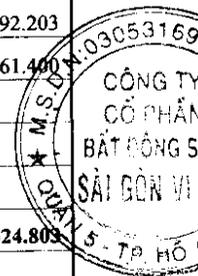


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2012

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2012

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		384.332.125.803	385.309.215.036
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3.1	239.545.968.470	242.542.353.603
1. Tiền	111		4.980.387.270	2.896.792.203
2. Các khoản tương đương tiền	112		234.565.581.200	239.645.561.400
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn (*)	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	3.2	44.389.101.607	42.137.324.809
1. Phải thu của khách hàng	131		88.811.415	-
2. Trả trước cho người bán	132		17.274.857.370	5.864.052.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		27.025.432.822	36.273.272.803
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		99.801.603.939	99.986.169.809
1. Hàng tồn kho	141	3.3	99.801.603.939	99.986.169.809
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	3.4	595.451.787	643.366.821
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		63.011.308	121.534.630
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		475.493.366	451.589.063
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		56.947.113	70.243.128
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		337.936.749.509	309.009.577.268
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Các khoản phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		780.476.399	1.072.206.638
1. Tài sản cố định hữu hình	221	3.5	780.476.399	1.072.206.638
- Nguyên giá	222	3.5	2.514.580.332	2.514.580.332
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223	3.5	(1.734.103.933)	(1.442.373.694)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-



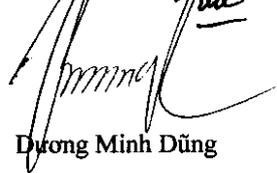
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		531.932.187.733	549.238.975.534
<i>I. Vốn chủ sở hữu</i>	410	3.14	531.932.187.733	549.238.975.534
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		518.258.340.000	518.258.340.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		2.376.426.834	4.051.673.870
4. Cổ phiếu quỹ (*)	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		-	-
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		-	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		11.297.420.899	26.928.961.664
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
<i>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</i>	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		722.268.875.312	694.318.792.304

Người lập biểu

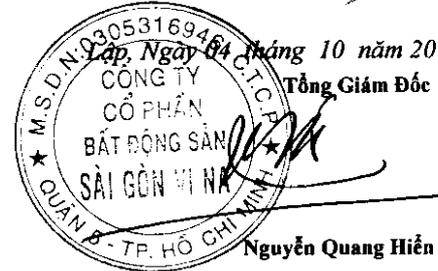


Nguyễn Hải Triều

Kế toán trưởng



Dương Minh Dũng



Tổng Giám Đốc

Nguyễn Quang Hiến

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý 3 năm 2012

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		6.824.857.527	17.809.106.246	9.411.343.454	48.766.065.966
2. Các khoản giảm trừ	02		4.400.492.428	861.033.600	5.218.881.328	2.203.868.100
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	3.15	2.424.365.099	16.948.072.646	4.192.462.126	46.562.197.866
4. Giá vốn hàng bán	11		2.215.946.800	16.099.659.534	3.846.873.550	44.162.753.201
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		208.418.299	848.413.112	345.588.576	2.399.444.665
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	3.16	8.108.466.519	8.283.010.385	22.077.835.824	21.140.697.474
7. Chi phí tài chính	22		-	-	631.944	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-	631.944	-
8. Chi phí bán hàng	24	3.17	347.371.681	239.844.296	742.981.327	1.426.316.792
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	3.18	1.976.667.143	2.084.144.137	6.378.327.281	6.740.952.644
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		5.992.845.994	6.807.435.064	15.301.483.848	15.372.872.703
11. Thu nhập khác	31	3.19	345.575.686	235.510.473	378.638.957	1.011.633.305
12. Chi phí khác	32		65.064.343	-	67.279.942	-
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	3.20	280.511.343	235.510.473	311.359.015	1.011.633.305
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		6.273.357.337	7.042.945.537	15.612.842.863	16.384.506.008
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		1.568.339.333	1.654.726.635	3.815.421.964	3.990.116.753
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		4.705.018.004	5.388.218.902	11.797.420.899	12.394.389.255
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					

