CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

Báo cáo của Hội đồng Quản trị
Báo cáo tài chính đã kiểm toán

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013.

1. Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát Công ty đến ngày lập bảng báo cáo tài chính là:

Thành viên Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Hà Viết Thanh	Chủ tịch HĐQT
Ông Phạm Xuân Hồng	Thành viên HĐQT
Bà Phan Thị Phương Thảo	Thành viên HĐQT
Ông Vũ Đức Dũng	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 30/5/2013)
Ông Nguyễn Văn Thọ	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 30/5/2013)
Ông Nguyễn Bá Đài	Thành viên HĐQT

Thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Bà Đỗ Thị Kim Nhàn	Trưởng ban Kiểm soát
Ông Nguyễn Công Hiệp	Thành viên
Bà Dương Hồng Trang	Thành viên

2. Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc điều hành Công ty đến ngày lập báo cáo tài chính này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Hà Viết Thanh	Tổng Giám đốc
Ông Võ Việt Trung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trường Giang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Cửu Long	Phó Tổng Giám đốc

3. Trụ sở hoạt động: Số 67 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 01, Tp.HCM.

4. Các hoạt động chính

Xây dựng – Dịch vụ - Thương mại.

5. Kết quả của năm tài chính

Tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31/12/2013 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 06 đến trang 28.

6. Tài sản lưu động

Vào ngày lập báo cáo này, Hội đồng Quản trị Công ty nhận thấy rằng không có bất cứ trường hợp nào có thể làm cho sai lệch các giá trị về tài sản lưu động được nêu trong báo cáo tài chính.

7. Các khoản nợ bất ngờ

Vào ngày lập báo cáo này, không có bất cứ một khoản nợ bất ngờ nào phát sinh đối với tài sản của Công ty từ khi kết thúc năm tài chính.

8. Các khoản mục bất thường

Không có những điều bất thường nào có thể làm sai lệch bất kỳ số liệu nào được nêu trong báo cáo tài chính.

9. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013.

10. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty đối với các báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình chuẩn bị các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc Công ty cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính; và
- Lập các báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng họ đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013. Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

11. Phê duyệt của Hội đồng quản trị

Công ty cam kết không có bất kỳ các thỏa thuận ràng buộc nào khác với bất kỳ các đối tác nào của Công ty ngoài các bên và số liệu đã được thể hiện trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013.

Hội đồng Quản trị Công ty phê duyệt bảng cân đối kế toán và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cùng với bảng thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm đã được soạn thảo thể hiện trung thực và hợp lý về tình hình hoạt động của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013.

Vào ngày lập báo cáo này có đủ những chứng cứ hợp lý để tin rằng Công ty có khả năng chi trả các khoản nợ khi đáo hạn.

Thay mặt Hội đồng Quản trị

M.S.D.N:0305141929-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH
QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

Hà Viết Thanh
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 05 tháng 3 năm 2014

Office in Ho Chi Minh City
No. 38/8 Lam Son, Tan Binh District T. 848 6296 8684
No. 426 Cao Thang, District 10 T. 848 3868 3306
Office in Hanoi Level 25, M3M4 Building, 91 Nguyen Chi Thanh, Dong Da T. 844 6266 3006 www.dfk.com.vn

Số: 399/BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ và BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định, được lập ngày 05 tháng 3 năm 2014, từ trang 06 đến trang 28, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

An independent member firm of DFK International

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính 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 Gia Định tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 3 năm 2014

Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam

P. GIÁM ĐỐC	**KIỂM TOÁN VIÊN**
NGUYỄN VĂN TUYÊN	**PHAN ĐỨC DANH**
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0111-2013-042-1	Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 2080-2013-042-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. Tài sản ngắn hạn	**100**		**669.083.795.235**	**657.257.514.162**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.01	**198.213.186.912**	**220.396.349.584**
1. Tiền	111		6.582.966.253	11.396.349.584
2. Các khoản tương đương tiền	112		191.630.220.659	209.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	V.02	**80.540.629.200**	**71.193.408.849**
1. Đầu tư ngắn hạn	121		84.498.354.318	76.079.620.649
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		(3.957.725.118)	(4.886.211.800)
III. Các khoản phải thu	**130**	V.03	**88.127.185.220**	**62.960.386.038**
1. Phải thu khách hàng	131		-	92.040.000
2. Trả trước cho người bán	132		2.933.309.600	3.269.309.600
3. Các khoản phải thu khác	135		85.193.875.620	59.599.036.438
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.04	**291.798.572.687**	**293.204.961.567**
1. Hàng tồn kho	141		291.798.572.687	294.631.204.679
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(1.426.243.112)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**	V.05	**10.404.221.216**	**9.502.408.124**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		5.824.267	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.432.341.156	4.163.275.111
3. Tài sản ngắn hạn khác	158		5.966.055.793	5.339.133.013
B. Tài sản dài hạn	**200**		**11.981.792.315**	**36.710.840.407**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**683.437.951**	**1.276.693.871**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	683.437.951	1.276.693.871
- Nguyên giá	222		2.884.560.374	3.254.286.744
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.201.122.423)	(1.977.592.873)
III. Bất động sản đầu tư	**240**	V.07	**3.175.930.985**	-
1. Nguyên giá	241		3.308.261.443	-
2. Giá trị hao mòn luỹ kế	242		(132.330.458)	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	V.08	**5.555.385.976**	**31.095.833.316**
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		5.950.000.000	5.950.000.000
2. Đầu tư dài hạn khác	258		-	25.145.833.316
3. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		(394.614.024)	-
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**2.567.037.403**	**4.338.313.220**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.09	2.567.037.403	4.338.313.220
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**681.065.587.550**	**693.968.354.569**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. Nợ phải trả	**300**		**190.236.815.632**	**194.297.251.529**
I. Nợ ngắn hạn	**310**	V.10	**190.236.815.632**	**194.297.251.529**
1. Phải trả người bán	312		2.646.952.625	2.667.222.165
2. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314		4.409.658.555	9.346.579.550
3. Phải trả người lao động	315		287.711.667	-
4. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319		182.822.539.838	182.420.868.824
5. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		69.952.947	(137.419.010)
II. Nợ dài hạn	**330**		-	-
B. Vốn chủ sở hữu	**400**		**490.828.771.918**	**499.671.103.040**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.11	**490.828.771.918**	**499.671.103.040**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		378.700.000.000	378.687.010.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		88.581.030.550	88.578.432.550
3. Quỹ đầu tư phát triển	417		5.649.025.733	4.385.101.918
4. Quỹ dự phòng tài chính	418		3.451.543.497	2.187.619.682
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		14.447.172.138	25.832.938.890
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**681.065.587.550**	**693.968.354.569**

