



**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

Số: 0370/2013/BCTC-KTTV

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN  
VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2012  
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

**KÍNH GỬI: CỘ ĐỒNG, 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 2012 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 2012, 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 19 tháng 01 năm 2013, từ trang 06 đến trang 47 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 2012, 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 29 tháng 3 năm 2013

**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 2012

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

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>209.047.153.615</b> | <b>438.501.883.547</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>70.479.016.811</b>  | <b>323.397.168.096</b> |
| 1. Tiền   | 111        |             | 1.979.016.811          | 897.168.096            |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | 68.500.000.000         | 322.500.000.000        |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>      | <b>120</b> |             | <b>30.890.734.970</b>  | <b>35.852.861.689</b>  |
| 1. Đầu tư ngắn hạn                                  | 121        | V.2         | 30.890.734.970         | 35.852.861.689         |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn    | 129        |             | -                      | -                      |
| <b>III. Các khoản phải thu</b>                      | <b>130</b> |             | <b>92.761.271.147</b>  | <b>66.572.223.701</b>  |
| 1. Phải thu của khách hàng                          | 131        | V.3         | 2.122.386.625          | -                      |
| 2. Trả trước cho người bán                          | 132        | V.4         | 18.290.582.620         | 189.213.301            |
| 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.5         | 72.348.301.902         | 66.383.010.400         |
| 6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi              | 139        |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> |             | <b>60.000.000</b>      | <b>-</b>               |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        |             | 60.000.000             | -                      |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>14.856.130.687</b>  | <b>12.679.630.061</b>  |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        |             | -                      | -                      |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ              | 152        |             | 13.759.630.687         | 10.234.997.756         |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 154        |             | -                      | -                      |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 157        |             | -                      | -                      |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 158        | V.6         | 1.096.500.000          | 2.444.632.305          |



**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 2012

**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>1.889.872.565.753</b> | <b>1.774.313.434.107</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</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>520.749.290.626</b>   | <b>477.796.248.607</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.7         | 24.998.795.060           | 2.944.372.948            |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 222        |             | 28.458.947.872           | 4.364.563.401            |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 223        |             | (3.460.152.812)          | (1.420.190.453)          |
| 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.8         | 3.129.700.012            | 3.145.700.008            |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 228        |             | 3.177.700.000            | 3.177.700.000            |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 229        |             | (47.999.988)             | (31.999.992)             |
| 4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 230        | V.9         | 492.620.795.554          | 471.706.175.651          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>240</b> | <b>V.10</b> | <b>65.230.334.710</b>    | <b>66.994.641.962</b>    |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 241        |             | 71.075.619.802           | 71.075.619.802           |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 242        |             | (5.845.285.092)          | (4.080.977.840)          |
| <b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>   | <b>250</b> |             | <b>1.226.324.953.772</b> | <b>1.215.237.481.594</b> |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251        | V.11        | 30.000.000.000           | 18.000.000.000           |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh      | 252        | V.12        | 1.311.811.176.518        | 1.282.806.822.486        |
| 3. Đầu tư dài hạn khác                          | 258        |             | -                        | -                        |
| 4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn | 259        | V.13        | (115.486.222.746)        | (85.569.340.892)         |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                  | <b>260</b> |             | <b>77.567.986.645</b>    | <b>14.285.061.944</b>    |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V.14        | 35.149.120.653           | 68.932.440               |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 262        | V.15        | 1.007.043.168            | 762.355.085              |
| 3. Tài sản dài hạn khác                         | 268        | V.16        | 41.411.822.824           | 13.453.774.419           |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>2.098.919.719.368</b> | <b>2.212.815.317.654</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 2012

**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>437.296.964.534</b>   | <b>545.002.280.359</b>   |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>148.332.856.495</b>   | <b>215.296.706.720</b>   |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn                               | 311        | V.17        | 51.474.019.016           | 42.996.936.924           |
| 2. Phải trả người bán                               | 312        | V.18        | 14.271.558.418           | 791.206.800              |
| 3. Người mua trả tiền trước                         | 313        |             | -                        | -                        |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 314        | V.19        | 26.376.796.352           | 43.324.490.344           |
| 5. Phải trả người lao động                          | 315        |             | -                        | -                        |
| 6. Chi phí phải trả                                 | 316        | V.20        | 436.393.353              | 584.307.860              |
| 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.21        | 52.546.533.164           | 125.671.657.520          |
| 10. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 320        |             | -                        | -                        |
| 11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 323        | V.22        | 3.227.556.192            | 1.928.107.272            |
| 12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      | 327        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>288.964.108.039</b>   | <b>329.705.573.639</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.23        | 18.206.615.859           | 11.215.652.339           |
| 4. Vay và nợ dài hạn                                | 334        | V.24        | 48.897.616.296           | 72.717.928.604           |
| 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                  | 335        | V.25        | 218.331.943.417          | 245.623.436.344          |
| 6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm                    | 336        | V.26        | -                        | 148.556.352              |
| 7. Dự phòng phải trả dài hạn                        | 337        |             | -                        | -                        |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện                         | 338        | V.27        | 3.527.932.467            | -                        |
| 9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ             | 339        |             | -                        | -                        |
| <b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                     | <b>400</b> |             | <b>1.661.622.754.834</b> | <b>1.667.813.037.295</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                            | <b>410</b> |             | <b>1.661.622.754.834</b> | <b>1.667.813.037.295</b> |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu                        | 411        | V.28        | 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.28        | -                        | 1.558.997                |
| 7. Quỹ đầu tư phát triển                            | 417        | V.28        | 754.099.056.000          | -                        |
| 8. Quỹ dự phòng tài chính                           | 418        | V.28        | 11.681.110.557           | 9.651.762.038            |
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                    | 419        |             | -                        | -                        |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối               | 420        | V.28        | 150.920.228.277          | 913.237.356.260          |
| 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>2.098.919.719.368</b> | <b>2.212.815.317.654</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 2012

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

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

| CHỈ TIÊU                                       | Thuyết minh | 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)          |             | 804,77      | 816,32 |            |   |
| 6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án                |             | -           | -      | -          | - |



Nguyễn Thị Hồng  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2013

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 2012

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

Năm 2012

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Năm nay                | Năm trước              |
|--|-------|-------------|------------------------|------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | VL1         | 39.295.727.057         | 17.384.748.243         |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 03    |             | -                      | -                      |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    | VL1         | 39.295.727.057         | 17.384.748.243         |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | VL2         | 20.938.509.250         | 1.764.307.252          |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | 18.357.217.807         | 15.620.440.991         |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | VL3         | 215.125.956.501        | 199.836.716.500        |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | VL4         | 54.751.347.314         | 72.895.678.754         |
| Trong đó: chi phí lãi vay                          | 23    |             | 16.146.891.401         | 24.636.895.529         |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 24    | VL5         | 1.241.723.230          | 1.722.320.243          |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 25    | VL6         | 27.441.679.590         | 25.579.617.387         |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |             | 150.048.424.174        | 115.259.541.107        |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    | VL7         | 1.156.749.255          | 1.096.985.755.634      |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    | VL8         | 551.133.599            | 800.000                |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |             | 605.615.656            | 1.096.984.955.634      |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |             | 150.654.039.830        | 1.212.244.496.741      |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 51    | V.19        | 27.291.492.927         | 44.530.167.733         |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại    | 52    |             | (27.536.181.010)       | 245.378.748.261        |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |             | <u>150.898.727.913</u> | <u>922.335.580.747</u> |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 70    | VL9         | -                      | -                      |



Nguyễn Thị Hồng  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2013

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 2012

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2012

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        |             | 150.654.039.830          | 1.212.244.496.741      |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:  |           |             |                          |                        |
| - Khấu hao tài sản cố định  | 02        | V.7,8,10    | 4.336.000.669            | 2.138.067.690          |
| - Các khoản dự phòng  | 03        | V.13        | 38.604.455.913           | 48.258.783.225         |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện                             | 04        | VI.3        | (1.559.047)              | -                      |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư   | 05        | VI.3,7,8    | (215.143.919.516)        | (1.169.663.554.982)    |
| - Chi phí lãi vay   | 06        | VI.4        | 16.146.891.401           | 24.636.895.529         |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                | 08        |             | (5.404.090.750)          | 117.614.688.203        |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu   | 09        |             | 3.967.154.171            | 23.538.692.108         |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho   | 10        |             | (60.000.000)             | -                      |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả   | 11        |             | (313.461.524)            | (106.967.153.514)      |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước  | 12        |             | (35.080.188.213)         | 170.866.728            |
| - Tiền lãi vay đã trả   | 13        | V.20, VI.4  | (16.294.805.908)         | (24.739.241.447)       |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   | 14        | V.19        | (44.187.337.733)         | -                      |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh   | 15        |             | 11.755.513.600           | 196.000.000            |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh   | 16        |             | (37.171.551.102)         | (6.008.863.836)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                            | <b>20</b> |             | <b>(122.788.767.459)</b> | <b>3.804.988.242</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       | (35.485.214.910)         | (428.865.962.076)      |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 22        | VI.7        | 741.363.636              | 94.338.112.000         |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                         | 23        |             | (54.583.734.970)         | (21.469.861.689)       |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                 | 24        |             | 59.509.683.251           | 5.617.000.000          |
| 5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác                                     | 25        |             | (52.711.121.000)         | (128.267.251.682)      |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác                                 | 26        |             | -                        | 778.990.451.864        |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                          | 27        | VII.2       | 189.844.285.703          | 136.541.233.458        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                | <b>30</b> |             | <b>107.315.261.710</b>   | <b>436.883.721.875</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 2012

**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.17        | 11.065.394.400               | 359.813.000.000               |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay   | 34        | V.17        | (23.408.624.616)             | (460.408.624.616)             |
| 5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính  | 35        |             | -                            | -                             |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | 36        |             | (225.101.415.370)            | (18.962.261.640)              |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>  | <b>40</b> |             | <u>(237.444.645.586)</u>     | <u>(119.557.886.256)</u>      |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>   | <b>50</b> |             | <b>(252.918.151.335)</b>     | <b>321.130.823.861</b>        |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>  | <b>60</b> | <b>V.1</b>  | <b>323.397.168.096</b>       | <b>2.264.785.238</b>          |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61        |             | 50                           | 1.558.997                     |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>   | <b>70</b> | <b>V.1</b>  | <u><b>70.479.016.811</b></u> | <u><b>323.397.168.096</b></u> |



Nguyễn Thị Hồng  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2013

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 2012

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.
- Lĩnh vực kinh doanh** : Đầu tư xây dựng, thương mại và dịch vụ.
- Ngành nghề kinh doanh** : Đầu tư xây dựng, kinh doanh trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng; Sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất; Kinh doanh bất động sản, cho thuê kho bãi.
- Nhân viên**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 Công ty có 61 nhân viên đang làm việc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 Công ty có 55 nhân viên).

### II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

- Năm tài chính**  
Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### III. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

- Chế độ kế toán áp dụng**  
Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.
- Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**  
Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.
- Hình thức kế toán áp dụng**  
Công ty sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung.



# 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 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

#### 2. Áp dụng qui định kế toán mới

Ngày 24 tháng 10 năm 2012 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 179/2012/TT-BTC qui định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái áp dụng từ năm tài chính 2012 và thay thế Thông tư số 201/2009/TT-BTC ngày 15 tháng 10 năm 2009. Qui định của Thông tư số 179/2012/TT-BTC thay đổi so với Thông tư số 201/2009/TT-BTC Công ty đang áp dụng về tỷ giá qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ và tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm cũng như xử lý chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính.