Người lập biểu

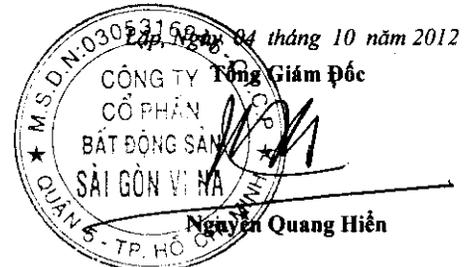


Nguyễn Hải Triều

Kế toán trưởng



Dương Minh Dũng





BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
 (Theo phương pháp trực tiếp)
 Quý 3 năm 2012

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		69.937.428.578	94.404.989.188
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(13.104.847.326)	(9.495.351.354)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(5.146.435.309)	(4.487.455.669)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(631.944)	-
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(7.169.198.746)	(7.825.581.838)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		44.416.676	8.838.239.792
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(642.804.765)	(1.593.276.083)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		43.917.927.164	79.841.564.036
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21		-	(138.850.766)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(44.113.843.305)	(70.025.799.945)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		23.841.774.276	23.905.680.211
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(20.272.069.029)	(46.258.970.500)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		100.000.000	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(100.000.000)	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(26.642.243.268)	(24.023.733.044)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(26.642.243.268)	(24.023.733.044)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(2.996.385.133)	9.558.860.492

Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		242.542.353.603	243.525.846.078
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		239.545.968.470	253.084.706.570

Người lập biểu



Nguyễn Hải Triều

Kế toán trưởng



Dương Minh Dũng

Lập ngày 04 tháng 10 năm 2012

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Quang Hiến

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
628 – 630 Võ Văn Kiệt P.01 Q.5 Tp.HCM
MST: 0305316946

Mẫu số B 09-DN
(Theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của BTC và
các văn bản điều chỉnh)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Quý III năm 2012

1. Thông tin chung

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là một công ty cổ phần thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 ngày 16/11/2007 của Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã điều chỉnh Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh 3 lần như sau:

Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 1	Ngày 11/07/2008
Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 2	Ngày 03/07/2009
Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 3	Ngày 24/12/2010
Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 4	Ngày 20/10/2011
Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 5	Ngày 15/05/2012

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần 3, Công ty thay đổi vốn điều lệ từ 1.500.000.000 VND xuống 626.258.340.000 VND căn cứ vào số vốn góp huy động thực tế của các cổ đông và cam kết góp vốn ban đầu của Tập đoàn điện lực Việt Nam. Số vốn điều lệ 626.258.340.000 VND chia thành 62.625.834 cổ phần, với số tiền mệnh giá 10.000 VND/cổ phần. Tuy nhiên tại ngày 31/12/2011, các cổ đông của Công ty mới góp được 518.258.340.000 VND, tương đương với 51.825.834 cổ phần.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần 4, Công ty dời địa điểm Chi nhánh công ty từ 202A Lý Chính Thắng, phường 09, quận 3, TP.HCM sang địa điểm mới là 300 D.03 Lô D khu 300, đường Bến Chương Dương, phường Cầu Kho, quận 1, Tp.HCM.

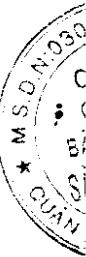
Trụ sở chính của Công ty tại 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần 5, Công ty chính thức đổi tên thành Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Vi Na (tiền thân là Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Điện Lực Sài Gòn Vina).

Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 ngày 16/11/2007 của Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh, hoạt động chính của công ty là:

- Đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản;
- Sản giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ môi giới, định giá, quảng cáo, đấu giá, quản lý bất động sản;
- Tư vấn xây dựng, quản lý dự án, thiết kế các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Sản xuất và kinh doanh các thiết bị điện;



- Khai thác quặng kim loại; và
- Kinh doanh máy móc thiết bị, phụ tùng máy xây dựng, nông nghiệp và khai khoáng.