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	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 - USD	244.18	62,874.43
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án	-	-

Thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm là một bộ phận không thể tách rời báo cáo tài chính

Trần Tiết Hằng	**Nguyễn Trường Giang**	**Hà Viết Thanh**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Ngày 05 tháng 3 năm 2014

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	*Mã số*	*Thuyết minh*	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		**343.364.832**	**12.756.076.776**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.01	**343.364.832**	**12.756.076.776**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	(1.150.641.608)	18.621.715.841
5. Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		**1.494.006.440**	**(5.865.639.065)**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	32.696.209.510	50.787.812.959
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	2.152.242.904	441.866.245
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		-	-
8. Chi phí bán hàng	24		6.000.000	24.000.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.05	12.058.029.780	10.371.363.621
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		**19.973.943.266**	**34.084.944.028**
11. Thu nhập khác	31	VI.06	60.500.001	467.915.162
12. Chi phí khác	32	VI.07	430.213.745	672.000.000
13. Lợi nhuận khác/ (lỗ)	40		**(369.713.744)**	**(204.084.838)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**19.604.229.522**	**33.880.859.190**
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.08	5.416.605.638	8.350.919.002
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**14.187.623.884**	**25.529.940.187**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	VI.09	**375**	**674**

Thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm là một bộ phận không thể tách rời báo cáo tài chính

Trần Tiết Hằng	**Nguyễn Trường Giang**	**Hà Viết Thanh**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Ngày 05 tháng 3 năm 2014

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	*Mã số*	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	***01***	**19.604.229.522**	**33.880.859.190**
Điều chỉnh các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	657.481.747	591.460.802
Các khoản dự phòng	03	(1.960.115.770)	(7.073.031.868)
(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(29.527.794.071)	(44.514.749.867)
Lợi nhuận trước thay đổi vốn lưu động	08	**(11.226.198.572)**	**(17.115.461.743)**
(Tăng) giảm các khoản phải thu	09	3.117.294.849	(18.142.725.023)
(Tăng) giảm hàng tồn kho	10	2.832.631.992	6.155.315.647
Tăng (giảm) các khoản phải trả	11	163.531.414	2.263.382.013
(Tăng) giảm chi phí trả trước	12	1.833.556.181	1.850.623.138
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(9.921.444.906)	(13.982.131.423)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(13.200.629.042)**	**(38.970.997.391)**
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	(3.308.261.443)	(56.044.545)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	1.959.963.598
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	908.226.882	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	16.166.583.980	44.514.749.867
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**13.766.549.419**	**46.418.668.920**
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp	31	-	56.400.600
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(22.749.083.050)	(22.718.400.600)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(22.749.083.050)**	**(22.662.000.000)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**(22.183.162.672)**	**(15.214.328.471)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	220.396.349.584	235.610.678.055
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**198.213.186.912**	**220.396.349.584**

Thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm là một bộ phận không thể tách rời báo cáo tài chính

Trần Tiết Hằng	**Nguyễn Trường Giang**	**Hà Viết Thanh**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Ngày 05 tháng 3 năm 2014

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với các báo cáo tài chính được đính kèm.

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4103007536 ngày 09/8/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 15/4/2011 và thay đổi lần thứ 3 ngày 04/12/2013 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM.

Hình thức sở hữu vốn: Vốn cổ phần.

Vốn điều lệ theo đăng ký là: 378.700.000.000 đồng.

2 Tên giao dịch, trụ sở hoạt động

- Công ty có tên giao dịch quốc tế là: Gia Dinh Development Investment Corporation.

- Trụ sở chính đặt tại: 67 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp.HCM.

3 Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng - Dịch vụ - Thương mại

4 Ngành nghề kinh doanh

Tư vấn đầu tư, quản lý kinh doanh (trừ tư vấn tài chính, kế toán). Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thuỷ lợi, giao thông, hạ tầng kỹ thuật. San lấp mặt bằng. Kinh doanh nhà ở. Cho thuê văn phòng. Kinh doanh nhà hàng, khách sạn (Không kinh doanh tại trụ sở). Trang trí nội thất. Dịch vụ nghiên cứu, phân tích thị trường. Môi giới thương mại. Dịch vụ truyền thông đa phương tiện. Quảng cáo thương mại. Dịch vụ tiếp thị. Dịch vụ tổ chức lễ hội, triển lãm. Mua bán sản phẩm – máy móc - thiết bị – công nghệ – phụ tùng – vật tư và nguyên phụ liệu ngành công nghiệp.

5 Tổng số công nhân viên

Tổng số lao động đến ngày 31/12/2013: 31 người.

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

1 Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01, kết thúc ngày 31/12 hàng năm.

2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

III Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng theo Hệ thống Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

Các Báo cáo tài chính đính kèm được trình bày theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung.

IV Các chính sách kế toán áp dụng

1. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính (kỳ hoạt động). Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

2. Tiền và 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 hạn gốc không quá ba 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.

3. Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác được Công ty áp dụng theo Chuẩn mực kế toán số 10. Theo đó, Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ do Công ty sử dụng được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm, các khoản mục tài sản và công nợ mang tính chất tiền tệ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá quy định vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Bên cạnh đó, theo hướng dẫn tại Thông tư số 179/2012/TT-BTC ngày 24/10/2012 của Bộ tài chính, thì:

- Đối với việc thanh toán các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ phát sinh trong năm tài chính thì thực hiện theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch ngoại tệ của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp có giao dịch phát sinh theo quy định của pháp luật.

- Đối với việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ kế toán thì thực hiện theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

- Tỷ giá hối đoái tại ngày 31/12/2013 là 21.150 VND/USD.

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 từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Các khoản phải thu có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm được phân loại là Tài sản ngắn hạn.

Các khoản phải thu có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm được phân loại là Tài sản dài hạn.

Dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được phản ánh vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

5. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ chi phí bán hàng ước tính và sau khi đã lập dự phòng cho hàng hư hỏng, lỗi thời và chậm luân chuyển.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm những chi phí liên quan đến triển khai thực hiện dự án kinh doanh bất động sản, chi phí thi công xây dựng dự án.

Hàng hóa bất động sản: Bao gồm quyền sỡ hữu căn hộ, cơ sở hạ tầng mua để bán trong kỳ hoạt động kinh doanh bình thường.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho: được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị có thể xảy ra đối với vật tư, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị vào thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được kết chuyển vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

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

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao tài sản cố định

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản. Tỷ lệ khấu hao áp dụng theo tỷ lệ quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài Chính (thay thế cho Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài chính).

Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 05 năm

7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn luỹ kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và khấu trừ bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản.

Khi bất động sản đầu tư được bán, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Hiện tại, bất động sản đầu tư đang được Công ty ghi nhận và hạch toán theo giá trị sổ sách kế toán.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán.

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm

8. Đầu tư tài chính

Đầu tư tài chính khác

Chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày lập bảng cân đối kế toán.

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết trên thị trường chứng khoán khi giá thị trường thấp hơn giá trị sổ sách. Các chứng khoán không niêm yết mà không có cơ sở để xác định một cách đáng tin cậy giá trị hợp lý được ghi nhận theo giá mua ban đầu.

9. Chi phí trả trước

Chi phí công cụ và chi phí sữa chữa lớn được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả động kinh doanh.

10. Ghi nhận các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả người bán, phải trả khác tại thời điểm lập báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán không quá 1 năm được phân loại là Nợ ngắn hạn.

- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm được phân loại là Nợ dài hạn.

11. Lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ dựa theo hợp đồng lao động. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 24%, 4,5% và 2% tương ứng tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 21% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ; và 9,5% sẽ được trích từ lương của người lao động.

12. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã thanh toán hoặc nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

13. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản nợ dự phòng phải trả trong tương lai chưa chắc chắn về giá trị hoặc thời gian phải trả. Các khoản dự phòng nợ phải trả được ghi nhận khi đã xác định chắc chắn nghĩa vụ nợ phải trả vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dự phòng trợ cấp mất việc làm: Chi theo thực tế phát sinh

Dự phòng phải trả được ghi nhận theo phương pháp lập thêm hoặc hoàn nhập theo số chênh lệch giữa số dự phòng phải trả phải lập năm nay so với số dự phòng phải trả đã lập năm trước.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu ngân quỹ.

Nguyên tắc trích lập các quỹ: theo điều lệ của Công ty và Nghị quyết đại Hội đồng cổ đông.

15. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên và sau khi trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định pháp luật Việt Nam.

16. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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.

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở trích trước (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

17. Ghi nhận chi phí

Chi phí được ghi nhận theo thực tế phát sinh và tương xứng với doanh thu.

18. Thuế

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 25% trên thu nhập chịu thuế. Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong năm và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang, nếu có.

Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo các quy định về thuế hiện hành.

Khoản thuế phải nộp thể hiện trên sổ sách kế toán là số liệu do Công ty ước tính. Số thuế phải nộp cụ thể sẽ được ghi nhận theo kiểm tra quyết toán thuế của cơ quan thuế.

Thuế hiện hành

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập Bảng cân đối kế toán 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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

19. Bên liên quan

Một bên được xem là có liên quan đến Công ty nếu có khả năng kiểm soát Công ty hay có ảnh hưởng đáng kể tới các hoạt động cũng như tài chính của Công ty. Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các bên liên quan, nếu có, sẽ được trình bày trong các báo cáo tài chính.

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		80.714.096	1.047.415.747
Tiền gửi ngân hàng bằng VND	**(1.1)**	6.502.252.157	10.348.933.837
Các khoản tương đương tiền	**(1.2)**	191.630.220.659	209.000.000.000
Cộng		**198.213.186.912**	**220.396.349.584**

(1.1) Trong đó, bao gồm khoản tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ là 244.18 USD tương đương 5.164.364 đồng.

(1.2) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng, với lãi suất từ 6,9% đến 7%/năm.

2. **Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**		Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	**(2.1)**	24.498.354.318	26.079.620.649
Đầu tư ngắn hạn khác	**(2.2)**	60.000.000.000	50.000.000.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	**(2.3)**	(3.957.725.118)	(4.886.211.800)
Giá trị thuần của khoản đầu tư ngắn hạn		**80.540.629.200**	**71.193.408.849**

Mã chứng khoán	**Số lượng cổ phiếu**	**Giá mua/cổ phiếu**	**Giá trị đầu tư (2.1)**	**Dự phòng giảm giá (2.3)**	**Giá trị thuần khoản đầu tư**
Chứng khoán niêm yết					
ACB	10.000	21.700	217.000.000	(61.000.000)	156.000.000
ASM	30.000	11.167	335.000.000	(131.000.000)	204.000.000
ITC	160.000	18.030	2.884.849.417	(1.652.849.417)	1.232.000.000
KDH	22.000	14.773	325.000.000	(30.200.000)	294.800.000
LAF	30.000	8.850	265.500.000	(22.500.000)	243.000.000
LCG	3.530	24.711	87.228.739	(64.636.739)	22.592.000
TDH	10.000	54.356	543.557.931	(406.557.931)	137.000.000
VRC	17.270	8.846	152.779.031	(59.521.031)	93.258.000
Chứng khoán chưa niêm yết					
SABECO	100.000	70.000	7.000.000.000	(1.000.000.000)	6.000.000.000
LGM	728.400	16.727	12.183.860.000	(529.460.000)	11.654.400.000
BBT (*)	108.530	4.640	503.579.200	-	503.579.200
Trái phiếu chuyển đổi					
TDH-41029 (**)	1.900	100.000	-	-	
Cộng			**24.498.354.318**	**(3.957.725.118)**	**20.540.629.200**

(*) Tại ngày 31/12/2013, Công ty không xác định được giá thị trường từ các nguồn tin cậy cũng như giá trị sổ sách của các chứng khoán chưa niêm yết nêu trên nên Công ty không ghi nhận dự phòng giảm giá đầu tư của các chứng khoán này.