Thông tư số 179/2012/TT-BTC qui định tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch của ngân hàng thương mại nơi Công ty có giao dịch phát sinh, tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính là tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại hoặc tỷ giá mua vào bình quân của các ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố thay vì sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng như hướng dẫn tại Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Theo Thông tư 201/2009/TT-BTC, chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xử lý như sau:

- Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại số dư cuối năm của tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản nợ phải thu, phải trả ngắn hạn có gốc ngoại tệ được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán (chỉ tiêu Chênh lệch tỷ giá hối đoái) và được ghi bút toán ngược lại để xóa số dư vào đầu năm sau.
- Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản nợ phải thu, phải trả dài hạn có gốc ngoại tệ cuối năm được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong năm. Nếu việc ghi nhận chênh lệch tỷ giá hối đoái của các khoản nợ phải trả dài hạn làm cho kết quả kinh doanh của Công ty bị lỗ thì một phần chênh lệch tỷ giá được phân bổ cho năm sau để Công ty không bị lỗ nhưng khoản lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng chênh lệch tỷ giá của số dư ngoại tệ dài hạn phải trả trong năm đó. Khoản lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại sẽ được phân bổ vào chi phí cho các năm sau với thời gian tối đa không quá 5 năm.

Thông tư số 179/2012/TT-BTC qui định chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong năm. Tuy nhiên, Thông tư số 179/2012/TT-BTC cho phép khoản lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản nợ phải trả dài hạn có gốc ngoại tệ của các năm trước chưa phân bổ hết được tiếp tục phân bổ theo số năm còn lại.

#### 3. Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.



## 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 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

### 4. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

### 5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ giá gốc và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng hàng tồn kho được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong năm.

### 6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận ngay vào chi phí.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

| <u>Loại tài sản cố định</u>     | <u>Số năm</u> |
|---------------------------------|---------------|
| Máy móc, thiết bị               | 3 – 8         |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 10            |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 5 – 8         |

### 7. Tài sản thuê hoạt động

*Công ty là bên cho thuê*

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

## 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 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### *Công ty là bên đi thuê*

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phân ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

### **8. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao là 30 năm.

### **9. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

#### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được khấu hao trong 47,35 năm, quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

#### *Phần mềm máy tính*

Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

### **10. Đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư vào chứng khoán, công ty con, công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được ghi nhận theo giá gốc. Tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá trị đang hạch toán trên sổ sách.



## 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 2012

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

Dự phòng cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trích lập khi các công ty này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty này và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại các công ty này.

Tăng hoặc giảm số dự phòng đầu tư tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí.

### 11. Chi phí trả trước dài hạn

#### *Công cụ, dụng cụ*

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí trong năm theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

#### *Chi phí sửa chữa văn phòng*

Chi phí sửa chữa văn phòng được phân bổ vào chi phí trong năm theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

### 12. Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

### 13. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng.

### 14. Trợ cấp thôi việc và bảo hiểm thất nghiệp

Công ty phải chi trả trợ cấp thôi việc cho người lao động có thời gian làm việc tại Công ty từ 12 tháng trở lên tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức chi trả bằng  $\frac{1}{2}$  tháng lương cộng phụ cấp lương (nếu có) bình quân của sáu tháng liền kề trước thời điểm thôi việc cho 1 năm làm việc.

Theo Luật bảo hiểm xã hội, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 Công ty phải đóng quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do cơ quan Bảo hiểm xã hội Việt Nam quản lý với tỷ lệ 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của người lao động hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ qui định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp Công ty không phải trả trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của người lao động từ ngày 01 tháng 01 năm 2009.

Trợ cấp thôi việc chi trả trong năm được ghi giảm số dư đã trích lập trong các năm trước. Nếu số dư đã trích lập trong các năm trước không đủ để chi trợ cấp thôi việc cho người lao động thì toàn bộ phần chi còn thiếu được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm. Nếu số dư đã trích lập trong các năm trước sau khi chi trợ cấp thôi việc trong năm vẫn còn số dư thì phần chưa chi được ghi nhận vào thu nhập khác trong năm.

### 15. Nguồn vốn kinh doanh

#### *Vốn đầu tư của chủ sở hữu*

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

#### *Thặng dư vốn cổ phần*

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.



## 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 2012

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 16. Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được công bố.

#### 17. Trích lập các quỹ

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty như sau: Quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng, phúc lợi và các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được trích lập theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông hàng năm.

#### 18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

#### 19. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được qui đổi theo tỷ giá tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

## 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 2012

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch của ngân hàng thương mại nơi Công ty có giao dịch phát sinh. Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm là tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại hoặc tỷ giá mua vào bình quân của các ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi tại thời điểm ngày: 31/12/2011: 20.828 VND/USD  
31/12/2012: 20.815 VND/USD

### 20. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì doanh thu được ghi nhận căn cứ vào tỷ lệ dịch vụ hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính.

#### *Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động*

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh số IV.7.

#### *Tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

#### *Cổ tức và lợi nhuận được chia*

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Riêng cổ tức nhận bằng cổ phiếu không ghi nhận vào thu nhập mà chỉ theo dõi số lượng tăng thêm.

### 21. Tài sản tài chính

#### *Phân loại tài sản tài chính*

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm các nhóm: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu.

#### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

#### *Các khoản cho vay và phải thu*

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

#### *Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính*

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó.





## 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 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 22. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

##### *Nợ phải trả tài chính*

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm các khoản phải trả người bán, vay và các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

##### *Công cụ vốn chủ sở hữu*

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

#### 23. Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

#### 24. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

#### 25. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VIII.3.

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

|  | Số cuối năm           | Số đầu năm             |
|--|-----------------------|------------------------|
| Tiền mặt                                       | 162.542.817           | 106.240.816            |
| Tiền gửi ngân hàng                             | 1.816.473.994         | 790.927.280            |
| Các khoản tương đương tiền                     | 68.500.000.000        | 322.500.000.000        |
| <i>Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống</i> |                       |                        |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>70.479.016.811</b> | <b>323.397.168.096</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 2012

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****2. Đầu tư ngắn hạn**

|  | <u>Số cuối năm</u>           | <u>Số đầu năm</u>            |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Cho Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Bà Rịa vay với lãi suất 14,76%/năm | 18.000.000.000               | 20.000.000.000               |
| Cho Công ty TNHH SCID – Hòa Bình vay với lãi suất 17,6%/năm                      | -                            | 10.000.000.000               |
| Cho Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Sóc Trăng vay với lãi suất 0%/năm          | -                            | 2.940.000.000                |
| Cho Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Gò Vấp vay với lãi suất 0%/năm                    | -                            | 989.800.000                  |
| Cho Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Tân Bình vay với lãi suất 0%/năm   | -                            | 545.209.689                  |
| Cho Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Suối Tiên vay với lãi suất 0%/năm                 | 10.290.000.000               | -                            |
| Cho Công ty TNHH Sài Gòn Co.op An Đông vay với lãi suất 0%/năm                   | 2.600.734.970                | -                            |
| Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng  | -                            | 1.377.852.000                |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>30.890.734.970</u></b> | <b><u>35.852.861.689</u></b> |

**3. Phải thu khách hàng**

Các khách hàng cung cấp dịch vụ.

**4. Trả trước cho người bán**

|                            | <u>Số cuối năm</u>           | <u>Số đầu năm</u>         |
|----------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Mua sắm và xây dựng cơ bản | 18.290.582.620               | 171.013.301               |
| Hoạt động thương mại       | -                            | 18.200.000                |
| <b>Cộng</b>                | <b><u>18.290.582.620</u></b> | <b><u>189.213.301</u></b> |

**5. Các khoản phải thu khác**

|  | <u>Số cuối năm</u>           | <u>Số đầu năm</u>            |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Phải thu các khoản thanh toán hộ   | 3.605.715.820                | 18.836.377.082               |
| Phải thu Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Đà Lạt - Tiền đền bù giải phòng mặt bằng | 38.823.842.345               | 38.780.025.139               |
| Phải thu cung cấp dịch vụ  | -                            | 938.271.323                  |
| Lợi nhuận phải thu   | 29.115.614.814               | 3.932.398.254                |
| Phải thu các khoản lãi thanh toán hộ   | 334.458.728                  | 316.698.178                  |
| Phải thu các khoản lãi hỗ trợ vốn  | 110.080.000                  | 201.653.334                  |
| Các khoản phải thu khác  | 358.590.195                  | 3.377.587.090                |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>72.348.301.902</u></b> | <b><u>66.383.010.400</u></b> |

**6. Tài sản ngắn hạn khác**

|                           | <u>Số cuối năm</u>          | <u>Số đầu năm</u>           |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Tạm ứng                   | 1.085.500.000               | 2.352.632.305               |
| Các khoản ký quỹ ngắn hạn | 11.000.000                  | 92.000.000                  |
| <b>Cộng</b>               | <b><u>1.096.500.000</u></b> | <b><u>2.444.632.305</u></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 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

|  | <u>Máy móc và<br/>thiết bị</u> | <u>Phương tiện vận<br/>tải, truyền dẫn</u> | <u>Thiết bị,<br/>dụng cụ quản lý</u> | <u>Cộng</u>           |
|--|--------------------------------|--|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                        |                                |  |                                      |                       |
| Số đầu năm                               | -                              | 2.914.308.339                              | 1.450.255.062                        | 4.364.563.401         |
| Tăng trong năm                           | 22.726.756.631                 | 2.399.583.410                              | 34.909.091                           | 25.161.249.132        |
| Mua sắm mới                              | 7.955.750.399                  | 2.399.583.410                              | 34.909.091                           | 10.390.242.900        |
| Đầu tư xây dựng cơ<br>bản hoàn thành     | 14.771.006.232                 | -  | -                                    | 14.771.006.232        |
| Thanh lý, nhượng bán                     | -                              | (1.066.864.661)                            | -                                    | (1.066.864.661)       |
| <b>Số cuối năm</b>                       | <b>22.726.756.631</b>          | <b>4.247.027.088</b>                       | <b>1.485.164.153</b>                 | <b>28.458.947.872</b> |
| <i>Trong đó:</i>                         |                                |  |                                      |                       |
| Đã khấu hao hết nhưng<br>vẫn còn sử dụng | -                              | -  | 47.900.000                           | 47.900.000            |
| <b>Giá trị hao mòn</b>                   |                                |  |                                      |                       |
| Số đầu năm                               | -                              | 706.314.648                                | 713.875.805                          | 1.420.190.453         |
| Khấu hao trong năm                       | 1.990.528.478                  | 375.119.145                                | 190.045.798                          | 2.555.693.421         |
| Thanh lý, nhượng bán                     | -                              | (515.731.062)                              | -                                    | (515.731.062)         |
| <b>Số cuối năm</b>                       | <b>1.990.528.478</b>           | <b>565.702.731</b>                         | <b>903.921.603</b>                   | <b>3.460.152.812</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>                   |                                |  |                                      |                       |
| Số đầu năm                               | -                              | 2.207.993.691                              | 736.379.257                          | 2.944.372.948         |
| <b>Số cuối năm</b>                       | <b>20.736.228.153</b>          | <b>3.681.324.357</b>                       | <b>581.242.540</b>                   | <b>24.998.795.060</b> |
| <i>Trong đó:</i>                         |                                |  |                                      |                       |
| Tạm thời chưa sử dụng                    | -                              | -  | -                                    | -                     |
| Đang chờ thanh lý                        | -                              | -  | -                                    | -                     |

**8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

|  | <u>Quyền sử dụng đất</u> | <u>Phần mềm máy tính</u> | <u>Cộng</u>          |
|--|--------------------------|--------------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                        |                          |                          |                      |
| Số đầu năm                               | 3.097.700.000            | 80.000.000               | 3.177.700.000        |
| <b>Số cuối năm</b>                       | <b>3.097.700.000</b>     | <b>80.000.000</b>        | <b>3.177.700.000</b> |
| <i>Trong đó:</i>                         |                          |                          |                      |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn<br>sử dụng | -                        | -                        | -                    |
| <b>Giá trị hao mòn</b>                   |                          |                          |                      |
| Số đầu năm                               | -                        | 31.999.992               | 31.999.992           |
| Khấu hao trong năm                       | -                        | 15.999.996               | 15.999.996           |
| <b>Số cuối năm</b>                       | <b>-</b>                 | <b>47.999.988</b>        | <b>47.999.988</b>    |
| <b>Giá trị còn lại</b>                   |                          |                          |                      |
| Số đầu năm                               | 3.097.700.000            | 48.000.008               | 3.145.700.008        |
| <b>Số cuối năm</b>                       | <b>3.097.700.000</b>     | <b>32.000.012</b>        | <b>3.129.700.012</b> |
| <i>Trong đó:</i>                         |                          |                          |                      |
| Tạm thời chưa sử dụng                    | -                        | -                        | -                    |
| Đang chờ thanh lý                        | -                        | -                        | -                    |



