



**BAKER TILLY  
A&C**

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



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013**

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

## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 5
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	6 - 7
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	8 - 11
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	12
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	13 - 14
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	15 - 45
8. Phụ lục	46 - 50

\*\*\*\*\*

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được kiểm toán.

**Khái quát về Công ty**

Công ty cổ phần đầu tư phát triển Sài Gòn Co-op hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304921066 (số cũ là 4103006339), đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 4 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ bảy ngày 22 tháng 02 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 1.000.000.000.000 VND

Cổ đông	Vốn góp (VND)	Tỷ lệ (%)
Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh	864.614.710.000	86,46
Hợp tác xã thương mại Toàn Tâm	6.666.670.000	0,67
Các cổ đông khác	128.718.620.000	12,87
<b>Cộng</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>100,00</b>

**Trụ sở hoạt động**

Địa chỉ : Số 56 Thủ Khoa Huân, Phường Bến Thành, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh  
Điện thoại : (08) 3836 0143  
Fax : (08) 3822 5457  
E-mail : info@scid-jsc.com  
Mã số thuế : 0304921066

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

- Kinh doanh bất động sản (trừ dịch vụ môi giới, định giá và sàn giao dịch bất động sản); Đầu tư xây dựng, kinh doanh trung tâm thương mại cao ốc văn phòng; Cho thuê kho bãi;
- Tư vấn xây dựng (trừ giám sát thi công, khảo sát xây dựng, kinh doanh dịch vụ thiết kế công trình); tư vấn lập báo cáo; Lập dự án đầu tư; Tư vấn quản lý dự án; Thẩm tra thiết kế, dự toán công trình;
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa (không kinh doanh đấu giá);
- Môi giới thương mại (trừ môi giới bất động sản);
- Nhà hàng ăn uống (không hoạt động tại trụ sở);
- Kinh doanh lưu hành nội địa, quốc tế;
- Lắp đặt hệ thống điện (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Quảng cáo;
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện), thang máy, thang cuốn, máy bơm nước; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng (trừ máy vi tính, thiết bị ngoại vi);
- Mua bán nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) (không hoạt động tại trụ sở);
- Mua bán lương thực, thực phẩm (Thực hiện theo Quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2009 của Ủy Ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh về phê duyệt quy hoạch kinh doanh nông sản,





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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

thực phẩm trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh và Quyết định 79/2009/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2009 của Ủy Ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh về sửa đổi khoản 2 điều 1 quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2009 của Ủy Ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh).

- Chế biến nông lâm sản nguyên liệu, lương thực, thực phẩm (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất (không hoạt động tại trụ sở);
- Mua bán hàng trang trí nội thất, đồ dùng cá nhân và gia đình, máy điều hòa nhiệt độ;
- Bán lẻ thiết bị nghe nhìn trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Quản lý bất động sản trên cơ sở phi hoặc hợp đồng (không kinh doanh môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất);
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động trong nước;
- Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật).

### Những ảnh hưởng quan trọng đến tình hình hoạt động của Công ty

Trong năm, Công ty đã chào bán cổ phiếu ra công chúng với tổng số tiền là 255.077.640.000 VND, tương đương 25.507.764 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu theo Giấy chứng nhận số 03/GCN-UBCK ngày 05 tháng 02 năm 2013 của Chủ tịch Ủy ban chứng khoán Nhà nước để tăng vốn điều lệ từ 744.922.360.000 VND lên 1.000.000.000.000 VND.

### Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm báo cáo này (từ trang 08 đến trang 45).