(**) Nhận trái phiếu chuyển đổi tương đương với cổ phiếu thường có thời hạn chuyển đổi 3 năm (đáo hạn ngày 17/11/2013) của Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức. Đến thời điểm 31/12/2013, Công ty vẫn chưa chuyển đổi trái phiếu này sang cổ phiếu.

(2.2) Khoản cho vay đến Công ty CP Đầu tư - Kinh doanh Nhà theo hợp đồng cho vay vốn số 376/ĐTKDN/HĐVV ngày 20/6/2011 và phụ lục hợp đồng vay vốn số 53/ĐTKDN/HĐVV ngày 14/01/2014 để thực hiện dự án khu dân cư Long Thới - Nhơn Đức tại huyện Nhà Bè - TP.HCM, lãi suất cho vay tại ngày 31/12/2013 là 11%/năm. Khoản cho vay này được đảm bảo bằng 8 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Nhà Bè, TP.HCM.

3. **Các khoản phải thu ngắn hạn**		Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng		-	92.040.000
Trả trước cho người bán		2.933.309.600	3.269.309.600
Phải thu khác	(*)	85.193.875.620	59.599.036.438
Cộng		**88.127.185.220**	**62.960.386.038**
Dự phòng phải thu ngắn hạn		-	-
Giá trị thuần các khoản phải thu ngắn hạn		**88.127.185.220**	**62.960.386.038**

(*) Bao gồm:		Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi cho vay phải thu Công ty CP Đầu tư - Kinh doanh Nhà		518.055.556	3.979.166.667
Phải thu Công ty CP Da Giày SAGODA	**(a)**	45.098.274.338	42.080.428.764
Phải thu Công ty CP XD TM DV Khang Thông	**(b)**	38.738.377.567	11.219.941.007
Phải thu lãi tiền gửi có kỳ hạn		756.322.992	2.319.500.000
Phải thu lãi trái phiếu		39.900.000	-
Khoản phải thu khác		42.945.167	-
Cộng		**85.193.875.620**	**59.599.036.438**

(a) Bao gồm:	Số cuối năm	Số đầu năm
Chuyển góp vốn đợt 1 theo Hợp đồng Đối tác chiến lược số 01/2011/SAG-GDI ngày 22/3/2011 **(**)**	32.000.000.000	32.000.000.000
Lãi phải thu liên quan đến khoản chuyển góp vốn đợt 1	10.076.172.093	7.058.326.519
Phải thu liên quan đến khoản chi hộ tiền đặt cọc nhằm đảm bảo thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư	633.333.333	633.333.333
Phải thu liên quan đến khoản chi hộ chi phí dự án Phan Huy Ích, Q. Gò Vấp, TP.HCM	2.388.768.912	2.388.768.912
Cộng	**45.098.274.338**	**42.080.428.764**

(**) Theo Hợp đồng Đối tác chiến lược số 01/2011/SAG-GDI ngày 22/3/2011, Công ty sẽ góp vốn đầu tư vào Công ty CP Da Giày SAGODA với tỷ lệ 70% vốn điều lệ, tương ứng 11.557.000 cổ phần (mệnh giá 10.000 đồng/cp), giá mua là 12.770 đồng/cp. Công ty CP Da Giày SAGODA đã hoàn tất việc đăng ký tăng vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 4 ngày 29/3/2012. Tính đến thời điểm 31/12/2013, Công ty chưa chuyển tiền góp vốn đợt 2 theo nội dung trong Hợp đồng Đối tác chiến lược này, cũng như Công ty đang tính lãi phải thu trên số tiền chuyển góp vốn đợt 1 cho Công ty CP Da Giày SAGODA.

(b) Bao gồm:	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu lợi nhuận đầu tư khai thác mỏ cát	14.325.529.053	11.219.941.007
Phải thu liên quan đến việc thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư khai thác mỏ cát	23.187.499.981	-
Phải thu lãi chậm thanh toán	1.225.348.533	-
Cộng	**38.738.377.567**	**11.219.941.007**

4. Hàng tồn kho		Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	(*)	291.798.572.687	291.047.341.732
Hàng hóa bất động sản		-	3.583.862.947
Cộng		**291.798.572.687**	**294.631.204.679**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(1.426.243.112)
Giá trị thuần của hàng tồn kho		**291.798.572.687**	**293.204.961.567**

(*) Bao gồm:		Số cuối năm
- Dự án "Gia Định Plaza - Khu văn phòng và Trung tâm Thương mại", số 7 Trường Chinh, Quận 12, Tp. HCM:		222.066.140.679
Giá trị quyền sử dụng đất	139.599.148.214	
Khoản phạt do chậm nộp giá trị quyền sử dụng đất	4.883.733.987	
Giá trị quyền tài sản đối với diện tích đất 9.350m2 (theo Biên bản định giá ngày 18/8/2010)	40.826.000.000	
Thuế trước bạ	500.000.000	
Tiền thuê đất từ 21/4/2009 đến 25/8/2010	583.348.000	
Chi phí tư vấn thiết kế, xây dựng công trình	32.627.922.401	
Chi phí cho lễ khởi công	879.054.641	
Chi phí lương Ban Quản lý dự án	885.248.919	
Chi phí khác liên quan đến dự án	1.281.684.517	
- Dự án Cao ốc Văn phòng tại 354 Bến Chương Dương, Phường Cầu Kho, Quận 1, Tp.HCM:		38.402.000.657
Một phần giá trị về lợi thế vị trí địa lý của khu đất số 354 Bến Chương Dương - phường Cầu Kho - quận 1 - TP.HCM (theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/2010/HD-DMGĐ-GDI ngày 26/8/2010)	38.000.000.000	
Chi phí quảng cáo dự án 354 Bến Chương Dương	262.308.610	
Chi phí khác liên quan đến dự án	139.692.047	
- Giá trị 10 căn nhà xây thô tại dự án Khu nhà ở đường Bông Sao (Khu C), phường 5, quận 8, TP.HCM		27.418.426.002
- Dự án khác		3.912.005.349
Cộng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		**291.798.572.687**

Trong năm tài chính này, Công ty tiếp tục tạm ngưng việc triển khai các dự án do ảnh hưởng từ thị trường bất động sản chưa có dấu hiệu khởi sắc.