**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 2012

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|  | Số đầu năm             | Chi phí phát sinh trong năm | Kết chuyển vào TSCĐ trong năm | Giảm khác               | Số cuối năm            |
|--|------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu đô thị phát triển quận 2, TP. Hồ Chí Minh | 440.341.720.051        | 5.459.528.647               | -                             | -                       | 445.801.248.698        |
| Nhà 102 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh             | 15.516.055.600         | -                           | -                             | -                       | 15.516.055.600         |
| Dự án BMC Vinh - Plaza   | 15.848.400.000         | -                           | -                             | -                       | 15.848.400.000         |
| Dự án Co.op Mart Dĩ An   | -                      | 250.279.092                 | -                             | -                       | 250.279.092            |
| Dự án Hiệp Thành - Quận 12   | -                      | 839.029.186                 | -                             | -                       | 839.029.186            |
| Dự án Đỗ Văn Dậy - Hóc Môn   | -                      | 117.154.963                 | -                             | -                       | 117.154.963            |
| Dự án Co.op Mart Nha Trang   | -                      | 2.016.546.102               | -                             | -                       | 2.016.546.102          |
| Dự án Co.op Mart Thanh Hóa   | -                      | 6.325.357.559               | -                             | -                       | 6.325.357.559          |
| Dự án Co.op Mart Trảng Bàng  | -                      | 4.891.204.595               | -                             | -                       | 4.891.204.595          |
| Dự án Vĩnh Lộc B   | -                      | 1.015.519.759               | -                             | -                       | 1.015.519.759          |
| Dự án Co.op Mart Hòa Hảo   | -                      | 5.577.952.995               | (2.681.257.218)               | (2.896.695.777)         | -                      |
| Dự án Co.op Mart Hải Phòng   | -                      | 22.210.013.865              | (12.089.749.014)              | (10.120.264.851)        | -                      |
| <b>Cộng</b>  | <b>471.706.175.651</b> | <b>48.702.586.763</b>       | <b>(14.771.006.232)</b>       | <b>(13.016.960.628)</b> | <b>492.620.795.554</b> |

**10. Bất động sản đầu tư**

|                        | Quyền sử dụng         |                       |                       |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                        | đất                   | Nhà                   | Cộng                  |
| <b>Nguyên giá</b>      |                       |                       |                       |
| Số đầu năm             | 37.196.563.347        | 33.879.056.455        | 71.075.619.802        |
| <b>Số cuối năm</b>     | <b>37.196.563.347</b> | <b>33.879.056.455</b> | <b>71.075.619.802</b> |
| <b>Giá trị hao mòn</b> |                       |                       |                       |
| Số đầu năm             | 1.047.406.559         | 3.033.571.281         | 4.080.977.840         |
| Khấu hao trong năm     | 785.554.920           | 978.752.332           | 1.764.307.252         |
| <b>Số cuối năm</b>     | <b>1.832.961.479</b>  | <b>4.012.323.613</b>  | <b>5.845.285.092</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b> |                       |                       |                       |
| Số đầu năm             | 36.149.156.788        | 30.845.485.174        | 66.994.641.962        |
| <b>Số cuối năm</b>     | <b>35.363.601.868</b> | <b>29.866.732.842</b> | <b>65.230.334.710</b> |

Tại thời điểm cuối năm Công ty chưa có điều kiện để xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư trên.

## 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 2012

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Bất động sản đầu tư bao gồm một số bất động sản cho bên thứ ba thuê. Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư như sau:

|   | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|----------------|------------------|
| Thu nhập từ việc cho thuê   | 6.848.557.673  | 6.616.508.211    |
| Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê | 1.764.307.252  | 1.764.307.252    |

Quyền sử dụng đất có nguyên giá và giá trị còn lại lần lượt là 37.196.563.347 VND và 35.363.601.868 VND được thế chấp để đảm bảo khoản vay dài hạn Ngân hàng phát triển nhà đồng bằng sông Cửu Long - Chi nhánh Chợ Lớn.

### 11. Đầu tư vào công ty con

|   | <u>Số cuối năm</u>    | <u>Số đầu năm</u>     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Bạc Liêu <sup>(i)</sup> | 7.000.000.000         | 7.000.000.000         |
| Công ty TNHH SCID - Hòa Bình <sup>(ii)</sup>                      | 17.000.000.000        | 11.000.000.000        |
| Công ty TNHH MTV SCID - Miền Bắc <sup>(iii)</sup>                 | 6.000.000.000         | -                     |
| <b>Cộng</b>   | <b>30.000.000.000</b> | <b>18.000.000.000</b> |

<sup>(i)</sup> Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 6002000115 ngày 14 tháng 9 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bạc Liêu cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Bạc Liêu với số tiền 7.000.000.000 VND, tương đương 70% vốn điều lệ.

<sup>(ii)</sup> Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310494020, chứng nhận thay đổi lần 1 ngày 15 tháng 11 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH SCID - Hòa Bình 17.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Trong năm, Công ty đã đầu tư thêm vào Công ty TNHH SCID - Hòa Bình với số tiền 6.000.000.000 VND.

<sup>(iii)</sup> Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0311606770, chứng nhận thay đổi lần 1 ngày 07 tháng 3 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV SCID - Miền Bắc với số tiền 76.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Trong năm Công ty đã đầu tư 6.000.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, vốn điều lệ còn phải đầu tư là 70.000.000.000 VND.

### 12. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

|   | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|--------------------|-------------------|
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op An Đông                          | 3.122.000.000      | 3.122.000.000     |
| Công ty TNHH thương mại dịch vụ An Đông                     | 8.820.000.000      | 8.820.000.000     |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Bảo Lộc                          | 11.270.000.000     | 11.270.000.000    |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Bình Tân                         | 13.230.000.000     | 13.230.000.000    |
| Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau            | 8.820.000.000      | 8.820.000.000     |
| Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Cam Ranh          | 4.900.000.000      | 4.900.000.000     |
| Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Cần Thơ                   | 26.417.100.000     | 11.892.300.000    |
| Công ty TNHH Co.op Mart Huế                                 | 17.150.000.000     | 13.720.000.000    |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Cống Quỳnh                       | 16.867.000.000     | 16.867.000.000    |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Củ Chi                           | 5.280.000.000      | 5.280.000.000     |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Đà Lạt                           | 147.000.000        | 147.000.000       |
| Công ty TNHH thương mại dịch vụ siêu thị Co.op Mart Đà Nẵng | 19.600.000.000     | 19.600.000.000    |



**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 2012

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

|   | <b>Số cuối năm</b> | <b>Số đầu năm</b> |
|---|--------------------|-------------------|
| Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn –<br>Đông Hà            | 3.500.000.000      | 3.500.000.000     |
| Công ty TNHH đầu tư phát triển và Thương Mại<br>Đông Sài Gòn    | -                  | 3.000.000.000     |
| Công ty TNHH thương mại dịch vụ Đồng Thịnh                      | 1.716.000.000      | 1.716.000.000     |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Đầm Sen                              | 3.113.000.000      | 3.113.000.000     |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Tiên Hoàng                           | 18.062.000.000     | 18.062.000.000    |
| Công ty TNHH đầu tư quốc tế Sài Gòn Co.op                       | 24.500.000.000     | 24.500.000.000    |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Gò Vấp                               | 4.410.000.000      | 4.410.000.000     |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Hà Nội                               | 14.700.000.000     | 14.700.000.000    |
| Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Hà<br>Tĩnh            | 6.125.000.000      | 6.125.000.000     |
| Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn – Hậu<br>Giang 2        | 560.000.000        | 260.000.000       |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Hậu Giang                            | 6.847.000.000      | 6.847.000.000     |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Hóc Môn                              | 3.920.000.000      | 3.430.000.000     |
| Công ty TNHH thương mại dịch vụ Trung Mỹ Tây                    | 6.750.000.000      | 6.804.000.146     |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Đình Chiểu                           | 10.131.000.000     | 10.131.000.000    |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Nhiều Lộc                            | 3.185.000.000      | 3.185.000.000     |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Phú Nhuận                            | 25.059.000.000     | 25.059.000.000    |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Nam Sài Gòn                          | 19.056.000.000     | 19.056.000.000    |
| Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Phan<br>Rang          | 3.920.000.000      | 3.920.000.000     |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Phú Lâm                              | 15.294.000.000     | 15.294.000.000    |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Bình Định                            | 1.960.000.000      | 1.960.000.000     |
| Công ty TNHH thương mại Sài Gòn – Rạch Giá                      | 3.200.000.000      | -                 |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Rạch Miễu                            | 7.350.000.000      | 7.350.000.000     |
| Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Bạc<br>Liêu 2         | 9.457.000.000      | 6.420.679.000     |
| Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Bến Tre                       | 4.900.000.000      | 4.900.000.000     |
| Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Bình<br>Phước         | 3.920.000.000      | 3.920.000.000     |
| Công ty TNHH thương mại dịch vụ Siêu thị<br>Co.op Mart Biên Hòa | 7.440.520.518      | 7.440.520.518     |
| Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Buôn<br>Ma Thuột      | 9.800.000.000      | 9.800.000.000     |
| Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Bình<br>Dương         | 10.780.000.000     | 10.780.000.000    |
| Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Gia Lai                       | 4.116.000.000      | 4.116.000.000     |
| Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Hậu Giang                     | 5.440.000.000      | 2.744.000.000     |
| Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Kiên Giang                    | 4.080.000.000      | 4.080.000.000     |
| Công ty TNHH thương mại Sài Gòn – Vĩnh Long                     | 7.227.500.000      | 7.227.500.000     |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Tam Kỳ                               | 2.450.000.000      | 2.450.000.000     |
| Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Quảng Ngãi                    | 8.330.000.000      | 8.330.000.000     |
| Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Phan<br>Thiết         | 9.800.000.000      | 9.800.000.000     |
| Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Phú<br>Yên            | 3.430.000.000      | 3.430.000.000     |
| Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Bà<br>Rịa             | 8.330.000.000      | 8.330.000.000     |

**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 2012

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

|  | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Vũng Tàu           | 7.350.000.000            | 7.350.000.000            |
| Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Tân An             | 9.800.000.000            | 9.800.000.000            |
| Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Sóc Trăng                  | 14.210.000.000           | 11.270.000.000           |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Suối Tiên                         | 7.350.000.000            | 7.350.000.000            |
| Công ty TNHH thương mại dịch vụ siêu thị Co.op Mart Tân Biên | 15.974.000.000           | 5.880.000.000            |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Tân Bình                          | -                        | 8.652.766.822            |
| Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Tây Ninh           | 12.251.000.000           | 12.251.000.000           |
| Công ty TNHH thương mại Tiền Giang - Sài Gòn                 | 4.410.000.000            | 4.410.000.000            |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Thắng Lợi                         | 19.051.000.000           | 19.051.000.000           |
| Công ty TNHH thương mại dịch vụ Bình Đông                    | 5.880.000.000            | 5.880.000.000            |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Tân Phú                           | 6.082.000.000            | 6.082.000.000            |
| Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Trà Vinh                   | 5.750.000.000            | 5.750.000.000            |
| Công ty cổ phần phát triển khu phức hợp thương mại Vietsin   | 754.099.056.000          | 754.099.056.000          |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op xa lộ Hà Nội                      | 31.122.000.000           | 31.122.000.000           |
| <b>Cộng</b>  | <b>1.311.811.176.518</b> | <b>1.282.806.822.486</b> |

Thông tin chi tiết về khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trình bày ở Phụ lục đính kèm.