2. Chế độ và chính sách kế toán áp dụng

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 đã được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

Hình thức kế toán áp dụng

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

2.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.4. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh và bao gồm chi phí mua và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá mà theo đó hàng tồn kho có thể bán được trong chu kỳ kinh doanh bình thường trừ đi số ước tính về chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và khiếm khuyết phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

Giá trị hàng tồn kho của Công ty là giá trị các căn hộ cao cấp chưa bán của dự án Phú Hoàng Anh tại ngày 31/12/2011.

Trong đó, giá trị hàng tồn kho xuất vào giá vốn hàng bán trong năm dựa trên số m2 căn hộ được bán và đơn giá mua gốc từ chủ đầu tư.

2.6. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Phương tiện vận tải : 8 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý: 3 -5 năm

2.7. Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.8. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

2.9. Các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

53
ON
CÓ
TỔ
1.9
5-T

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

2.10 Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh trên bảng cân đối kế toán là chênh lệch đánh giá lại tài sản phát sinh từ việc đánh giá lại tài sản theo các quy định hiện hành của nhà nước.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

2.11. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính của năm tài chính. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm này. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, các khoản nợ ngắn hạn có gốc ngoại tệ được phản ánh ở khoản mục "Chênh lệch tỷ giá" trong phần "Vốn chủ sở hữu" trên Bảng cân đối kế toán và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo; chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục nợ dài hạn có gốc ngoại tệ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.12. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy.

Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.13. Các khoản thuế

Thuế hiện hành

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính.

Thuế giá trị gia tăng

69
BT
H
G
H
H

Thuế Giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp theo các mức thuế như sau:

· Doanh thu bán căn hộ	10%
· Dịch vụ bán căn hộ	10%
· Các dịch vụ khác	10%

Các loại thuế khác:

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

2.14. Phân chia lợi nhuận và trích lập các quỹ

Lợi nhuận sau thuế của Công ty có thể được chia cho các cổ đông sau khi đã được Đại hội Đồng Cổ Đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định hiện hành tại Việt Nam.

Trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định hiện hành tại Việt Nam sau khi được Hội đồng Quản trị phê chuẩn. Ngoài ra, theo Điều lệ của Công ty, hàng năm Công ty sẽ phải trích từ lợi nhuận sau thuế của mình một khoản vào Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ theo quy định của pháp luật. Khoản trích này không được vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế của Công ty và được trích cho đến khi quỹ dự trữ bằng 10% vốn điều lệ của Công ty.

3. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong các biểu báo cáo B01-DN, B02-DN, B03-DN (xem trang sau):

3. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong các biểu báo cáo B01-DN, B02-DN, B03-DN

3.1. Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	102.490.151	22.119.736
Tiền gửi ngân hàng	4.877.897.119	2.874.672.467
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền, tiền gửi có kỳ hạn	234.565.581.200	239.645.561.400
Tổng cộng	239.545.968.470	242.542.353.603

3.2. Các khoản phải thu ngắn hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu của khách hàng (khách hàng nộp tiền thiếu)	88.811.415	-
Trả trước cho người bán	17.274.857.370	5.864.052.000
<i>Công ty Phú Việt Hưng</i>	<i>7.400.000.000</i>	<i>4.700.000.000</i>
<i>Công ty Cổ phần Tư Vấn Xây Dựng Ngôi Sao(hợp đồng tư vấn lập DADT cc33tầng_Võ Văn Kiệt)</i>	<i>1.780.603.200</i>	<i>-</i>
<i>Công ty Kiểm toán DTL</i>	<i>61.082.000</i>	<i>55.000.000</i>
<i>Công ty Cổ phần Tư Vấn Xây Dựng Tổng Hợp(hợp đồng TV thẩm tra hs thiết kế chung cư 33tầng</i>	<i>468.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Công ty TNHH Tư Vấn và Thương Mại EMS (Tư vấn ISO)</i>	<i>158.400.000</i>	<i>59.400.000</i>
<i>Công ty TNHH Kiến Trúc Nhiệt Tâm (TV lập DADT và TK xây dựng cc33tầng_Võ Văn Kiệt)</i>	<i>5.376.726.800</i>	<i>-</i>
<i>Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Kỹ Thuật Hiệp Hòa (TV lập DADT và TK xây dựng cc33tầng_Võ Văn Kiệt)</i>	<i>1.242.670.000</i>	<i>-</i>
<i>Công ty CP CNTT và Viễn Thông BSC</i>	<i>26.400.000</i>	<i>-</i>
<i>Các công ty khác</i>	<i>760.975.370</i>	<i>1.049.652.000</i>
Phải thu khác	27.025.432.822	36.273.272.803
<i>Lãi tiền gửi</i>	<i>2.233.490.951</i>	<i>3.879.222.900</i>
<i>Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt</i>	<i>865.058.562</i>	<i>972.354.698</i>
<i>Công ty Savimex</i>	<i>19.118.734.029</i>	<i>19.118.734.029</i>
<i>Công ty MESA</i>	<i>409.756.104</i>	<i>409.756.104</i>
<i>Công ty Phú Hoàng Anh</i>	<i>4.398.393.176</i>	<i>4.398.393.176</i>
<i>Công ty EDEN</i>	<i>-</i>	<i>7.494.040.430</i>
<i>Công ty khác, phải thu khách hàng</i>	<i>-</i>	<i>771.466</i>
Tổng cộng	44.389.101.607	42.137.324.803