5. Tài sản ngắn hạn khác

		Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí trả trước ngắn hạn (chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ)		5.824.267	-
Thuế GTGT được khấu trừ		4.432.341.156	4.163.275.111
Tài sản ngắn hạn khác	(*)	5.966.055.793	5.339.133.013
Cộng		**10.404.221.216**	**9.502.408.124**

(*) Bao gồm	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản tạm ứng	5.878.055.793	5.251.133.013
Khoản đặt cọc, ký quỹ ngắn hạn	88.000.000	88.000.000
Cộng	**5.966.055.793**	**5.339.133.013**

6. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Cộng
Số dư đầu năm	2.595.820.000	658.466.744	3.254.286.744
Tăng	-	-	-
Giảm	-	369.726.370	369.726.370
Số dư cuối năm	**2.595.820.000**	**288.740.374**	**2.884.560.374**
Hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.488.716.237	488.876.636	1.977.592.873
Tăng	442.841.508	82.309.781	525.151.289
Giảm	-	301.621.739	301.621.739
Số dư cuối năm	**1.931.557.745**	**269.564.678**	**2.201.122.423**
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	1.107.103.763	169.590.108	1.276.693.871
Số dư cuối năm	**664.262.255**	**19.175.696**	**683.437.951**

Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là: 94.365.952 đồng.

Tài sản cố định giảm trong năm do phân loại sang công cụ dụng cụ.

7. Bất động sản đầu tư

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
Số dư đầu năm	-	-
Tăng	3.308.261.443	3.308.261.443
Giảm	-	-
Số dư cuối năm	**3.308.261.443**	**3.308.261.443**
Hao mòn luỹ kế		
Số dư đầu năm	-	-
Tăng	132.330.458	132.330.458
Giảm	-	-
Số dư cuối năm	**132.330.458**	**132.330.458**

7. Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Giá trị còn lại	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	**3.175.930.985**	**3.175.930.985**

Bất động sản đầu tư tăng trong năm được phân loại từ hàng hóa bất động sản, do Công ty đang giữ với mục đích cho thuê.

8. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

		Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	**(8.1)**	5.950.000.000	5.950.000.000
Đầu tư dài hạn khác	**(8.2)**	-	25.145.833.316
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	**(8.1)**	(394.614.024)	-
Cộng		**5.555.385.976**	**31.095.833.316**

(8.1) Công ty CP Đào tạo và Phát triển Nhân lực Gia Định (Trường Trung cấp Bến Thành)

Vốn điều lệ đăng ký	Tỷ lệ	Vốn phải góp	Vốn đã góp đến 31/12/2013	Giá trị dự phòng tại ngày 31/12/2013
36.880.000.000	20%	7.376.000.000	5.950.000.000	(394.614.024)

(8.2) Khoản đầu tư giảm trong năm là do Công ty đã thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư mua máy móc thiết bị khai thác mỏ cát với Công ty CP XD TM DV Khang Thông theo Biên bản thanh lý Hợp đồng số 01/2013/BBTL-GDI và số 02/2013/BBTL-GDI ngày 05/6/2013.

9. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền thuê văn phòng trả trước đến 01/8/2015	2.518.939.682	4.125.242.788
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	48.097.721	213.070.432
Cộng	**2.567.037.403**	**4.338.313.220**

10. Nợ ngắn hạn

		Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán	**(10.1)**	2.646.952.625	2.667.222.165
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	**(10.2)**	4.409.658.555	9.346.579.550
Phải trả người lao động (lương tháng 13 còn phải trả)		287.711.667	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	**(10.3)**	182.822.539.838	182.420.868.824
Quỹ khen thưởng phúc lợi		69.952.947	(137.419.010)
Cộng		**190.236.815.632**	**194.297.251.529**

(10.1) Bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP Bê tông Ly tâm Thủ Đức 1	2.524.707.625	2.519.207.625
Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng Kiến Cường	-	12.179.540
Công ty TNHH TM Xây dựng Giao thông Phú Hòa	122.245.000	122.245.000
Công ty CP Thương mại Dịch vụ Phong Vũ	-	13.590.000
Cộng	**2.646.952.625**	**2.667.222.165**

(10.2) Bao gồm:	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.409.658.555	8.914.497.823
Các khoản khác phải nộp Nhà nước (tiền phạt vi phạm hành chính)	-	432.081.727
Cộng	**4.409.658.555**	**9.346.579.550**

(10.3) Bao gồm:	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận khoản vốn góp vào dự án số 7 Trường Chinh bằng một phần giá trị quyền tài sản đối với diện tích đất 9.350 m2 từ Công ty Dệt May Gia Định	20.826.000.000	20.826.000.000
Khoản vốn góp bằng tiền của Ngân hàng TMCP Đại Dương vào dự án số 7 Trường Chinh	161.174.178.268	161.174.178.268
Cổ tức còn phải trả cho cổ đông	779.761.570	356.114.720
Phải trả Công ty CP Legamex liên quan đến khoản ký quỹ	-	64.575.836
Nhận ký quỹ cho thuê căn hộ	42.300.000	-
Phải trả khác	300.000	-
Cộng	**182.822.539.838**	**182.420.868.824**

11. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	378.687.010.000	12.990.000	-	378.700.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	88.578.432.550	2.598.000	-	88.581.030.550
Quỹ đầu tư phát triển	4.385.101.918	1.263.923.815	-	5.649.025.733
Quỹ dự phòng tài chính	2.187.619.682	1.263.923.815	-	3.451.543.497
Lợi nhuận chưa phân phối	25.832.938.890	14.187.623.884	25.573.390.637	14.447.172.138
Cộng	**499.671.103.040**	**16.731.059.514**	**25.573.390.637**	**490.828.771.918**

Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	37.870.000	37.868.701
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn	37.870.000	37.868.701
- Cổ phiếu thường	37.870.000	37.868.701
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu mua lại	-	-
- Cổ phiếu thường	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**37.870.000**	**37.868.701**
- Cổ phiếu thường	37.870.000	37.868.701
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá thực tế đang lưu hành là 10.000 đồng/cổ phần.