**13. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn**

|   | Số cuối năm            | Số đầu năm            |
|---|------------------------|-----------------------|
| Dự phòng giảm giá đầu tư vào các công ty con                  | 9.034.848.458          | 82.063.665            |
| Dự phòng giảm giá đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh | 106.451.374.288        | 85.487.277.227        |
| <b>Cộng</b>   | <b>115.486.222.746</b> | <b>85.569.340.892</b> |

Tình hình biến động dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn như sau:

|                            | Năm nay                | Năm trước             |
|----------------------------|------------------------|-----------------------|
| Số đầu năm                 | 85.569.340.892         | 37.310.557.667        |
| Trích lập dự phòng bổ sung | 38.604.455.913         | 48.258.783.225        |
| Xử lý dự phòng             | (8.687.574.059)        | -                     |
| <b>Số cuối năm</b>         | <b>115.486.222.746</b> | <b>85.569.340.892</b> |

**14. Chi phí trả trước dài hạn**

|                                     | Số đầu năm        | Chi phí phát sinh trong năm | Phân bổ vào chi phí trong năm | Số cuối năm           |
|-------------------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Công cụ dụng cụ                     | 68.932.440        | -                           | (68.932.440)                  | -                     |
| Dự án, xây lắp Co.op Mart Hòa Hảo   | -                 | 3.032.211.232               | (16.845.618)                  | 3.015.365.614         |
| Dự án, xây lắp Co.op Mart Hải Phòng | -                 | 23.061.803.774              | (576.545.094)                 | 22.485.258.680        |
| Dự án, xây lắp Co.op Mart Vĩnh Phúc | -                 | 10.050.517.035              | (402.020.676)                 | 9.648.496.359         |
| <b>Cộng</b>                         | <b>68.932.440</b> | <b>36.144.532.041</b>       | <b>(1.064.343.828)</b>        | <b>35.149.120.653</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 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 15. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ. Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

|                             | Năm nay              | Năm trước          |
|-----------------------------|----------------------|--------------------|
| Số đầu năm                  | 762.355.085          | 517.667.002        |
| Số phát sinh tăng trong năm | 244.688.083          | 244.688.083        |
| <b>Số cuối năm</b>          | <b>1.007.043.168</b> | <b>762.355.085</b> |

Theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho khoản lỗ tính thuế năm 2012 với số tiền 22.074.165.759 VND vì khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai là không chắc chắn.

#### 16. Tài sản dài hạn khác

Các khoản ký quỹ dài hạn.

#### 17. Vay và nợ ngắn hạn

|   | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Vay ngắn hạn ngân hàng:   | 2.065.394.400         |                       |
| <i>Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh <sup>(i)</sup></i> | 2.065.394.400         | -                     |
| Vay ngắn hạn các tổ chức:   | 26.000.000.000        | 20.000.000.000        |
| <i>Hợp tác xã thương mại dịch vụ Toàn Tâm <sup>(ii)</sup></i>                                       | 20.000.000.000        | 20.000.000.000        |
| <i>Công ty TNHH MTV SCID – Miền Bắc <sup>(iii)</sup></i>  | 6.000.000.000         | -                     |
| Vay dài hạn đến hạn trả<br>(xem thuyết minh số V.24)  | 23.408.624.616        | 22.996.936.924        |
| <b>Cộng</b>   | <b>51.474.019.016</b> | <b>42.996.936.924</b> |

<sup>(i)</sup> Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh để đền bù, giải phóng mặt bằng và thực hiện dự án đầu tư khu phức hợp nhà ở, cao ốc văn phòng trung tâm thương mại An Phú với lãi suất bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng cuối kỳ cộng với biên độ 2,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo trên cơ sở tín chấp.

<sup>(ii)</sup> Khoản vay ngắn hạn Hợp tác xã thương mại dịch vụ Toàn Tâm để bổ sung nguồn vốn lưu động với lãi suất là 11%/năm. Khoản vay này được đảm bảo trên cơ sở tín chấp.

<sup>(iii)</sup> Khoản vay ngắn hạn Công ty TNHH MTV SCID – Miền Bắc để bổ sung nguồn vốn lưu động với lãi suất là 0%/năm. Khoản vay này được đảm bảo trên cơ sở tín chấp.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay như sau:

|                           | Số đầu năm            | Số tiền vay phát sinh trong năm | Số kết chuyển         | Số tiền vay đã trả trong năm | Số cuối năm           |
|---------------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|
| Vay ngắn hạn ngân hàng    | -                     | 2.065.394.400                   | -                     | -                            | 2.065.394.400         |
| Vay ngắn hạn tổ chức khác | 20.000.000.000        | 9.000.000.000                   | -                     | (3.000.000.000)              | 26.000.000.000        |
| Vay dài hạn đến hạn trả   | 22.996.936.924        | -                               | 23.820.312.308        | (23.408.624.616)             | 23.408.624.616        |
| <b>Cộng</b>               | <b>42.996.936.924</b> | <b>11.065.394.400</b>           | <b>23.820.312.308</b> | <b>(26.408.624.616)</b>      | <b>51.474.019.016</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 2012

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****18. Phải trả cho người bán**

|                                  | <u>Số cuối năm</u>           | <u>Số đầu năm</u>         |
|----------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Phải trả mua sắm tài sản cố định | 6.474.096.972                | -                         |
| Phải trả xây dựng cơ bản dở dang | 4.116.557.153                | -                         |
| Phải trả tiền thuê mặt bằng      | 372.899.425                  | 791.206.800               |
| Phải trả chi phí sửa chữa        | 3.212.258.729                | -                         |
| Phải trả khác                    | 95.746.139                   | -                         |
| <b>Cộng</b>                      | <b><u>14.271.558.418</u></b> | <b><u>791.206.800</u></b> |

**19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

|                            | <u>Số đầu năm</u>            | <u>Số phải nộp trong năm</u> | <u>Số đã nộp trong năm</u>     | <u>Số cuối năm</u>           |
|----------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Thuế GTGT hàng nhập khẩu   | -                            | 444.580.220                  | (444.580.220)                  | -                            |
| Thuế xuất, nhập khẩu       | -                            | 210.824.139                  | (210.824.139)                  | -                            |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 43.190.367.733               | 27.291.492.927               | (44.187.337.733)               | 26.294.522.927               |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 134.122.611                  | 3.384.462.045                | (3.436.311.231)                | 82.273.425                   |
| Các loại thuế khác         | -                            | 3.000.000                    | (3.000.000)                    | -                            |
| <b>Cộng</b>                | <b><u>43.324.490.344</u></b> | <b><u>31.334.359.331</u></b> | <b><u>(48.282.053.323)</u></b> | <b><u>26.376.796.352</u></b> |

**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

|              |     |
|--------------|-----|
| Nước         | 5%  |
| Dịch vụ khác | 10% |

**Thuế xuất, nhập khẩu**

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 25%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

|  | <u>Năm nay</u>               | <u>Năm trước</u>             |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế  | 150.654.039.830              | 1.212.244.496.741            |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp: |                              |                              |
| - Các khoản điều chỉnh tăng  | 17.398.977.065               | 61.687.859.906               |
| - Các khoản điều chỉnh giảm  | -                            | (982.493.745.375)            |
| Thu nhập chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh  | 168.053.016.895              | 291.438.611.272              |
| Thu nhập được miễn thuế  | (190.127.182.654)            | (63.234.500.000)             |
| Lỗ năm trước chuyển sang   | -                            | (50.083.440.340)             |
| Thu nhập tính thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh  | (22.074.165.759)             | 178.120.670.932              |
| Thu nhập tính thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản <sup>(1)</sup>                                | 109.165.971.708              |                              |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp   | 25%                          | 25%                          |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>   | <b><u>27.291.492.927</u></b> | <b><u>44.530.167.733</u></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 2012

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

- <sup>(i)</sup> Công ty phân bổ chênh lệch đánh giá lại quyền sử dụng đất của dự án Tân Phong khi đem đi góp vốn vào Công ty cổ phần phát triển khu phức hợp thương mại Vietsin. Phân chênh lệch này được phân bổ trong vòng 10 năm theo qui định tại Thông tư 123/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 7 năm 2012 của Bộ Tài chính.

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

**20. Chi phí phải trả**

Chi phí lãi vay phải trả.

**21. Các khoản phải trả, phải nộp khác**

|   | <u>Số cuối năm</u>           | <u>Số đầu năm</u>             |
|---|------------------------------|-------------------------------|
| Cổ tức phải trả                                 | 25.557.971.330               | 95.970.256.300                |
| Phải trả các bên liên quan – chi hộ             | 21.688.573.571               | 24.142.336.676                |
| Phải trả các bên liên quan – lợi nhuận thu thừa | 1.192.153.122                | 1.192.153.122                 |
| Nhận ký quỹ ngắn hạn                            | 190.000.000                  | 280.000.000                   |
| Các khoản phải trả khác                         | 3.917.835.141                | 4.086.911.422                 |
| <b>Cộng</b>                                     | <b><u>52.546.533.164</u></b> | <b><u>125.671.657.520</u></b> |

**22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

|                                   | <u>Số đầu năm</u>           | <u>Tăng do trích lập từ lợi nhuận trong năm</u> | <u>Chi quỹ trong năm</u>    | <u>Giảm khác</u>            | <u>Số cuối năm</u>          |
|-----------------------------------|-----------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành | 38.960.005                  | 737.944.916                                     | (10.000.000)                | (757.350.000)               | 9.554.921                   |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi         | 1.889.147.267               | 1.660.376.061                                   | (331.522.057)               | -                           | 3.218.001.271               |
| <b>Cộng</b>                       | <b><u>1.928.107.272</u></b> | <b><u>2.398.320.977</u></b>                     | <b><u>(341.522.057)</u></b> | <b><u>(757.350.000)</u></b> | <b><u>3.227.556.192</u></b> |

**23. Phải trả dài hạn khác**

Nhận ký quỹ dài hạn.

**24. Vay và nợ dài hạn**

|   | <u>Số cuối năm</u>           | <u>Số đầu năm</u>            |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Vay dài hạn ngân hàng   |                              |                              |
| - Ngân hàng phát triển nhà đồng bằng sông Cửu Long - Chi nhánh Chợ Lớn <sup>(i)</sup>           | 38.456.000.000               | 57.688.000.000               |
| - Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu <sup>(ii)</sup> | 10.441.616.296               | 15.029.928.604               |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>48.897.616.296</u></b> | <b><u>72.717.928.604</u></b> |

- <sup>(i)</sup> Khoản vay dài hạn Ngân hàng phát triển nhà đồng bằng sông Cửu Long - Chi nhánh Chợ Lớn để hoàn vốn vào các Co.op Mart tại TP. Hồ Chí Minh với lãi suất bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng cuối kỳ cộng với biên độ 0,23%/tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp toàn bộ bất động sản tại số 188 Hậu Giang, quận 6, TP. Hồ Chí Minh.

- <sup>(ii)</sup> Khoản vay dài hạn Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu để đầu tư và xây dựng cho dự án Trung tâm thương mại Co.op mart Bà Rịa với lãi suất bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau cộng 0,23%/tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của dự án Trung tâm thương mại Co.op mart Bà Rịa.