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2012 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 20 tháng 4 năm 2013 như sau:

	Tỷ lệ	Số tiền (VND)
Trích quỹ dự phòng tài chính	5,0% lợi nhuận sau thuế	7.546.011.414
Trích quỹ của Hội đồng Quản trị	0,5% lợi nhuận sau thuế	754.601.141
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	1,5% lợi nhuận sau thuế	2.263.803.424
Chia cổ tức	15% vốn điều lệ	111.738.354.000

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2013 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

### Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

#### Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Ngọc Hòa	Chủ tịch	26 tháng 4 năm 2012	27 tháng 3 năm 2013
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Phó chủ tịch	26 tháng 4 năm 2012	27 tháng 3 năm 2013
	Chủ tịch	27 tháng 3 năm 2013	-
Bà Nguyễn Thị Tranh	Thành viên	26 tháng 4 năm 2012	27 tháng 3 năm 2013
	Phó chủ tịch	27 tháng 3 năm 2013	-
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	Thành viên	26 tháng 4 năm 2012	27 tháng 3 năm 2013
Bà Trần Thị Kim Quyên	Thành viên	26 tháng 4 năm 2012	-
Ông Nguyễn Anh Đức	Thành viên	27 tháng 3 năm 2013	-
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên	27 tháng 3 năm 2013	-

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

### **Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Lê Thị Thuần	Trưởng ban	26 tháng 4 năm 2012	-
Bà Nguyễn Thị Kim Dung	Thành viên	26 tháng 4 năm 2012	-
Ông Nguyễn Hữu Đông Hà	Thành viên	26 tháng 4 năm 2012	-

### **Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Tranh	Tổng Giám đốc	26 tháng 4 năm 2012	-
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	26 tháng 4 năm 2012	01 tháng 4 năm 2013
Ông Phạm Trung Kiên	Phó Tổng Giám đốc	26 tháng 4 năm 2012	-
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Phó Tổng Giám đốc	01 tháng 4 năm 2013	-

### **Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, A&C bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty 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 Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.


Ban Tổng Giám đốc đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính; các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ 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.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**  
**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý 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 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc, 



**Phạm Trung Kiên**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 05 tháng 4 năm 2014







**BAKER TILLY  
A&C**

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C  
A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.



Headquarters : 2 Trưng Sot St., W. 2, Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City  
Tel: (84.8) 3 5472972 - Fax: (84.8) 3 5472970  
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: 0453/2014/BCTC-KTTV

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CHỦ SỞ HỮU, CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 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 kèm theo của Công ty cổ phần đầu tư phát triển Sài Gòn Co-op, được lập ngày 26 tháng 03 năm 2014, từ trang 08 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 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 Tổng 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.



**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 Sài Gòn Co-op tại ngày 31 tháng 12 năm 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.

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



**Lý Quốc Trung - Phó Tổng Giám đốc**  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0099-2013-008-01

**Hoàng Thu Huyền - Kiểm toán viên**  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1257-2013-008-01

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 4 năm 2014

3441  
ÔNG  
NHÉ  
TOÁN  
A &  
H-T.



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

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>254.057.901.917</b>	<b>209.047.153.615</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>116.474.978.127</b>	<b>70.479.016.811</b>
1. Tiền	111		49.474.978.127	1.979.016.811
2. Các khoản tương đương tiền	112		67.000.000.000	68.500.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>15.435.444.929</b>	<b>30.890.734.970</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	15.435.444.929	30.890.734.970
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>84.208.836.221</b>	<b>92.761.271.147</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	5.347.862.796	2.122.386.625
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	18.242.509.279	18.290.582.620
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	V.5	60.618.464.146	72.348.301.902
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>60.000.000</b>	<b>60.000.000</b>
1. Hàng tồn kho	141		60.000.000	60.000.000
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>37.878.642.640</b>	<b>14.856.130.687</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6	6.183.515.110	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		30.657.127.530	13.759.630.687
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.7	1.038.000.000	1.096.500.000