3.3. Hàng tồn kho	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Hàng mua đang đi trên đường	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	-	-
Công cụ, dụng cụ	6.618.182	6.618.182
Chi phí SX, KD dở dang - dự án chung cư Linh Trung	31.418.399.054	28.196.000.274
Thành phẩm	-	-
Hàng hóa - các căn hộ Phú Hoàng Anh chưa bán	68.376.586.703	71.783.551.353
Hàng gửi bán	-	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Tổng cộng	99.801.603.939	99.986.169.809

3.4. Tài sản ngắn hạn khác	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí trả trước ngắn hạn		
<i>Chi phí công cụ - dụng cụ</i>	<i>63.011.308</i>	<i>121.534.630</i>
Tài sản ngắn hạn khác		
<i>Công nhân viên tạm ứng</i>	<i>56.947.113</i>	<i>70.243.128</i>
Thuế và các khoản phải thu nhà nước		
<i>Thuế GTGT còn được khấu trừ</i>	<i>475.493.366</i>	<i>451.589.063</i>
Tổng cộng	595.451.787	643.366.821

3.5. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	0	0	1.253.418.254	1.261.162.078	-	2.514.580.332
Tăng trong kỳ	0	0	0	0	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Điều động nội bộ	-	-	-	-	-	-
- Đánh giá lại giá trị	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	0	0	0	0	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Điều động nội bộ	-	-	-	-	-	-
- Đánh giá lại giá trị	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	0	0	1.253.418.254	1.261.162.078	-	2.514.580.332
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	-	-	679.272.296	763.101.398	-	1.442.373.694
Tăng trong kỳ	0	0	129.165.453	162.564.786	-	291.730.239
- Trích khấu hao vào chi phí	-	-	129.165.453	162.564.786	-	291.730.239
- Trích khấu hao quỹ phúc lợi	-	-	-	-	-	-
- Điều động nội bộ	-	-	-	-	-	-
- Đánh giá lại giá trị	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	0	0	0	0	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Điều động nội bộ	-	-	-	-	-	-
- Đánh giá lại giá trị	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	808.437.749	925.666.184	-	1.734.103.933
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	0	0	574.145.958	498.060.680	-	1.072.206.638
Tại ngày cuối năm	0	0	444.980.505	335.495.894	-	780.476.399

3.6. Đầu tư tài chính dài hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết	-	-
Đầu tư dài hạn khác		
Cổ phiếu	82.863.690.405	82.863.690.405
<i>Công ty CP địa ốc Đà Lạt</i>	<i>9.625.213.290</i>	<i>9.625.213.290</i>
<i>Công ty CP ĐT & XD Điện Việt Nam</i>	<i>3.000.000.000</i>	<i>3.000.000.000</i>