**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 2012

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****Kỳ hạn thanh toán vay dài hạn**

|                      | <u>Năm nay</u>               | <u>Năm trước</u>             |
|----------------------|------------------------------|------------------------------|
| Từ 1 năm trở xuống   | 23.408.624.616               | 22.996.936.924               |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 48.897.616.296               | 72.717.928.604               |
| <b>Tổng nợ</b>       | <b><u>72.306.240.912</u></b> | <b><u>95.714.865.528</u></b> |

**Chi tiết phát sinh trong năm của khoản vay dài hạn**

|   | <u>Năm nay</u>               | <u>Năm trước</u>             |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Số đầu năm                              | 72.717.928.604               | 95.714.865.528               |
| Kết chuyển sang vay dài hạn đến hạn trả | (23.820.312.308)             | (22.996.936.924)             |
| <b>Số cuối năm</b>                      | <b><u>48.897.616.296</u></b> | <b><u>72.717.928.604</u></b> |

**25. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

|  | <u>Năm nay</u>                | <u>Năm trước</u>              |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Số đầu năm   | 245.623.436.344               | -                             |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế           | -                             | 245.623.436.344               |
| Khoản hoãn nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước | (27.291.492.927)              | -                             |
| <b>Số cuối năm</b>   | <b><u>218.331.943.417</u></b> | <b><u>245.623.436.344</u></b> |

**26. Dự phòng trợ cấp mất việc làm**

|                        | <u>Năm nay</u>  | <u>Năm trước</u>          |
|------------------------|-----------------|---------------------------|
| Số đầu năm             | 148.556.352     | 78.600.016                |
| Số trích lập trong năm | -               | 140.337.336               |
| Hoàn nhập trong năm    | (128.348.895)   | -                         |
| Số chi trong năm       | (20.207.457)    | (70.381.000)              |
| <b>Số cuối năm</b>     | <b><u>-</u></b> | <b><u>148.556.352</u></b> |

**27. Doanh thu chưa thực hiện**

Nhận trước tiền thuê mặt bằng của Công ty TNHH MTV Co.op Mart Hòa Hảo.

**28. Vốn chủ sở hữu****Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|   | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu  | Chênh lệch tỷ<br>giá hối đoái | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Quỹ dự phòng<br>tài chính   | Lợi nhuận<br>sau thuế chưa<br>phân phối | Cộng                            |
|---|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---|---------------------------------|
| Số dư đầu năm trước   | 744.922.360.000               | -                             | -                        | 6.264.246.224               | 67.750.316.274                          | 818.936.922.498                 |
| Lợi nhuận trong năm trước   | -                             | -                             | -                        | -                           | 922.335.580.747                         | 922.335.580.747                 |
| Trích lập các quỹ trong năm trước   | -                             | -                             | -                        | 3.387.515.814               | (5.081.273.721)                         | (1.693.757.907)                 |
| Chia cổ tức trong năm trước   | -                             | -                             | -                        | -                           | (71.767.267.040)                        | (71.767.267.040)                |
| Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ của tiền và công nợ ngắn hạn cuối năm trước | -                             | 1.558.997                     | -                        | -                           | -                                       | 1.558.997                       |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>   | <b><u>744.922.360.000</u></b> | <b><u>1.558.997</u></b>       | <b><u>-</u></b>          | <b><u>9.651.762.038</u></b> | <b><u>913.237.356.260</u></b>           | <b><u>1.667.813.037.295</u></b> |
| Số dư đầu năm nay   | 744.922.360.000               | 1.558.997                     | -                        | 9.651.762.038               | 913.237.356.260                         | 1.667.813.037.295               |
| Lợi nhuận trong năm nay   | -                             | -                             | -                        | -                           | 150.898.727.913                         | 150.898.727.913                 |
| Trích lập các quỹ trong năm nay   | -                             | -                             | - 754.099.056.000        | 2.029.348.519               | (758.526.725.496)                       | (2.398.320.977)                 |



**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 2012

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

|   | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Chênh lệch tỷ<br>giá hối đoái | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Quỹ dự phòng<br>tài chính | Lợi nhuận<br>sau thuế chưa<br>phân phối | Cộng                     |
|---|------------------------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------|---|--------------------------|
| Chia cổ tức trong năm nay   | -                            | -                             | -                        | -                         | (154.689.130.400)                       | (154.689.130.400)        |
| Hoàn nhập chênh lệch tỷ<br>giá do đánh giá lại số dư có<br>gốc ngoại tệ của tiền và<br>công nợ ngắn hạn cuối năm<br>trước | -                            | (1.558.997)                   | -                        | -                         | -                                       | (1.558.997)              |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>   | <b>744.922.360.000</b>       | <b>-</b>                      | <b>754.099.056.000</b>   | <b>11.681.110.557</b>     | <b>150.920.228.277</b>                  | <b>1.661.622.754.834</b> |

**Cổ tức**

Cổ tức đã chi trả trong năm như sau:

|                      | Năm nay                | Năm trước             |
|----------------------|------------------------|-----------------------|
| Trả cổ tức năm trước | 225.101.415.370        | 10.220.168.840        |
| Tạm ứng cổ tức       | -                      | 8.742.092.800         |
| <b>Cộng</b>          | <b>225.101.415.370</b> | <b>18.962.261.640</b> |

**Cổ phiếu**

|  | Năm nay     | Năm trước   |
|--|-------------|-------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 100.000.000 | 100.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 74.492.236  | 74.492.236  |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 74.492.236  | 74.492.236  |
| - Cổ phiếu ưu đãi                      | -           | -           |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại         | -           | -           |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | -           | -           |
| - Cổ phiếu ưu đãi                      | -           | -           |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 74.492.236  | 74.492.236  |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 74.492.236  | 74.492.236  |
| - Cổ phiếu ưu đãi                      | -           | -           |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ.

**2. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp.

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                      | Năm nay                | Năm trước              |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Lãi tiền gửi có kỳ hạn               | 19.753.883.574         | 6.068.049.080          |
| Lãi tiền gửi không kỳ hạn            | 170.707.975            | 174.503.156            |
| Lãi cho vay                          | 4.908.803.916          | 3.173.253.334          |
| Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện   | -                      | 126.881.408.500        |
| Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện | 1.559.047              | -                      |
| Lợi nhuận được chia                  | 190.127.182.654        | 63.234.500.000         |
| Lãi thanh toán hộ                    | 163.819.335            | 305.002.430            |
| <b>Cộng</b>                          | <b>215.125.956.501</b> | <b>199.836.716.500</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 2012

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****4. Chi phí tài chính**

|                                    | <u>Năm nay</u>               | <u>Năm trước</u>             |
|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính | 38.604.455.913               | 48.258.783.225               |
| Chi phí lãi vay                    | 16.146.891.401               | 24.636.895.529               |
| <b>Cộng</b>                        | <b><u>54.751.347.314</u></b> | <b><u>72.895.678.754</u></b> |

**5. Chi phí bán hàng**

|                            | <u>Năm nay</u>              | <u>Năm trước</u>            |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Chi phí dịch vụ thuê ngoài | 355.661.893                 | 1.416.401.458               |
| Chi phí khác               | 886.061.337                 | 305.918.785                 |
| <b>Cộng</b>                | <b><u>1.241.723.230</u></b> | <b><u>1.722.320.243</u></b> |

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                     | <u>Năm nay</u>               | <u>Năm trước</u>             |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý           | 20.143.424.257               | 19.077.943.600               |
| Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng | 261.005.740                  | 385.523.800                  |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định    | 581.164.939                  | 373.760.438                  |
| Thuế phí và lệ phí                  | 179.920.000                  | 129.304.400                  |
| Chi phí dự phòng                    | -                            | 140.337.336                  |
| Chi phí dịch vụ thuê ngoài          | 1.700.896.876                | 1.701.884.550                |
| Chi phí khác                        | 4.575.267.778                | 3.770.863.263                |
| <b>Cộng</b>                         | <b><u>27.441.679.590</u></b> | <b><u>25.579.617.387</u></b> |

**7. Thu nhập khác**

|   | <u>Năm nay</u>              | <u>Năm trước</u>                |
|---|-----------------------------|---------------------------------|
| Thu nhập do đánh giá lại quyền sử dụng đất góp vốn vào Công ty cổ phần phát triển khu phức hợp thương mại Vietsin | -                           | 1.002.544.638.138               |
| Thu tiền nhượng bán, thanh lý tài sản cố định   | 741.363.636                 | -                               |
| Thu nhập từ phần chênh lệch diện tích thực tế và diện tích góp vốn của quyền sử dụng đất góp vốn                  | -                           | 94.338.112.000                  |
| Hoàn nhập dự phòng trợ cấp mất việc làm   | 128.348.895                 | -                               |
| Thu nhập khác   | 287.036.724                 | 103.005.496                     |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>1.156.749.255</u></b> | <b><u>1.096.985.755.634</u></b> |

**8. Chi phí khác**

|  | <u>Năm nay</u>            | <u>Năm trước</u>      |
|--|---------------------------|-----------------------|
| Giá trị còn lại tài sản cố định nhượng bán, thanh lý | 551.133.599               | -                     |
| Chi phí khác   | -                         | 800.000               |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>551.133.599</u></b> | <b><u>800.000</u></b> |

**9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Công ty không tính chỉ tiêu này trên Báo cáo tài chính riêng vì theo quy định tại chuẩn mực kế toán số 30 về "Lãi trên cổ phiếu" yêu cầu trường hợp Công ty phải lập cả Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất thì chỉ phải trình bày thông tin về lãi trên cổ phiếu theo qui định của chuẩn mực này trên Báo cáo tài chính hợp nhất.



## 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 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

|                                  | <u>Năm nay</u>               | <u>Năm trước</u>             |
|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 261.005.740                  | 385.523.800                  |
| Chi phí nhân công                | 20.143.424.257               | 19.077.943.600               |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 4.336.000.669                | 2.138.067.690                |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 19.240.232.289               | 3.118.286.008                |
| Chi phí khác                     | 5.641.249.115                | 4.346.423.784                |
| <b>Cộng</b>                      | <b><u>49.621.912.070</u></b> | <b><u>29.066.244.882</u></b> |

#### VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

##### 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác

|   | <u>Năm nay</u>               | <u>Năm trước</u>              |
|---|------------------------------|-------------------------------|
| Tiền chi mua sắm tài sản cố định hữu hình | 3.916.145.928                | 1.271.823.948                 |
| Tiền chi xây dựng cơ bản dở dang          | 31.569.068.982               | 427.594.138.128               |
| <b>Cộng</b>                               | <b><u>35.485.214.910</u></b> | <b><u>428.865.962.076</u></b> |

##### 2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia

|                        | <u>Năm nay</u>                | <u>Năm trước</u>              |
|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Lãi tiền gửi có kỳ hạn | 19.753.883.574                | 6.068.049.080                 |
| Lãi thanh toán hộ      | 146.058.785                   | 1.857.445.764                 |
| Lợi nhuận được chia    | 164.943.966.094               | 125.644.138.614               |
| Lãi cho vay hỗ trợ vốn | 5.000.377.250                 | 2.971.600.000                 |
| <b>Cộng</b>            | <b><u>189.844.285.703</u></b> | <b><u>136.541.233.458</u></b> |

#### VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

##### 1. Cam kết góp vốn

Công ty còn phải góp vốn điều lệ vào công ty con và các công ty liên kết là 105.324.900.000 VND (xem thuyết minh số V.11 và phụ lục đính kèm).

##### 2. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ngày 05 tháng 02 năm 2013, Chủ tịch Ủy ban chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 03/GCN-UBCK cho phép Công ty chào bán 25.507.764 cổ phiếu với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Trong đó:

- Chào bán cho cổ đông hiện hữu với số lượng 24.830.745 cổ phiếu theo phương thức thực hiện quyền với tỷ lệ 3 : 1. Cụ thể là tại thời điểm chốt danh sách cổ đông vào ngày 01 tháng 3 năm 2013, cổ đông sở hữu một cổ phần thì được hưởng một quyền mua và cứ ba quyền mua sẽ được mua một cổ phần phát hành thêm. Cổ đông được quyền lựa chọn thực hiện quyền mua hoặc không. Quyền mua cổ phần không được chuyển nhượng.
- Chào bán cho cán bộ công nhân viên với số lượng 677.019 cổ phiếu.