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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**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>2.136.765.543.589</b>	<b>1.889.872.565.753</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>618.313.543.806</b>	<b>520.749.290.626</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	108.327.877.032	24.998.795.060
<i>Nguyên giá</i>	222		122.599.871.585	28.458.947.872
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(14.271.994.553)	(3.460.152.812)
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.9	3.113.700.016	3.129.700.012
<i>Nguyên giá</i>	228		3.177.700.000	3.177.700.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(63.999.984)	(47.999.988)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.10	506.871.966.758	492.620.795.554
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	V.11	<b>63.466.027.458</b>	<b>65.230.334.710</b>
<i>Nguyên giá</i>	241		71.075.619.802	71.075.619.802
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(7.609.592.344)	(5.845.285.092)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>1.258.167.887.654</b>	<b>1.226.324.953.772</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.12	30.000.000.000	30.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	1.350.278.846.488	1.311.811.176.518
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	V.14	(122.110.958.834)	(115.486.222.746)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>196.818.084.671</b>	<b>77.567.986.645</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.15	126.832.399.621	35.149.120.653
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.16	-	1.007.043.168
3. Tài sản dài hạn khác	268	V.17	69.985.685.050	41.411.822.824
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.390.823.445.506</b>	<b>2.098.919.719.368</b>

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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**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>420.363.242.627</b>	<b>437.296.964.534</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>104.490.485.971</b>	<b>148.332.856.495</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.18	53.486.624.616	51.474.019.016
2. Phải trả người bán	312	V.19	14.394.122.812	14.271.558.418
3. Người mua trả tiền trước	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.20	27.711.179.575	26.376.796.352
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả	316	V.21	938.600.342	436.393.353
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.22	2.824.305.881	52.546.533.164
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.23	5.135.652.745	3.227.556.192
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>315.872.756.656</b>	<b>288.964.108.039</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.24	106.003.493.220	18.206.615.859
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.25	25.488.991.680	48.897.616.296
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	V.26	168.115.596.432	218.331.943.417
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.27	16.264.675.324	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>1.970.460.202.879</b>	<b>1.661.622.754.834</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>1.970.460.202.879</b>	<b>1.661.622.754.834</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.28	1.000.000.000.000	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		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	V.28	754.099.056.000	754.099.056.000
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	V.28	19.227.121.971	11.681.110.557
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.28	197.134.024.908	150.920.228.277
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>2.390.823.445.506</b>	<b>2.098.919.719.368</b>



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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)		792,35	804,77
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Nguyễn Thị Hồng  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2014

Phạm Trung Kiên  
Phó Tổng Giám đốc



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**


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

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

Năm 2013


Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	92.038.687.855	39.295.727.057
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	92.038.687.855	39.295.727.057
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	78.203.758.518	20.938.509.250
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		13.834.929.337	18.357.217.807
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	169.999.260.585	215.125.956.501
7. Chi phí tài chính	22		17.417.481.245	54.751.347.314
Trong đó: chi phí lãi vay	23		10.259.927.403	16.146.891.401
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	851.904.512	1.241.723.230
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	33.251.328.161	27.441.679.590
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		132.313.476.004	150.048.424.174
11. Thu nhập khác	31	VI.7	14.285.279.716	1.156.749.255
12. Chi phí khác	32		-	551.133.599
13. Lợi nhuận khác	40		14.285.279.716	605.615.656
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		146.598.755.720	150.654.039.830
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.20	27.291.492.927	27.291.492.927
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.8	(49.209.303.817)	(27.536.181.010)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>168.516.566.610</u>	<u>150.898.727.913</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	-	-

  
 Nguyễn Thị Hồng  
 Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2014

  
 Phạm Trung Kiên  
 Phó Tổng Giám đốc

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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2013

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		146.598.755.720	150.654.039.830
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.8; V.9; V.11	13.422.135.045	4.336.000.669
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	6.907.211.098	38.604.455.913
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	(1.559.047)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.4	169.567.333.460	(215.143.919.516)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	10.259.927.403	16.146.891.401
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		346.755.362.726	(5.404.090.750)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(19.488.716.200)	3.967.154.171
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	(60.000.000)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		75.548.247.676	(313.461.524)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(87.616.244.720)	(35.080.188.213)
- Tiền lãi vay đã trả	13	VI.4; VII	(10.127.335.562)	(16.294.805.908)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.20	(26.294.522.927)	(44.187.337.733)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		12.014.729.198	11.755.513.600
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(37.466.964.238)	(37.171.551.102)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>253.324.555.953</b>	<b>(122.788.767.459)</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	V.8; V.9; VII	(121.300.225.277)	(35.485.214.910)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	741.363.636
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		22.280.734.970	(54.583.734.970)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		(10.140.000.000)	59.509.683.251
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25	V.13	(37.978.769.970)	(52.711.121.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		11.524.990	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		(157.004.214.124)	189.844.285.703
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(304.130.949.411)</b>	<b>107.315.261.710</b>



