895.529	20.418.808.931
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		117.614.688.203	(4.919.625.599)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		23.538.692.108	55.094.053.023
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(106.967.153.514)	(4.183.582.700)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		170.866.728	509.980.162
- Tiền lãi vay đã trả	13		(24.739.241.447)	(20.236.712.026)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		196.000.000	826.674.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(6.008.863.836)	(3.824.948.410)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>3.804.988.242</b>	<b>23.265.838.450</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	VII.1	(428.865.962.076)	(102.381.756.859)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		94.338.112.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(21.469.861.689)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		5.617.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(128.267.251.682)	(70.952.430.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		778.990.451.864	7.600.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VII.2	136.541.233.458	105.511.988.348
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>436.883.721.875</b>	<b>(60.222.198.511)</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP

Địa chỉ: 199-205 đường Nguyễn Thái Học, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	V.14	359.813.000.000	78.769.901.507
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	V.14	(460.408.624.616)	(21.320.312.308)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(18.962.261.640)	(20.250.033.792)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(119.557.886.256)</b>	<b>37.199.555.407</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>321.130.823.861</b>	<b>243.195.346</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>2.264.785.238</b>	<b>2.021.589.892</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1.558.997	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>323.397.168.096</b>	<b>2.264.785.238</b>

Nguyễn Thị Hồng  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2012

Nguyễn Thị Tranh  
Tổng Giám đốc