## 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 2012

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### 3. Giao dịch với các bên liên quan

#### *Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

|             | <u>Năm nay</u>       | <u>Năm trước</u>     |
|-------------|----------------------|----------------------|
| Tiền lương  | 2.611.800.943        | 2.327.442.575        |
| Tiền thưởng | 999.842.944          | 1.104.049.867        |
| <b>Cộng</b> | <b>3.611.643.887</b> | <b>3.431.492.442</b> |

#### *Giao dịch với các bên liên quan khác*

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

| <u>Bên liên quan</u>                            | <u>Mối quan hệ</u>                  |
|---|-------------------------------------|
| Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh | Công ty mẹ chiếm 84,57% vốn điều lệ |
| Các công ty con (xem thuyết minh số V.11)       |                                     |
| Các công ty liên kết (xem thuyết minh số V.12)  |                                     |

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

|  | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|----------------|------------------|
| <b><i>Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh</i></b>      |                |                  |
| Cung cấp dịch vụ thuê văn phòng                                    | 4.284.097.598  | 2.864.828.191    |
| Trả trước tiền thực hiện dự án                                     | 18.123.658.238 | -                |
| <b><i>Công ty TNHH Đầu tư quốc tế Sài Gòn Co.op</i></b>            |                |                  |
| Góp vốn  | -              | 24.451.000.000   |
| <b><i>Công ty TNHH thương mại dịch vụ An Đông</i></b>              |                |                  |
| Góp vốn  | -              | 7.350.000.000    |
| <b><i>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Bà Rịa</i></b>     |                |                  |
| Lợi nhuận được chia  | 7.356.079.952  | 1.192.000.000    |
| Thu lãi cho vay  | 3.022.413.333  | 3.129.888.889    |
| <b><i>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Củ Chi</i></b>                    |                |                  |
| Góp vốn  | -              | 5.231.000.000    |
| Cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế                                   | -              | 512.518.215      |
| <b><i>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Bạc Liêu</i></b>   |                |                  |
| Góp vốn  | -              | 1.400.000.000    |
| <b><i>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Bạc Liêu 2</i></b> |                |                  |
| Góp vốn  | 3.036.321.000  | 2.500.679.000    |
| Cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế                                   | 671.065.606    | -                |
| <b><i>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Bến Tre</i></b>    |                |                  |
| Lợi nhuận được chia  | 4.471.850.105  | 1.375.000.000    |



**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 2012

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

|   | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|----------------|------------------|
| <b>Công ty TNHH thương mại dịch vụ siêu thị Co.op Mart Sài Gòn - Biên Hòa</b> |                |                  |
| Lợi nhuận được chia   | 3.710.552.849  | 4.299.500.000    |
| Thoái vốn   | -              | 7.953.659.864    |
| <b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Bình Định</b>                                   |                |                  |
| Lợi nhuận được chia   | 5.642.016.552  | 976.000.000      |
| <b>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Bình Dương</b>                   |                |                  |
| Lợi nhuận được chia   | 5.858.543.197  | -                |
| <b>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Bình Phước</b>                   |                |                  |
| Lợi nhuận được chia   | 3.006.710.000  | -                |
| <b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Bình Tân</b>                                    |                |                  |
| Góp vốn   | -              | 5.880.000.000    |
| <b>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Buôn Ma Thuột</b>                |                |                  |
| Lợi nhuận được chia   | 6.350.122.072  | 1.452.000.000    |
| <b>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Cam Ranh</b>                     |                |                  |
| Lãi thanh toán hộ   | -              | 1.691.426        |
| <b>Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Cần Thơ</b>                              |                |                  |
| Lợi nhuận được chia   | 9.368.209.988  | -                |
| Lãi thanh toán hộ   | -              | 2.438.223        |
| Góp vốn   | 14.524.800.000 | -                |
| Cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế  | 1.142.713.855  | -                |
| <b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Công Quỳnh</b>                                  |                |                  |
| Lợi nhuận được chia   | 17.169.740.000 | 2.630.000.000    |
| <b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Đà Lạt</b>                                      |                |                  |
| Lãi thanh toán hộ   | 43.817.206     | 93.451.003       |
| Góp vốn   | -              | 49.000.000       |
| <b>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Siêu thị Co.op Mart Đà Nẵng</b>            |                |                  |
| Góp vốn   | -              | 15.925.000.000   |
| <b>Công ty TNHH Đầu tư phát triển và thương mại Đông Sài Gòn</b>              |                |                  |
| Góp vốn   | -              | 3.000.000.000    |
| Lợi nhuận được chia   | 102.868.297    | -                |
| Thoái vốn   | 3.000.000.000  | -                |
| <b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Đình Chiểu</b>                                  |                |                  |
| Lợi nhuận được chia   | 10.122.350.000 | 5.877.000.000    |

**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 2012

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

|  | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|----------------|------------------|
| <i>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Đông Hà</i><br>Thoái vốn              | -              | 3.700.000.000    |
| <i>Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Gia Lai</i><br>Lợi nhuận được chia            | 3.348.482.772  | 5.354.000.000    |
| Thoái vốn  | -              | 4.284.000.000    |
| <i>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Gò Vấp</i><br>Góp vốn                                | -              | 2.009.000.000    |
| <i>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Hà Nội</i><br>Góp vốn                                | -              | 4.900.000.000    |
| <i>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Hà Tĩnh</i><br>Góp vốn                | -              | 3.185.000.000    |
| <i>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Hậu Giang</i><br>Cung cấp dịch vụ thuê văn phòng     | 1.038.513.686  | 968.780.939      |
| <i>Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Hậu Giang 2</i><br>Góp vốn                    | 300.000.000    | -                |
| <i>Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Hậu Giang</i><br>Thoái vốn                    | -              | 2.856.000.000    |
| Góp vốn  | 2.696.000.000  | -                |
| <i>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Huế</i><br>Góp vốn                                   | 3.430.000.000  | 8.820.000.000    |
| <i>Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Kiên Giang</i><br>Thoái vốn                   | -              | 4.320.000.000    |
| Lợi nhuận được chia  | 1.021.471.686  | -                |
| <i>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Nam Sài Gòn</i><br>Lợi nhuận được chia               | 4.198.000.000  | 2.881.000.000    |
| <i>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Phan Thiết</i><br>Lợi nhuận được chia | 12.442.188.320 | 1.617.000.000    |
| <i>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Phú Lâm</i><br>Lợi nhuận được chia                   | 1.100.296.099  | 1.841.000.000    |
| <i>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Phú Nhuận</i><br>Lợi nhuận được chia                 | 2.615.000.000  | -                |
| <i>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Phú Yên</i><br>Lợi nhuận được chia    | 2.698.270.000  | 962.000.000      |



**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 2012

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

|   | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|----------------|------------------|
| <b>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Tiền Giang - Sài Gòn</b>         |                |                  |
| Lợi nhuận được chia   | 3.569.298.881  | 3.240.000.000    |
| Thoái vốn   | -              | 4.590.000.000    |
| <b>Công ty TNHH thương mại Sài Gòn – Sóc Trăng</b>                  |                |                  |
| Góp vốn   | 2.940.000.000  | 4.433.520.000    |
| <b>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Tân An</b>             |                |                  |
| Lợi nhuận được chia   | 3.218.124.467  | 909.000.000      |
| <b>Công ty TNHH thương mại dịch vụ siêu thị Co.op Mart Tân Biên</b> |                |                  |
| Lãi thanh toán hộ   | -              | 4.053.303        |
| Góp vốn   | 10.094.000.000 | -                |
| <b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Tân Bình</b>                          |                |                  |
| Góp vốn   | 34.807.237     | 4.732.766.822    |
| Thoái vốn   | 8.687.574.059  | -                |
| <b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Tân Phú</b>                           |                |                  |
| Lợi nhuận được chia   | 3.217.000.000  | 614.000.000      |
| <b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Thắng Lợi</b>                         |                |                  |
| Lợi nhuận được chia   | 10.078.710.000 | 1.901.000.000    |
| <b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Tiên Hoàng</b>                        |                |                  |
| Lợi nhuận được chia   | 17.622.140.000 | 6.490.000.000    |
| <b>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn – Tây Ninh</b>           |                |                  |
| Góp vốn   | -              | 10.487.000.000   |
| Cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế                                    | -              | 857.261.991      |
| <b>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Trà Vinh</b>           |                |                  |
| Góp vốn   | -              | 1.620.000.000    |
| Thoái vốn   | -              | 370.000.000      |
| Cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế                                    | 801.968.678    | -                |
| <b>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Trung Mỹ Tây</b>                 |                |                  |
| Lợi nhuận được chia   | 5.480.417.130  | 6.422.000.000    |
| Thoái vốn   | 54.000.146     | 7.081.714.140    |
| <b>Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Vĩnh Long</b>                  |                |                  |
| Lợi nhuận được chia   | 5.535.252.549  | 1.687.000.000    |
| Thoái vốn   | -              | 7.522.500.000    |
| <b>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Vũng Tàu</b>           |                |                  |
| Lợi nhuận được chia   | 9.816.390.000  | 3.510.000.000    |

**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 2012

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

|  | <u>Năm nay</u>     | <u>Năm trước</u>  |
|--|--------------------|-------------------|
| <b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op xa lộ Hà Nội</b>                               |                    |                   |
| Lợi nhuận được chia  | 30.009.097.738     | 8.005.000.000     |
| <b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op - Bảo Lộc</b>                                  |                    |                   |
| Góp vốn  | -                  | 10.388.000.000    |
| Cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế   | -                  | 938.271.323       |
| <b>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn – Cà Mau</b>                      |                    |                   |
| Góp vốn  | -                  | 7.987.000.000     |
| Cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế   | 824.220.099        | -                 |
| <b>Công ty Cổ phần phát triển Khu phức hợp thương mại VietSin</b>            |                    |                   |
| Góp vốn  | -                  | 1.497.493.348.000 |
| Quyết toán việc góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất                       | -                  | 94.338.112.000    |
| Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý  | 4.789.833.300      | 4.836.984.120     |
| <b>Công ty TNHH MTV Thực phẩm Sài Gòn Co.op</b>                              |                    |                   |
| Cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế   | -                  | 468.376.192       |
| <b>Công ty TNHH SCID - Hoà Bình</b>  |                    |                   |
| Góp vốn  | 6.000.000.000      | 11.000.000.000    |
| Thu lãi cho vay  | 1.868.950.666      | 43.364.445        |
| Lãi thanh toán hộ  | 213.882.852        | 26.122.322        |
| Cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế   | 104.911.935        | -                 |
| <b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Nhiều Lộc</b>                                  |                    |                   |
| Lợi nhuận được chia  | 998.000.000        | -                 |
| <b>Công Ty TNHH MTV SCID - Miền Bắc</b>                                      |                    |                   |
| Góp vốn  | 6.000.000.000      | -                 |
| <b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Hóc Môn</b>                                    |                    |                   |
| Góp vốn  | 490.000.000        | -                 |
| <b>Công ty TNHH thương mại Sài Gòn Co.op Rạch Giá</b>                        |                    |                   |
| Góp vốn  | 3.200.000.000      | -                 |
| Giao dịch với các bên liên quan được thực hiện theo giá thỏa thuận.          |                    |                   |
| Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các bên liên quan khác như sau: |                    |                   |
|  | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
| <b>Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh</b>                       |                    |                   |
| Phải thu các khoản chi hộ  | 3.854.522.570      | 9.979.114.890     |
| Trả trước tiền thực hiện dự án   | 17.886.503.238     | -                 |
| <b>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Phú Yên</b>                     |                    |                   |
| Phải thu lợi nhuận được chia   | 311.944.096        | 311.944.096       |