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**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	V.28	255.077.640.000	-
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.18	1.115.900.300	11.065.394.400
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	V.18	(22.511.919.316)	(23.408.624.616)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.22, V.28	(136.879.266.210)	(225.101.415.370)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>96.802.354.774</b>	<b>(237.444.645.586)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>45.995.961.316</b>	<b>(252.918.151.335)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>70.479.016.811</b>	<b>323.397.168.096</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	50
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>116.474.978.127</b>	<b>70.479.016.811</b>



Nguyễn Thị Hồng  
Kế toán trưởng



Phạm Trung Kiên  
Phó Tổng Giám đốc

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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Dịch vụ.
3. **Ngành nghề kinh doanh** : Đầu tư xây dựng, kinh doanh trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng; cho thuê mặt bằng.
4. **Nhân viên**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 Công ty có 67 nhân viên đang làm việc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 61 nhân viên).
5. **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**  
Trong năm, Công ty đã chào bán cổ phiếu ra công chúng với tổng số tiền là 255.077.640.000 VND tương đương 25.507.764 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu theo Giấy chứng nhận số 03/GCN-UBCK ngày 05 tháng 02 năm 2013 của Chủ tịch Ủy ban chứng khoán Nhà nước để tăng vốn điều lệ từ 744.922.360.000 VND lên 1.000.000.000.000 VND.

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

1. **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.
2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Chuẩn mực và 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.
2. **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 trong việc lập Báo cáo tài chính.
3. **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: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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. 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 03 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.

##### 3. 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 chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

##### 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. 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.





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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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 và thiết bị	03 – 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 – 08

#### 6. 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 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 phản 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.

#### 7. 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. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. 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 vào chi phí, 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.

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.

#### 8. 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 không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

---

#### ***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 03 năm.

#### **9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua sắm và lắp đặt máy móc, thiết bị chưa hoàn thành và chưa lắp đặt xong. Các tài sản đang trong quá trình xây dựng cơ bản dở dang và lắp đặt không được tính khấu hao.

#### **10. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

#### **11. 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 cho các khoản đầu tư vào tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế 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 tổ chức kinh tế 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 tổ chức kinh tế.

Tăng, giảm số dư dự phòng các khoản 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.

#### **12. 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 theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

##### ***Chi phí sửa chữa***

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 03 năm.



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### *Chi phí cài tạo, xây lắp*

Chi phí cài tạo, xây lắp được phân bổ vào chi phí trong năm theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá thời gian thuê mặt bằng.

#### 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 01 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 01% 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 được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp khi chi trả cho người lao động.

#### 15. Nguồn vốn kinh doanh

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty chỉ bao gồm Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

#### 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:

	Mục đích	Mức trích lập tối đa
• Quỹ đầu tư phát triển	Mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư theo chiều sâu của Công ty	
• Quỹ dự phòng tài chính	Bù đắp những tổn thất, thiệt hại xảy ra trong quá trình kinh doanh hoặc các trường hợp bất khả kháng, ngoài dự kiến như thiên tai, hỏa hoạn,....	10% vốn điều lệ
• Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Khen thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất, cải thiện và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động	
• Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		

Mức trích lập các quỹ được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội cổ đông hàng năm.



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 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 hoãn 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.

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: 31/12/2013 : 21.150 VND/USD

31/12/2012 : 20.815 VND/USD

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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

#### 20. 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.6.

##### *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 chỉ có nhóm các khoản cho vay và phải thu.

##### *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 việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

#### 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 nợ, các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính khác 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.

Giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

#### *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.2.

## 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	154.896.404	162.542.817
Tiền gửi ngân hàng	49.320.081.723	1.816.473.994
Các khoản tương đương tiền (*)	67.000.000.000	68.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>116.474.978.127</b>	<b>70.479.016.811</b>

(\*) Tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng.



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**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 9,75%/năm	14.000.000.000	18.000.000.000
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
Cho Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn- Hậu Giang 2 vay với lãi suất 05%/năm	1.435.444.929	-
<b>Cộng</b>	<b><u>15.435.444.929</u></b>	<b><u>30.890.734.970</u></b>

**3. Phải thu khách hàng**

Các khách hàng cung cấp dịch vụ.

**4. Trả trước cho người bán**

Trả trước mua sắm và xây dựng cơ bản

**5. Các khoản phải thu khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các khoản thanh toán hộ	8.529.660.293	3.605.715.820
Phải thu Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Đà Lạt - Tiền đền bù giải phóng mặt bằng	-	38.823.842.345
Lợi nhuận phải thu	41.046.519.905	29.115.614.814
Phải thu các khoản lãi hỗ trợ vốn	827.863.984	110.080.000
Phải thu các khoản lãi thanh toán hộ	-	334.458.728
Phải thu tiền thuê mặt bằng	3.962.503.559	-
Phải thu Ông Nguyễn Ngọc Thăng - tiền tạm ứng mở tài khoản	6.000.000.000	-
Lãi dự thu	248.888.889	-
Các khoản phải thu khác	3.027.516	358.590.195
<b>Cộng</b>	<b><u>60.618.464.146</u></b>	<b><u>72.348.301.902</u></b>

**6. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí thuê mặt bằng	5.997.602.590	-
Công cụ, dụng cụ	185.912.520	-
<b>Cộng</b>	<b><u>6.183.515.110</u></b>	<b><u>-</u></b>

**7. Tài sản ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tạm ứng	1.032.000.000	1.085.500.000
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	6.000.000	11.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>1.038.000.000</u></b>	<b><u>1.096.500.000</u></b>

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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	22.726.756.631	4.247.027.088	1.485.164.153	28.458.947.872
Mua sắm mới	24.872.527.193	-	289.453.408	25.161.980.601
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	70.361.871.888	-	-	70.361.871.888
Giảm trong năm (*)	-	-	(1.382.928.776)	(1.382.928.776)
<b>Số cuối năm</b>	<b>117.961.155.712</b>	<b>4.247.027.088</b>	<b>391.688.785</b>	<b>122.599.871.585</b>

*Trong đó:*Đã khấu hao hết nhưng  
vẫn còn sử dụng**Giá trị hao mòn**

Số đầu năm	1.990.528.478	565.702.731	903.921.603	3.460.152.812
Khấu hao trong năm	11.098.698.114	424.702.728	118.426.955	11.641.827.797
Giảm trong năm (*)	-	-	(829.986.056)	(829.986.056)
<b>Số cuối năm</b>	<b>13.089.226.592</b>	<b>990.405.459</b>	<b>192.362.502</b>	<b>14.271.994.553</b>

**Giá trị còn lại**

Số đầu năm	20.736.228.153	3.681.324.357	581.242.550	24.998.795.060
<b>Số cuối năm</b>	<b>104.871.929.120</b>	<b>3.256.621.629</b>	<b>199.326.283</b>	<b>108.327.877.032</b>

*Trong đó:*

Tạm thời chưa sử dụng

Đang chờ thanh lý

(\*) Điều chỉnh tài sản không thỏa điều kiện là Tài sản cố định sang Chi phí trả trước dài hạn theo hướng dẫn của Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính.

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

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
<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>

*Trong đó:*Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn  
sử dụng**Giá trị hao mòn**

Số đầu năm	-	47.999.988	47.999.988
Khấu hao trong năm	-	15.999.996	15.999.996
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>63.999.984</b>	<b>63.999.984</b>

**Giá trị còn lại**

Số đầu năm	3.097.700.000	32.000.012	3.129.700.012
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.097.700.000</b>	<b>16.000.016</b>	<b>3.113.700.016</b>

*Trong đó:*

Tạm thời chưa sử dụng

Đang chờ thanh lý

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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Thông tin về tình hình tăng, giảm chi phí xây dựng cơ bản dở dang được trình bày ở phụ lục 01 đính kèm trang 46.