	Theo đăng ký kinh doanh		Vốn góp thực tế tại 31/12/2013	
Cổ đông sáng lập:	**Tỷ lệ**	**Giá trị**	**Tỷ lệ**	**Giá trị**
Công ty Dệt May Gia Định	16%	60.000.000.000	(*) 16%	60.000.000.000
Công ty Cổ phần May Sài Gòn 3	11%	40.000.000.000	5%	20.000.000.000
Công ty Cổ phần XD TM DV Khang Thông	11%	40.000.000.000	11%	42.000.000.000
Các cổ đông khác:	63%	238.700.000.000		
Tổng Công ty Công nghiệp Sài Gòn			7%	25.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Nhà			6%	21.250.000.000
Công ty Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố			5%	18.750.000.000
Công ty Cổ phần Long Hậu			3%	12.268.750.000
Tổng Công ty CP Phong Phú			2%	8.808.080.000
Công ty CP SX TM May Sài Gòn			2%	8.439.500.000
Công ty Cổ phần Legamex			2%	8.000.000.000
Công ty TNHH Hoá Chất Tân Phú Cường			1%	4.350.000.000
Công ty Cổ phần Nhiên liệu Sài Gòn			2%	6.250.000.000
Công ty Cổ phần Bóng đèn Điện Quang			1%	5.625.000.000
Công ty Cổ phần May Da Sài Gòn			1%	3.000.000.000
Công ty Dệt Sài Gòn			0%	1.237.000.000
Công ty CP Quản lý Quỹ ĐTCK Thái Dương			3%	12.252.670.000
Ngân hàng TMCP Đại Dương			12%	44.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Tư vấn Tài chính Liên Việt			4%	16.000.000.000
Và các Cổ đông khác			16%	61.469.000.000
Cộng	**100%**	**378.700.000.000**	**100%**	**378.700.000.000**

(*): Trên thực tế, Công ty Dệt May Gia Định góp vốn bằng tiền mặt là 2 tỷ đồng và góp vốn bằng một phần giá trị quyền tài sản đối với diện tích đất 9.350m2 tại Số 7 Trường Chinh là 20 tỷ đồng, và một phần giá trị về lợi thế vị trí địa lý khu đất 354 Bến Chương Dương là 38 tỷ đồng.

Lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận lũy kế đến 01/01/2013	25.832.938.890
Lợi nhuận sau thuế phát sinh trong năm 2013	14.187.623.884
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	280.871.957
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	1.263.923.815
Trích lập quỹ dự phòng tài chính	1.263.923.815
Chia cổ tức theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông	22.764.671.050
Lợi nhuận lũy kế đến 31/12/2013	**14.447.172.138**

VI. Thông tin bổ sung Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

1. Doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ chuyển nhượng hàng hóa bất động sản	343.364.832	12.756.076.776
Cộng	**343.364.832**	**12.756.076.776**

2. **Giá vốn hàng bán**	Năm nay	Năm trước
Giá vốn từ chuyển nhượng hàng hóa bất động sản	275.601.504	19.996.456.447
Dự phòng (hoàn nhập) dự phòng giảm giá hàng hóa bất động sản	(1.426.243.112)	(1.374.740.606)
Cộng	**(1.150.641.608)**	**18.621.715.841**

3. **Doanh thu hoạt động tài chính**	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	14.636.226.764	23.013.932.899
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư khai thác cát	5.925.000.000	14.220.000.000
Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh sản xuất sản phẩm may mặc xuất khẩu	200.000.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	241.801.600	1.325.358.018
Lãi từ việc kinh doanh chứng khoán	54.742.778	362.213.422
Lãi cho vay vốn đến Công ty CP Đầu tư - Kinh doanh Nhà	7.038.888.889	7.779.166.665
Lãi chậm trả từ việc thanh lý hợp đồng khai thác cát	1.534.125.420	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	7.678.485	-
Lãi trái phiếu	39.900.000	-
Lãi phát sinh từ khoản chuyển trước tiền mua cổ phần của SAGODA	3.017.845.574	4.087.141.955
Cộng	**32.696.209.510**	**50.787.812.959**

4. **Chi phí tài chính**	Năm nay	Năm trước
Chi phí dự phòng (hoàn nhập) giảm giá đầu tư tài chính	(533.872.658)	(5.831.196.847)
Chi phí từ hợp đồng hợp tác đầu tư khai thác cát	1.958.333.335	4.700.000.004
Lỗ từ việc kinh doanh chứng khoán	727.782.227	1.573.063.088
Cộng	**2.152.242.904**	**441.866.245**

5. **Chi phí quản lý doanh nghiệp**	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	4.631.584.629	4.173.568.364
Chi phí vật liệu quản lý, dụng cụ văn phòng	289.887.814	439.165.456
Chi phí khấu hao TSCĐ	525.151.289	590.014.552
Thuế, phí và lệ phí	18.216.829	352.855.075
Chi phí dịch vụ mua ngoài	156.939.872	151.017.246
Chi phí bằng tiền khác	6.436.249.347	4.664.742.928
Cộng	**12.058.029.780**	**10.371.363.621**

6. **Thu nhập khác**	Năm nay	Năm trước
Hoàn nhập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	467.415.162
Thu nhập từ việc cho thuê căn hộ	57.681.818	-
Thu nhập khác	2.818.183	500.000
Cộng	**60.500.001**	**467.915.162**

7.	**Chi phí khác**	Năm nay	Năm trước
	Thù lao HĐQT và BKS	237.054.833	672.000.000
	Chi phí khấu hao bất động sản đầu tư	132.330.458	-
	Chi phí từ việc cho thuê căn hộ	60.828.454	-
	Cộng	**430.213.745**	**672.000.000**

8.	**Chi phí thuế TNDN hiện hành**	Năm nay	Năm trước
	Lợi nhuận toán trước thuế	19.604.229.522	33.880.859.190
	Cộng các khoản chi không được trừ	2.303.994.627	848.174.838
	Trừ cổ tức, lợi nhuận được chia	(241.801.600)	(1.325.358.018)
	Thu nhập chịu thuế ước tính năm nay	**21.666.422.549**	**33.403.676.010**
	Thuế suất thuế TNDN	25%	25%
	Thuế TNDN phải nộp ước tính	**5.416.605.638**	**8.350.919.002**

9.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	Năm nay	Năm trước
	Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	14.187.623.884	25.529.940.187
	Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ động sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
	- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
	- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
	Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	14.187.623.884	25.529.940.187
	Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	37.870.000	37.868.701
	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**375**	**674**