**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 2012

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

|   | <b>Số cuối năm</b> | <b>Số đầu năm</b> |
|---|--------------------|-------------------|
| <b>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Bà Rịa</b>             |                    |                   |
| Cho vay hỗ trợ vốn kinh doanh                                       | 18.000.000.000     | 20.000.000.000    |
| Phải thu lợi nhuận được chia  | 1.633.659.952      | -                 |
| Lãi hỗ trợ vốn  | 110.080.000        | 158.288.889       |
| <b>Công ty TNHH thương mại Sài Gòn Sóc Trăng</b>                    |                    |                   |
| Cho vay hỗ trợ kinh doanh   | -                  | 2.940.000.000     |
| <b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Đà Lạt</b>                            |                    |                   |
| Phải thu các khoản chi hộ   | 38.554.762.868     | 38.554.762.868    |
| Lãi thanh toán hộ phải thu  | 269.079.477        | 225.262.271       |
| <b>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Trung Mỹ Tây</b>                 |                    |                   |
| Phải thu lợi nhuận được chia  | 1.636.273.930      | -                 |
| <b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Bình Định</b>                         |                    |                   |
| Phải thu lợi nhuận được chia  | 1.218.466.552      | -                 |
| <b>Công ty TNHH thương mại dịch vụ siêu thị Co.op Mart Tân Biên</b> |                    |                   |
| Lãi thanh toán hộ phải thu  | -                  | 4.053.303         |
| <b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Gò Vấp</b>                            |                    |                   |
| Cho vay hỗ trợ vốn kinh doanh                                       | -                  | 989.800.000       |
| <b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Cống Quỳnh</b>                        |                    |                   |
| Phải thu lợi nhuận được chia  | 126.500            | 126.500           |
| <b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Tân Phú</b>                           |                    |                   |
| Phải thu lợi nhuận được chia  | 3.217.000.000      | -                 |
| <b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Tân Bình</b>                          |                    |                   |
| Cho vay hỗ trợ vốn kinh doanh                                       | -                  | 545.209.689       |
| <b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Phú Lâm</b>                           |                    |                   |
| Phải thu lợi nhuận được chia  | 58.529.843         | 58.529.843        |
| <b>Công ty TNHH thương mại dịch vụ siêu thị Sài Gòn - Biên Hoà</b>  |                    |                   |
| Phải thu lợi nhuận được chia  | 673.797.814        | 673.797.814       |
| <b>Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Gia Lai</b>                    |                    |                   |
| Phải thu lợi nhuận được chia  | 2.286.897.772      | 2.888.000.000     |
| <b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Bảo Lộc</b>                           |                    |                   |
| Phải thu các khoản chi hộ   | -                  | 10.260.000        |
| Cung cấp dịch vụ tư vấn   | -                  | 938.271.323       |
| <b>Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Cần Thơ</b>                    |                    |                   |
| Phải thu lợi nhuận được chia  | 1.662.578.819      | -                 |
| Lãi thanh toán hộ phải thu  | -                  | 10.038.934        |

**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 2012

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

|  | <u>Số cuối năm</u>            | <u>Số đầu năm</u>            |
|--|-------------------------------|------------------------------|
| <b>Công ty TNHH SCID – Hoà Bình</b>                            |                               |                              |
| Cho vay hỗ trợ vốn kinh doanh                                  | -                             | 10.000.000.000               |
| Phải thu các khoản chi hộ                                      | -                             | 860.618.896                  |
| Lãi thanh toán hộ phải thu                                     | -                             | 26.122.322                   |
| Lãi hỗ trợ vốn   | -                             | 43.364.445                   |
| <b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Suối Tiên</b>                    |                               |                              |
| Cho vay hỗ trợ vốn kinh doanh                                  | 10.290.000.000                | -                            |
| <b>Cty TNHH Sài Gòn Coop An Đông</b>                           |                               |                              |
| Cho vay hỗ trợ vốn kinh doanh                                  | 2.600.734.970                 | -                            |
| <b>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Buôn Ma Thuật</b> |                               |                              |
| Phải thu lợi nhuận được chia                                   | 1.437.122.072                 | -                            |
| <b>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Bình Dương</b>    |                               |                              |
| Phải thu lợi nhuận được chia                                   | 976.283.197                   | -                            |
| <b>Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Kiên Giang</b>            |                               |                              |
| Phải thu lợi nhuận được chia                                   | 1.021.471.686                 | -                            |
| <b>Công ty TNHH thương mại Sài Gòn – Vĩnh Long</b>             |                               |                              |
| Phải thu lợi nhuận được chia                                   | 1.403.999.269                 | -                            |
| <b>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Phan Thiết</b>    |                               |                              |
| Phải thu lợi nhuận được chia                                   | 2.935.388.320                 | -                            |
| <b>Công ty TNHH thương mại Tiền Giang - Sài Gòn</b>            |                               |                              |
| Phải thu lợi nhuận được chia                                   | 1.003.007.254                 | -                            |
| <b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Hà Nội</b>                       |                               |                              |
| Phải thu lợi nhuận được chia                                   | 7.639.067.738                 | -                            |
| <b>Cộng nợ phải thu</b>  | <b><u>120.681.297.937</u></b> | <b><u>89.217.566.083</u></b> |
| <b>Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh</b>         |                               |                              |
| Cổ tức phải trả  | 25.000.000.000                | 95.205.710.000               |
| Phải trả các khoản chi hộ                                      | 23.398.251.339                | 23.414.967.339               |
| <b>Công ty TNHH Co.op Huế</b>                                  |                               |                              |
| Phải trả các khoản chi hộ                                      | 41.640.750                    | 41.640.750                   |
| <b>Công ty TNHH thương mại Sài Gòn Co.op Hậu Giang</b>         |                               |                              |
| Phải trả lợi nhuận trích thừa                                  | 632.000.000                   | 632.000.000                  |
| <b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Hà Nội</b>                       |                               |                              |
| Phải trả các khoản chi hộ                                      | -                             | 248.300.000                  |



## 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 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

|   | <u>Số cuối năm</u>           | <u>Số đầu năm</u>             |
|---|------------------------------|-------------------------------|
| <i>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Suối Tiên</i><br>Phải trả các khoản chi hệ        | 2.103.681.482                | 2.103.681.482                 |
| <i>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Phú Nhuận</i><br>Phải trả lợi nhuận thu thừa      | 256.000.000                  | 256.000.000                   |
| <i>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Buôn Ma Thuật</i><br>Phải trả các khoản chi hệ    | -                            | 2.188.747.105                 |
| <i>Công ty TNHH thương mại Sài Gòn Vĩnh Long</i><br>Phải trả lợi nhuận thu thừa | 304.153.122                  | 304.153.122                   |
| <i>Công ty TNHH MTV SCID – Miền Bắc</i><br>Vay ngắn hạn                         | 6.000.000.000                | -                             |
| <b>Cộng nợ phải trả</b>   | <b><u>57.735.726.693</u></b> | <b><u>124.395.199.798</u></b> |

Các khoản công nợ phải thu không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu từ các bên liên quan.

#### 4. Thông tin bộ phận

Hoạt động của Công ty hiện tại chủ yếu là đầu tư và phát triển hệ thống siêu thị Co.op Mart và thu lợi nhuận được chia từ hoạt động này.

#### 5. Thuê hoạt động

##### *Các hợp đồng đã thuê*

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động sẽ được thanh toán như sau:

|                      | <u>Số cuối năm</u>            | <u>Số đầu năm</u>             |
|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Từ 1 năm trở xuống   | 4.398.873.600                 | 4.398.873.600                 |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 17.595.494.400                | 17.595.494.400                |
| Trên 5 năm           | 83.578.598.400                | 87.977.472.000                |
| <b>Cộng</b>          | <b><u>105.572.966.400</u></b> | <b><u>109.971.840.000</u></b> |

##### *Các hợp đồng cho thuê*

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động như sau:

|                      | <u>Số cuối năm</u>              | <u>Số đầu năm</u>            |
|----------------------|---------------------------------|------------------------------|
| Từ 1 năm trở xuống   | 41.856.794.038                  | 10.984.663.200               |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 153.087.517.654                 | 8.934.833.909                |
| Trên 5 năm           | 1.264.553.415.429               | -                            |
| <b>Cộng</b>          | <b><u>1.459.497.727.121</u></b> | <b><u>19.919.497.109</u></b> |

#### 6. Quản lý rủi ro tài chính

##### *Tổng quan*

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập. Việc quản lý rủi ro được thực hiện chủ yếu bởi bộ phận kế toán và bộ phận kinh doanh theo các chính sách và các thủ tục đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.

## 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 2012

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### **Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng, tiền gửi ngân hàng, cho vay và phải thu khác.

#### **Phải thu khách hàng và phải thu khác**

Phải thu khách hàng chủ yếu là phải thu cho thuê mặt bằng của các công ty liên quan.

Phải thu khác chủ yếu là lợi nhuận phải thu của các công ty con và công ty liên kết và các khoản thanh toán hộ cho các công ty này về xây dựng cơ bản.

Vì thế, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác có rủi ro thấp.

#### **Tiền gửi ngân hàng**

Các khoản tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn của Công ty được gửi tại các ngân hàng có uy tín do vậy rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

#### **Các khoản cho vay**

Công ty cho các bên liên quan vay để bổ sung nguồn vốn kinh doanh nên rủi ro đối với khoản cho vay là thấp.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với các tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính (xem thuyết minh số VIII.7 về giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính).

Tất cả các tài sản tài chính của Công ty đều trong hạn và không bị giảm giá trị.

#### **Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua các biện pháp: thường xuyên theo dõi các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai để duy trì một lượng tiền ở mức phù hợp, giám sát các luồng tiền phát sinh thực tế với dự kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng do biến động của luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính phi phải sinh (bao gồm cả lãi phải trả) dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

|                         | <b>Từ 1 năm<br/>trở xuống</b> | <b>Trên 1 năm<br/>đến 5 năm</b> | <b>Cộng</b>            |
|-------------------------|-------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| <b>Số cuối năm</b>      |                               |                                 |                        |
| Vay và nợ               | 62.948.054.554                | 57.765.353.075                  | 120.713.407.629        |
| Phải trả người bán      | 14.271.558.418                | -                               | 14.271.558.418         |
| Các khoản phải trả khác | 71.189.542.376                | -                               | 71.189.542.376         |
| <b>Cộng</b>             | <b>148.409.155.348</b>        | <b>57.765.353.075</b>           | <b>206.174.508.423</b> |
| <b>Số đầu năm</b>       |                               |                                 |                        |
| Vay và nợ               | 59.898.595.239                | 93.552.662.774                  | 153.451.258.013        |
| Phải trả người bán      | 791.206.800                   | -                               | 791.206.800            |
| Các khoản phải trả khác | 126.255.965.380               | 11.364.208.691                  | 137.620.174.071        |
| <b>Cộng</b>             | <b>186.945.767.419</b>        | <b>104.916.871.465</b>          | <b>291.862.638.884</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 2012

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Ban Tổng Giám đốc cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đảo hạn.

#### **Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty liên quan đến khoản vay có lãi suất theo thị trường.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để đưa ra các quyết định hợp lý trong việc chọn thời điểm vay và kỳ hạn vay thích hợp nhằm có được các lãi suất có lợi nhất cũng như duy trì cơ cấu vay với lãi suất thả nổi và cố định phù hợp.

Số dư khoản vay có lãi suất thị trường tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 74.371.635.312 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 95.714.865.528 VND). Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động lãi suất đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể.