**11. Tăng, giảm 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	1.832.961.479	4.012.323.613	5.845.285.092
Khấu hao trong năm	978.752.332	785.554.920	1.764.307.252
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.811.713.811</b>	<b>4.797.878.533</b>	<b>7.609.592.344</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	35.363.601.868	29.866.732.842	65.230.334.710
<b>Số cuối năm</b>	<b>34.384.849.536</b>	<b>29.081.177.922</b>	<b>63.466.027.458</b>

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

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:

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê	6.981.510.906	6.848.557.673
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 34.384.849.536 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.

**12. Đầu tư vào công ty con**

	Số cuối năm	Số đầu năm
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	17.000.000.000
Công ty TNHH một thành viên SCID - Miền Bắc <sup>(iii)</sup>	6.000.000.000	6.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>30.000.000.000</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.



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- <sup>(ii)</sup> Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310494020, chứng nhận thay đổi lần 03 ngày 11 tháng 6 năm 2013 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.
- <sup>(iii)</sup> Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0311606770, chứng nhận thay đổi lần 01 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 Một thành viên SCID – Miền Bắc với số tiền 76.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, vốn điều lệ còn phải đầu tư là 70.000.000.000 VND.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Sài Gòn Co.op An Đông	5.722.769.970	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	15.680.000.000	4.900.000.000
Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Cần Thơ	27.200.000.000	26.417.100.000
Công ty TNHH Co.op Mart Huế	17.150.000.000	17.150.000.000
Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Cổng 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
Công ty TNHH thương mại dịch vụ siêu thị Co.op Mart Đà Nẵng	19.600.000.000	19.600.000.000
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Đồng Hà	3.500.000.000	3.500.000.000
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Đồng Thịnh	8.436.000.000	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 Tĩnh	6.125.000.000	6.125.000.000
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Hậu Giang 2	5.145.000.000	560.000.000
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	3.920.000.000
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Trung Mỹ Tây	6.750.000.000	6.750.000.000
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 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	7.820.000.000	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 Liêu 2	9.457.000.000	9.457.000.000
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 Phước	3.920.000.000	3.920.000.000

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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**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 Siêu thị Co.op Mart Biên Hòa	7.440.520.518	7.440.520.518
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Buon Ma Thuot	9.800.000.000	9.800.000.000
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Bình 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	5.440.000.000
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 Thiết	9.800.000.000	9.800.000.000
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Phú Yên	3.430.000.000	3.430.000.000
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Bà Rịa	8.330.000.000	8.330.000.000
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	14.210.000.000
Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Suối Tiên	15.876.000.000	7.350.000.000
Công ty TNHH thương mại dịch vụ siêu thị Co.op Mart Tân Biên	15.974.000.000	15.974.000.000
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 Thăng 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><u>1.350.278.846.488</u></b>	<b><u>1.311.811.176.518</u></b>

Thông tin chi tiết về khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trình bày ở Phụ lục 02 đính kèm từ trang 47 đến trang 49.

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

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư vào các công ty con	11.956.732.238	9.034.848.458
Dự phòng giảm giá đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh	110.154.226.596	106.451.374.288
<b>Cộng</b>	<b><u>122.110.958.834</u></b>	<b><u>115.486.222.746</u></b>

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Số đầu năm	115.486.222.746	85.569.340.892
Trích lập dự phòng bổ sung	6.907.211.098	38.604.455.913
Xử lý dự phòng	(282.475.010)	(8.687.574.059)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>122.110.958.834</u></b>	<b><u>115.486.222.746</u></b>



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 15. Chi phí trả trước dài hạn

Chi tiết phát sinh trong năm chi phí trả trước tình hình được trình bày ở phụ lục 03 đính kèm trang 50.