Công ty CP Nhiệt điện Hải Phòng	54.365.000.000	54.365.000.000
Công ty Savimex	15.873.477.115	15.873.477.115
Đầu tư dự án bất động sản	265.319.000.947	236.201.290.123
Dự án Cửa Tiền - Vinh, Nghệ An	34.937.035.677	34.937.035.677
Dự án chung cư Ngọc Lan	188.627.933.015	170.036.170.684
Dự án Hàm Tử	21.737.029.641	11.284.699.920
Dự án Bảo Lộc	20.017.002.614	19.943.383.842
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	(11.258.623.240)	(11.258.623.240)
Tổng cộng	336.924.068.112	307.806.357.288

3.7. Chi phí trả trước dài hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ phân bổ	159.204.998	58.013.342
Tổng cộng	159.204.998	58.013.342

3.8. Tài sản dài hạn khác	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền đặt cọc thuê văn phòng 202A Lý Chính Thắng	-	-
Tiền đặt cọc thuê nhà làm Sàn giao dịch	63.000.000	63.000.000
Tiền đặt cọc công ty Cổ Phần Tập Đoàn Mai Linh	10.000.000	10.000.000
Tổng cộng	73.000.000	73.000.000

3.9. Phải trả cho người bán	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty CP Địa Ốc Chợ Lớn	453.559.140	453.559.140
Công ty CP ĐT KT XD Sài Gòn	78.308.600	-
Công ty CP Phú Hoàng Anh	439.908.900	-
Công ty khác	25.737.845	111.190.902
Tổng cộng	997.514.485	564.750.042

3.10. Người mua trả tiền trước	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Khách hàng ứng trước tiền mua căn hộ Phú Hoàng Anh	-	-
Khách hàng ứng trước tiền mua căn hộ Ngọc Lan	174.957.221.083	128.423.495.103
Tổng cộng	174.957.221.083	128.423.495.103

3.11. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Nội dung	Số còn phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ (lũy kế từ đầu năm)	Số được hoàn	Số đã nộp trong kỳ (lũy kế đầu năm)	Số còn phải nộp cuối kỳ
Thuế GTGT nội địa	(451.589.063)	23.904.303	-	-	(475.493.366)
Thuế TNDN	4.911.571.881	3.825.966.198	-	7.169.198.746	1.568.339.333
Thuế thu nhập cá nhân	23.060.013	290.502.015	-	299.694.146	13.867.882
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	0	-	-	-	-
Thuế môn bài	0	4.000.000	-	4.000.000	-
Thuế khác	0	-	-	-	-
Tổng cộng	4.483.042.831	4.096.563.910	0	7.472.892.892	1.106.713.849

3.12. Chi phí phải trả	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Quý dự phòng giảm giá dự án Ngọc Lan	2.950.000.000	2.950.000.000
Tổng cộng	2.950.000.000	2.950.000.000

3.13. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tài sản thừa chờ giải quyết	-	-
Bảo hiểm xã hội	(29.741.250)	-
Bảo hiểm y tế	(1.599.750)	-
Bảo hiểm thất nghiệp	(128.250)	-
Kinh phí công đoàn	21.350.276	23.868.996

Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn	-	-
Doanh thu chưa thực hiện	-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác (cổ đông chưa nhận cổ tức)	9.663.052.451	7.067.596.078
<i>Cổ đông chưa nhận cổ tức</i>	5.579.561.510	3.717.596.078
<i>Công ty TNHH MTV BĐS EDEN</i>	732.658.419	
<i>Công ty cổ phần Danatol (Thuế TNDN giữ lại để quyết toán dự án Cửa Tiền)</i>	3.350.000.000	3.350.000.000
<i>Phải trả khác</i>	832.522	-
Phải thu khách hàng	-	430.836.306
Tổng cộng	9.652.933.477	7.522.301.380