10.	**Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**	Năm nay	Năm trước
	Chi phí nguyên vật liệu	289.887.814	439.165.456
	Chi phí nhân công	4.631.584.629	4.173.568.364
	Chi phí khấu hao TSCĐ	657.481.747	590.014.552
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	156.939.872	151.017.246
	Chi phí bằng tiền khác	6.454.466.176	5.017.598.003
	Cộng	**12.190.360.238**	**10.371.363.621**

VII. Thông tin khác

1. Nghiệp vụ các bên liên quan

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan chủ yếu như sau:

Bên liên quan	Mối liên kết	Nội dung	Số tiền
Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát		Thù lao	237.054.833
Công ty CP Đầu tư - Kinh doanh Nhà	Cổ đông	Lãi cho vay	6.814.166.667
Công ty CP XD TM DV Khang Thông	Cổ đông	Lãi từ khai thác cát	5.925.000.000
		Lãi chậm thanh toán	1.534.125.420
		Chi phí tiền điện, tiền quản lý văn phòng	552.898.946

Cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan chủ yếu như sau:

Bên liên quan	Mối liên kết	Số dư	Phải thu / (phải trả)
Công ty CP Đầu tư - Kinh doanh Nhà	Cổ đông	Phải thu gốc và lãi cho vay	60.518.055.556
Công ty CP XD TM DV Khang Thông	Cổ đông	Phải thu khác	38.738.377.567
Ngân hàng TMCP Đại Dương	Cổ đông	Phải trả khác	(161.174.178.268)
Công ty CP Dệt May Gia Định	Cổ đông	Phải trả khác	(20.826.000.000)

2. Số dư đầu kỳ

Theo chuẩn mực kế toán Việt Nam hiện hành, ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố số dư đầu năm cần phải được điều chỉnh và công bố trên Báo cáo tài chính. Số dư trên Bảng cân đối kế toán được trình bày lại như sau:

Một số chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán	Số dư 31/12/2012 đã kiểm toán	Số dư tại ngày 01/01/2013 sau điều chỉnh	Chênh lệch
A. TÀI SẢN			
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	-	5.950.000.000	5.950.000.000
Đầu tư dài hạn khác	31.095.833.316	25.145.833.316	(5.950.000.000)
Tổng cộng ảnh hưởng đến TÀI SẢN	**31.095.833.316**	**31.095.833.316**	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**693.968.354.569**	**693.968.354.569**	-
B. NGUỒN VỐN			
(*) Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	8.184.056.537	9.346.579.550	1.162.523.013
(*) Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26.995.461.903	25.832.938.890	(1.162.523.013)
Tổng cộng ảnh hưởng đến NGUỒN VỐN	**35.179.518.440**	**35.179.518.440**	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**693.968.354.569**	**693.968.354.569**	-

(*) Các khoản truy thu thuế TNDN và phạt vi phạm hành chính liên quan đến thuế theo Biên bản kiểm tra quyết toán thuế các năm 2007, 2008 và 2009.

3. Các cam kết khác

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 001/2010/HTKD-GIDITEX-GDI-OCEANBANK-LVFC ngày 25/8/2010 giữa Công ty Dệt may Gia Định (GIDITEX), Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định (GDI), Ngân hàng TMCP Đại Dương (Oceanbank) và Công ty CP Đầu tư và Tư vấn Tài chính Liên Việt (LVFC) nhằm thực hiện dự án công trình văn phòng, căn hộ cho thuê kết hợp trung tâm thiết kế thời trang và nguyên phụ liệu phục vụ ngành dệt may - Gia Định Plaza tại số 07 Trường Chinh, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, TPHCM. Trong đó, GIDITEX và GDI góp 20%, LVFC và Oceanbank góp 80% tổng vốn đầu tư (LVFC ủy quyền toàn bộ tiền đầu tư cho Oceanbank để Oceanbank góp vốn, đồng thời thay mặt LVFC thực hiện các quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư trong suốt thời gian hợp tác). Theo đó, các bên được phân chia từ việc đầu tư và kinh doanh dự án theo tỷ lệ vốn góp quy định bao gồm:

- Lãi, lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh từ dự án được chia;
- Trường hợp các bên muốn nhận sản phẩm từ hoạt động hợp tác kinh doanh thì theo đề nghị của một bên, các bên còn lại sẽ thống nhất phân chia sản phẩm theo tỷ lệ vón góp trên cơ sở quy đổi theo giá thị trường tại thời điểm phân chia;
- Chi phí đầu tư sẽ được trả cho các bên thông qua việc hoàn trả chi phí khấu hao của dự án.

VIII. Quản lý rủi ro tài chính

1. Rủi ro thị trường

1.1 Rủi ro tiền tệ

Trong năm tài chính này, Công ty không chịu bất kỳ một khoản rủi ro tiền tệ liên quan đến tỷ giá quy đổi do không có hoạt động kinh doanh nào thể hiện bằng ngoại tệ.

1.2 Rủi ro giá

Công ty có các hoạt động đầu tư vốn vào công ty chưa niêm yết và chịu rủi ro biến động giá của các khoản đầu tư này. Các yếu tố rủi ro ảnh hưởng đến kết quả của các khoản đầu tư này bao gồm kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của công ty được đầu tư và điều kiện thị trường. Ban Điều hành quản lý rủi ro liên quan đến yếu tố kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của các công ty được đầu tư bằng cách chọn lựa các ngành nghề kinh doanh và các công ty để đầu tư. Yếu tố rủi ro liên quan đến điều kiện thị trường tự bản thân nó bị ảnh hưởng bởi các điều kiện kinh tế chung của Việt Nam và các hành vi của các nhà đầu tư, nằm ngoài khả năng kiểm soát của Ban Điều hành. Những yếu tố này đã dẫn đến các điều kiện thị trường biến động nhiều trong những năm vừa qua.

1.3 Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Với biến động lãi suất là tăng/(giảm) 2% thì:

	Tại ngày 31/12/2013
Tài sản có lãi suất	
Các khoản tương đương tiền	191.630.220.659
Cho vay (có lãi suất)	60.000.000.000
Tổng	**251.630.220.659**

Tổng số dư Tài sản có lãi suất nhân với 2% (hai phần trăm): 5.032.604.413 đồng **(A).**

Nợ phải trả có lãi suất	
Các khoản vay	-
Các khoản phải trả khác có lãi suất	-
Tổng	-

Tổng số dư Nợ phải trả có lãi suất nhân với 2% (hai phần trăm): 0 đồng **(B).**

Ảnh hưởng lãi/(lỗ) đến lợi nhuận trước thuế của Công ty do biến động lãi suất (với giả định mức biến động là 2%) là **(A) - (B) = 5.032.604.413 đồng**.