#### **Tài sản đảm bảo**

Công ty không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như tài sản nhận thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

### **7. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính**

#### **Tài sản tài chính**

|   | Giá trị ghi sổ         |          |                        |          | Giá trị hợp lý         |                        |
|---|------------------------|----------|------------------------|----------|------------------------|------------------------|
|   | Số cuối năm            |          | Số đầu năm             |          | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|   | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |                        |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền        | 70.479.016.811         | -        | 323.397.168.096        | -        | 70.479.016.811         | 323.397.168.096        |
| Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | -                      | -        | 1.377.852.000          | -        | -                      | 1.377.852.000          |
| Phải thu khách hàng                       | 2.122.386.625          | -        | -                      | -        | 2.122.386.625          | -                      |
| Các khoản cho vay                         | 30.890.734.970         | -        | 34.475.009.689         | -        | 30.890.734.970         | 34.475.009.689         |
| Các khoản phải thu khác                   | 72.359.301.902         | -        | 79.928.784.819         | -        | 72.359.301.902         | 79.928.784.819         |
| <b>Cộng</b>                               | <b>175.851.440.308</b> | <b>-</b> | <b>439.178.814.604</b> | <b>-</b> | <b>175.851.440.308</b> | <b>439.178.814.604</b> |

#### **Nợ phải trả tài chính**

|                         | Giá trị ghi sổ         |                        | Giá trị hợp lý         |                        |
|-------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                         | Số cuối năm            | Số đầu năm             | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|                         | Vay và nợ              | 100.371.635.312        | 115.714.865.528        | 100.371.635.312        |
| Phải trả người bán      | 14.271.558.418         | 791.206.800            | 14.271.558.418         | 791.206.800            |
| Các khoản phải trả khác | 52.982.926.517         | 137.620.174.071        | 52.982.926.517         | 137.620.174.071        |
| <b>Cộng</b>             | <b>167.626.120.247</b> | <b>254.126.246.399</b> | <b>167.626.120.247</b> | <b>254.126.246.399</b> |

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

## 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 2012

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, cho vay, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác ngắn hạn tương đương giá trị sổ sách của các khoản mục này do có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản phải thu khác và các khoản phải trả khác dài hạn được ước tính bằng cách chiết khấu dòng tiền với lãi suất áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2013



**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 2012

**Phụ lục: Thông tin chi tiết về khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết**

| Công ty   | Theo giấy chứng nhận<br>đăng ký kinh doanh |       | Vốn điều lệ<br>đã đầu tư | Vốn điều lệ còn<br>phải đầu tư |
|---|--|-------|--------------------------|--------------------------------|
|   | VND  | %     |                          |                                |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op<br>An Đông                             | 3.122.000.000                              | 49,00 | 3.122.000.000            | -                              |
| Công ty TNHH thương mại<br>dịch vụ An Đông                        | 8.820.000.000                              | 49,00 | 8.820.000.000            | -                              |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op<br>Bảo Lộc                             | 11.270.000.000                             | 49,00 | 11.270.000.000           | -                              |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op<br>Bình Tân                            | 13.230.000.000                             | 49,00 | 13.230.000.000           | -                              |
| Công ty TNHH thương mại<br>dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau               | 8.820.000.000                              | 36,75 | 8.820.000.000            | -                              |
| Công ty TNHH thương mại<br>dịch vụ Sài Gòn - Cam Ranh             | 4.900.000.000                              | 49,00 | 4.900.000.000            | -                              |
| Công ty TNHH thương mại Sài<br>Gòn - Cần Thơ                      | 27.200.000.000                             | 34,00 | 26.417.100.000           | 782.900.000                    |
| Công ty TNHH Co.op Mart<br>Huế                                    | 17.150.000.000                             | 49,00 | 17.150.000.000           | -                              |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op<br>Cổng Quỳnh                          | 16.867.000.000                             | 49,00 | 16.867.000.000           | -                              |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op<br>Củ Chi                              | 5.280.000.000                              | 44,00 | 5.280.000.000            | -                              |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op<br>Đà Lạt                              | 18.620.000.000                             | 49,00 | 147.000.000              | 18.473.000.000                 |
| Công ty TNHH thương mại<br>dịch vụ siêu thị Co.op Mart Đà<br>Nẵng | 19.600.000.000                             | 49,00 | 19.600.000.000           | -                              |
| Công ty TNHH thương mại<br>dịch vụ Sài Gòn - Đồng Hà              | 3.500.000.000                              | 35,00 | 3.500.000.000            | -                              |
| Công ty TNHH thương mại<br>dịch vụ Đồng Thịnh                     | 8.580.000.000                              | 26,00 | 1.716.000.000            | 6.864.000.000                  |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op<br>Đầm Sen                             | 3.113.000.000                              | 49,00 | 3.113.000.000            | -                              |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op<br>Tiên Hoàng                          | 18.062.000.000                             | 49,00 | 18.062.000.000           | -                              |
| Công ty TNHH đầu tư quốc tế<br>Sài Gòn Co.op                      | 24.500.000.000                             | 49,00 | 24.500.000.000           | -                              |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op<br>Gò Vấp                              | 4.410.000.000                              | 49,00 | 4.410.000.000            | -                              |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op<br>Hà Nội                              | 14.700.000.000                             | 49,00 | 14.700.000.000           | -                              |
| Công ty TNHH thương mại<br>dịch vụ Sài Gòn - Hà Tĩnh              | 6.125.000.000                              | 49,00 | 6.125.000.000            | -                              |
| Công ty TNHH thương mại<br>dịch vụ Sài Gòn - Hậu Giang 2          | 5.145.000.000                              | 34,30 | 560.000.000              | 4.585.000.000                  |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op<br>Hậu Giang                           | 6.847.000.000                              | 49,00 | 6.847.000.000            | -                              |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op<br>Hố Môn                              | 3.920.000.000                              | 49,00 | 3.920.000.000            | -                              |
| Công Ty TNHH thương mại<br>dịch vụ Trung Mỹ Tây                   | 6.750.000.000                              | 35,00 | 6.750.000.000            | -                              |



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**Phụ lục: Thông tin chi tiết về khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết**

| Công ty   | Theo giấy chứng nhận<br>đăng ký kinh doanh |       | Vốn điều lệ<br>đã đầu tư | Vốn điều lệ còn<br>phải đầu tư |
|---|--|-------|--------------------------|--------------------------------|
|   | VND  | %     |                          |                                |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op<br>Đình Chiểu                      | 10.131.000.000                             | 49,00 | 10.131.000.000           | -                              |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op<br>Nhiều Lộc                       | 3.185.000.000                              | 49,00 | 3.185.000.000            | -                              |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op<br>Phú Nhuận                       | 25.059.000.000                             | 49,00 | 25.059.000.000           | -                              |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op<br>Nam Sài Gòn                     | 19.056.000.000                             | 49,00 | 19.056.000.000           | -                              |
| Công ty TNHH thương mại<br>dịch vụ Sài Gòn - Phan Rang        | 3.920.000.000                              | 49,00 | 3.920.000.000            | -                              |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op<br>Phú Lâm                         | 15.294.000.000                             | 49,00 | 15.294.000.000           | -                              |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op<br>Bình Định                       | 1.960.000.000                              | 49,00 | 1.960.000.000            | -                              |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op<br>Rạch Giá                        | 7.820.000.000                              | 34,00 | 3.200.000.000            | 4.620.000.000                  |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op<br>Rạch Miễu                       | 7.350.000.000                              | 49,00 | 7.350.000.000            | -                              |
| Công ty TNHH thương mại<br>dịch vụ Sài Gòn - Bạc Liêu 2       | 9.457.000.000                              | 49,00 | 9.457.000.000            | -                              |
| Công ty TNHH thương mại Sài<br>Gòn - Bến Tre                  | 4.900.000.000                              | 49,00 | 4.900.000.000            | -                              |
| Công ty TNHH thương mại<br>dịch vụ Sài Gòn - Bình Phước       | 3.920.000.000                              | 49,00 | 3.920.000.000            | -                              |
| Công ty TNHH thương mại<br>dịch vụ Co.op Mart Biên Hòa        | 7.440.520.518                              | 29,00 | 7.440.520.518            | -                              |
| Công ty TNHH thương mại<br>dịch vụ Sài Gòn - Buôn Ma<br>Thuột | 9.800.000.000                              | 49,00 | 9.800.000.000            | -                              |
| Công ty TNHH thương mại<br>dịch vụ Sài Gòn - Bình Dương       | 10.780.000.000                             | 49,00 | 10.780.000.000           | -                              |
| Công ty TNHH thương mại Sài<br>Gòn - Gia Lai                  | 4.116.000.000                              | 34,30 | 4.116.000.000            | -                              |
| Công ty TNHH thương mại Sài<br>Gòn - Hậu Giang                | 5.440.000.000                              | 34,00 | 5.440.000.000            | -                              |
| Công ty TNHH thương mại Sài<br>Gòn - Kiên Giang               | 4.080.000.000                              | 34,00 | 4.080.000.000            | -                              |
| Công ty TNHH thương mại Sài<br>Gòn - Vĩnh Long                | 7.227.500.000                              | 36,14 | 7.227.500.000            | -                              |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op<br>Tam Kỳ                          | 2.450.000.000                              | 49,00 | 2.450.000.000            | -                              |
| Công ty TNHH thương mại Sài<br>Gòn - Quảng Ngãi               | 8.330.000.000                              | 49,00 | 8.330.000.000            | -                              |
| Công ty TNHH thương mại<br>dịch vụ Sài Gòn - Phan Thiết       | 9.800.000.000                              | 49,00 | 9.800.000.000            | -                              |
| Công ty TNHH thương mại<br>dịch vụ Sài Gòn - Phú Yên          | 3.430.000.000                              | 49,00 | 3.430.000.000            | -                              |
| Công ty TNHH thương mại<br>dịch vụ Sài Gòn - Bà Rịa           | 8.330.000.000                              | 49,00 | 8.330.000.000            | -                              |



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**Phụ lục: Thông tin chi tiết về khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết**

| Công ty  | Theo giấy chứng nhận<br>đăng ký kinh doanh |       | Vốn điều lệ<br>đã đầu tư | Vốn điều lệ còn<br>phải đầu tư |
|--|--|-------|--------------------------|--------------------------------|
|  | VND  | %     |                          |                                |
| Công ty TNHH thương mại<br>dịch vụ Sài Gòn - Vũng Tàu              | 7.350.000.000                              | 49,00 | 7.350.000.000            | -                              |
| Công ty TNHH thương mại<br>dịch vụ Sài Gòn - Tân An                | 9.800.000.000                              | 49,00 | 9.800.000.000            | -                              |
| Công ty TNHH thương mại Sài<br>Gòn - Sóc Trăng                     | 14.210.000.000                             | 61,78 | 14.210.000.000           | -                              |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op<br>Suối Tiên                            | 7.350.000.000                              | 49,00 | 7.350.000.000            | -                              |
| Công ty TNHH thương mại<br>dịch vụ siêu thị Co.op Mart<br>Tân Biên | 15.974.000.000                             | 49,00 | 15.974.000.000           | -                              |
| Công ty TNHH thương mại<br>dịch vụ Sài Gòn - Tây Ninh              | 12.251.000.000                             | 40,17 | 12.251.000.000           | -                              |
| Công ty TNHH thương mại<br>Tiền Giang - Sài Gòn                    | 4.410.000.000                              | 44,10 | 4.410.000.000            | -                              |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op<br>Thăng Lợi                            | 19.051.000.000                             | 49,00 | 19.051.000.000           | -                              |
| Công ty TNHH thương mại<br>dịch vụ Bình Đông                       | 5.880.000.000                              | 49,00 | 5.880.000.000            | -                              |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op<br>Tân Phú                              | 6.082.000.000                              | 49,00 | 6.082.000.000            | -                              |
| Công ty TNHH thương mại Sài<br>Gòn - Trà Vinh                      | 5.750.000.000                              | 25,00 | 5.750.000.000            | -                              |
| Công ty cổ phần phát triển khu<br>phức hợp thương mại Vietsin      | 754.099.056.000                            | 35,07 | 754.099.056.000          | -                              |
| Công ty TNHH Sài Gòn Co.op<br>xa lộ Hà Nội                         | 31.122.000.000                             | 49,00 | 31.122.000.000           | -                              |
| <b>Cộng</b>  | <b>1.347.136.076.518</b>                   |       | <b>1.311.811.176.518</b> | <b>35.324.900.000</b>          |



TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2013

**NGUYỄN THỊ HỒNG**

Kế toán trưởng

**NGUYỄN THỊ TRANH**

Tổng Giám đốc