3.14. Vốn chủ sở hữu

Nội dung	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Tại ngày 01/01/2011	518.258.340.000	2.443.673.870	32.565.255.478	553.267.269.348
Tăng vốn trong năm				-
Lợi nhuận trong năm			25.375.914.885	25.375.914.885
Chi trả cổ tức			(28.504.208.700)	(28.504.208.700)
Chia các quỹ		1.608.000.000	(2.508.000.000)	(900.000.000)
Giảm khác				-
Tại ngày 31/12/2011	518.258.340.000	4.051.673.870	26.928.961.663	549.238.975.533
Tại ngày 01/01/2012	518.258.340.000	4.051.673.870	26.928.961.663	549.238.975.533
Tăng vốn trong năm			1.675.247.037	1.675.247.037
Lợi nhuận trong năm			11.797.420.899	11.797.420.899
Chi trả cổ tức			(28.504.208.700)	(28.504.208.700)
Chia các quỹ		-	(600.000.000)	(600.000.000)
Giảm khác		(1.675.247.036)	-	(1.675.247.036)
Tại ngày 30/09/2012	518.258.340.000	2.376.426.834	11.297.420.899	531.932.187.733

3.15. Doanh thu	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu bán hàng và dịch vụ	6.824.857.527	17.809.106.246
<i>Doanh thu bán căn hộ Phú Hoàng Anh</i>	6.824.857.527	17.809.106.246
<i>Doanh thu dịch vụ chuyển nhượng căn hộ</i>	-	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	4.400.492.428	861.033.600
<i>Chiết khấu thương mại</i>	-	-
<i>Giảm giá hàng bán</i>	-	-
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	4.400.492.428	861.033.600
Doanh thu thuần bán hàng và cc dịch vụ	2.424.365.099	16.948.072.646

3.16. Doanh thu hoạt động tài chính	Kỳ này	kỳ trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.108.466.519	8.283.010.385
Lợi nhuận tạm chia từ dự án Cửa Tiền	-	-
Lợi nhuận tạm chia từ dự án Ngọc Lan	-	-
Cổ tức từ Công ty CP Địa Ốc Đà Lạt (DLR)	-	-
Cổ tức được chia từ Công ty Savimex (SAV)	-	-
Chênh lệch tỷ giá	-	-
Hoàn nhập khoản dự phòng tài chính	-	-
Doanh thu tài chính khác	-	-
Tổng cộng	8.108.466.519	8.283.010.385

3.17. Chi phí bán hàng	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân viên bán hàng	85.829.260	154.841.750
Chi phí giảm giá chung cư Ngọc Lan	-	-
Chi phí vật liệu, bao bì	992.000	
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	480.000	

Chi phí dịch vụ mua ngoài	68.717.085	
Chi phí bằng tiền khác, chi phí thuê văn phòng	191.353.336	85.002.546
Tổng cộng	347.371.681	239.844.296

3.18. Chi phí quản lý	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân viên quản lý	1.113.701.875	640.376.415
Chi phí vật liệu quản lý	117.522.475	203.853.229
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	28.404.785	59.722.577
Chi phí khấu hao TSCĐ	97.243.413	101.233.835
Thuế, phí và lệ phí	3.057.000	3.825.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	127.446.387	574.860.271
Chi phí bằng tiền khác	489.291.208	500.272.810
Tổng cộng	1.976.667.143	2.084.144.137

3.19. Thu nhập khác	Kỳ này	Kỳ trước
Phạt vi phạm hợp đồng (chậm nộp của khách hàng)	345.575.686	215.271.030
Phạt công ty Phú Hoàng Anh do giao nhà chậm	-	-
Phạt công ty Eden do thanh lý hợp đồng	-	-
Các khoản khác	-	20.239.443
Nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	-
Tiền đặt cọc của khách hàng	-	-
Tổng cộng	345.575.686	235.510.473

3.20. Chi phí khác	Kỳ này	Kỳ trước
Thuế theo Thanh tra 2009-2010-2011	10.544.234	-
Phạt do chậm giao căn hộ Phú Hoàng Anh	54.520.109	-
Tổng cộng	65.064.343	-

Người lập biểu



Nguyễn Hải Triều

KÊ TOÁN TRƯỞNG



DƯƠNG MINH DŨNG

Tp.HCM, ngày 04 tháng 10 năm 2012

TỔNG GIÁM ĐỐC




NGUYỄN QUANG HIẾN