2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro Công ty bị thiệt hại về tài chính nếu một khách hàng hoặc một đối tác của công cụ tài chính không thể thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng của họ, và rủi ro này phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng.

Phải thu khách hàng và phải thu khác

Mức độ rủi ro tín dụng của Công ty bị ảnh hưởng chủ yếu bởi các đặc điểm riêng biệt của từng khách hàng.

Ban Điều hành đã thiết lập các chính sách tín dụng, theo đó, mỗi một khách hàng mới phải được phân tích kỹ về mức độ tín nhiệm trước khi Công ty đưa ra các điều kiện và điều khoản giao hàng và thanh toán. Hạn mức mua hàng được thiết lập cho từng khách hàng, thể hiện khoản tiền cao nhất mà khách hàng có thể mua mà không cần phải có sự chấp thuận của Ban Điều hành. Khách hàng nào không được thông qua xếp hạng tín nhiệm chỉ có thể giao dịch với Công ty với điều kiện trả tiền trước.

Công ty sẽ lập dự phòng giảm giá trị để phản ánh mức độ thiệt hại ước tính đối với các phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản đầu tư. Thành phần chính của khoản dự phòng giảm giá này là khoản lỗ cụ thể có liên quan đến mức độ thiệt hại lớn cụ thể đối với từng khách hàng và mức độ thiệt hại tổng thể của nhóm tài sản tài chính tương tự, được xác định khi các rủi ro này có thể đã xảy ra nhưng chưa được phát hiện. Mức độ thiệt hại tổng thể được xác định dựa trên dữ liệu thống kê về thanh toán trong quá khứ của các tài sản tài chính tương tự.

Số dư ngân hàng

Công ty có số dư tiền gửi với các tổ chức tín dụng trong nước. Ban Điều hành không nhận thấy một khoản thiệt hại nào đối với kết quả hoạt động của các tổ chức tín dụng này.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với mỗi nhóm tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của nhóm công cụ tài chính đó được trình bày trên bảng cân đối kế toán. Các nhóm tài sản tài chính lớn của Công ty là tiền gửi Ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Các tài sản tài chính không quá hạn cũng không bị suy giảm giá trị

Tiền gửi Ngân hàng và các khoản đầu tư vào trái phiếu không quá hạn và không bị suy giảm giá trị là các khoản tiền gửi và các khoản đầu tư vào trái phiếu phát hành ở các Ngân hàng có xếp hạng tín nhiệm cao ở Việt Nam.

Các khoản phải thu của Công ty không quá hạn và chưa bị suy giảm giá trị là 85.193.875.620 đồng.

3. Rủi ro thanh toán

Rủi ro thanh toán là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn và không thể thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến các khoản nợ tài chính. Chính sách của Công ty là thường xuyên giám sát các yêu cầu thanh khoản hiện tại và tương lai nhằm đảm bảo Công ty có thể duy trì dự trữ tiền mặt đầy đủ để có thể đáp ứng các yêu cầu thanh khoản trong ngắn hạn và trung hạn. Việc nắm giữ tiền mặt của Công ty và dòng lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động được cho là đầy đủ để có thể thanh toán các khoản nợ đến hạn trong thời kỳ tài chính tới của Công ty.

Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các dòng tiền theo hợp đồng không chiết khấu.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	Dưới 01 năm	Từ 01 đến 05 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	2.646.952.625	-	2.646.952.625
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	4.409.658.555	-	4.409.658.555
Phải trả người lao động	287.711.667	-	287.711.667
Các khoản phải trả, phải nộp khác	182.822.539.838	-	182.822.539.838
Tổng cộng	**190.166.862.685**	**-**	**190.166.862.685**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn cần thiết.

Tài sản đảm bảo

Tính đến thời điểm 31/12/2013, Công ty không tồn tại một số dư nợ vay nào từ phía các ngân hàng, tổ chức tín dụng, các pháp nhân hay cá nhân nào, nên Công ty không phải cầm cố, thế chấp bằng bất kỳ một tài sản nào của Công ty.

Công ty đã nhận cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Nhà Bè, Tp.HCM (thuyết minh tại Mục số 2.2 - Phần V - Thuyết minh Báo cáo Tài chính).

Đo lường theo giá trị hợp lý

Giá trị ghi sổ trừ dự phòng của các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn, tiền gửi Ngân hàng và các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác là gần bằng với giá trị của chúng.

Dưới đây là chi tiết giá trị hợp lý của các khoản đầu tư:

		So sánh giá trị thuần với giá trị ghi sổ			
Tại ngày 31/12/2013	**Giá trị sổ sách**	**Tăng**	**Giảm**	**Giá trị hợp lý**	**Dự phòng**
Đầu tư ngắn hạn					
Chứng khoán vốn niêm yết	4.810.915.118	-	(2.428.265.118)	2.382.650.000	(2.428.265.118)
Chứng khoán vốn chưa niêm yết	19.687.439.200	-	(1.529.460.000)	18.157.979.200	(1.529.460.000)
Cho vay ngắn hạn	60.000.000.000	-	-	60.000.000.000	-
Các đầu tư dài hạn					
Chứng khoán vốn chưa niêm yết	5.950.000.000	-	(394.614.024)	5.555.385.976	(394.614.024)
Tổng cộng	**90.448.354.318**	**-**	**(4.352.339.142)**	**86.096.015.176**	**(4.352.339.142)**

Giá trị của các chứng khoán vốn niêm yết được xác định: giá giao dịch bình quân đối với chứng khoán niêm yết ở Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) và giá đóng cửa đối với chứng khoán niêm yết ở Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh tại ngày 31/12/2013.

Đối với các chứng khoán chưa niêm yết mà Công ty không xác định được giá trị sổ sách cũng như không thể xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này trên thị trường được ghi nhận theo giá gốc khoản đầu tư.

Trần Tiết Hằng	**Nguyễn Trường Giang**	**Hà Viết Thanh**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Ngày 05 tháng 3 năm 2014