#### 16. 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:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	1.007.043.168	762.355.085
Số phát sinh tăng trong năm	-	244.688.083
Hoàn nhập trong năm	(1.007.043.168)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>1.007.043.168</b>

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế chưa sử dụng như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Lỗ năm 2012	22.074.165.759	22.074.165.759
Lỗ năm 2013	11.144.109.285	-
<b>Cộng</b>	<b>33.218.275.044</b>	<b>22.074.165.759</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 và chênh lệch tạm thời có thể được khấu trừ không bị giới hạn về thời gian. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích đó.

#### 17. Tài sản dài hạn khác

Các khoản ký quỹ thuê mặt bằng dài hạn.

#### 18. Vay và nợ ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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</i>	-	2.065.394.400
Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác	25.270.000.000	26.000.000.000
<i>Hợp tác xã thương mại dịch vụ Toàn Tâm<sup>(i)</sup></i>	20.000.000.000	20.000.000.000
<i>Công ty TNHH một thành viên SCID – Miền Bắc<sup>(ii)</sup></i>	5.270.000.000	6.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.25)	28.216.624.616	23.408.624.616
<b>Cộng</b>	<b>53.486.624.616</b>	<b>51.474.019.016</b>

(i) Khoản vay Hợp tác xã thương mại dịch vụ Toàn Tâm để bổ sung nguồn vốn lưu động với lãi suất là 08%/năm.

(ii) Khoản vay Công ty TNHH một thành viên SCID – Miền Bắc để bổ sung nguồn vốn lưu động với lãi suất là 05%/năm.



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ ngắn hạn

	Số tiền vay		Số kết chuyển	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
	Số đầu năm	phát sinh trong năm			
Vay ngắn hạn ngân hàng	2.065.394.400	1.115.900.300	-	(3.181.294.700)	-
Vay ngắn hạn tổ chức và cá nhân khác	26.000.000.000	-	-	(730.000.000)	25.270.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	23.408.624.616	-	23.408.624.616	(18.600.624.616)	28.216.624.616
<b>Cộng</b>	<b>51.474.019.016</b>	<b>1.115.900.300</b>	<b>23.408.624.616</b>	<b>(22.511.919.316)</b>	<b>53.486.624.616</b>

**19. Phải trả người bán**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả mua sắm tài sản cố định	6.045.326.987	6.474.096.972
Phải trả xây dựng cơ bản dở dang	2.348.117.044	4.116.557.153
Phải trả tiền thuê mặt bằng	433.717.902	372.899.425
Phải trả chi phí sửa chữa	5.079.157.140	3.212.258.729
Phải trả khác	487.803.739	95.746.139
<b>Cộng</b>	<b>14.394.122.812</b>	<b>14.271.558.418</b>

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	-	-
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	1.657.874.183	(1.657.874.183)	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	1.421.329.240	(1.421.329.240)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.294.522.927	27.291.492.927	(26.294.522.927)	27.291.492.927
Thuế thu nhập cá nhân	82.273.425	3.647.180.768	(3.309.767.545)	419.686.648
Tiền thuế đất	-	2.628.794.504	(2.628.794.504)	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	11.169.036	(11.169.036)	-
<b>Cộng</b>	<b>26.376.796.352</b>	<b>36.660.840.658</b>	<b>(35.326.457.435)</b>	<b>27.711.179.575</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	05%
- Dịch vụ khác	10%

**Thuế xuất, nhập khẩu**

Công ty kê khai và nộp theo thông báo của Hải quan.

**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%.

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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

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	146.598.755.720	150.654.039.830
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	6.973.886.760	17.398.977.065
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	153.572.642.480	168.053.016.895
Thu nhập được miễn thuế	<u>(164.716.751.765)</u>	<u>(190.127.182.654)</u>
Thu nhập tính thuế	<u>(11.144.109.285)</u>	<u>(22.074.165.759)</u>
Thu nhập tính thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản <sup>(i)</sup>	109.165.971.708	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>27.291.492.927</u></b>

<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.

**21. Chi phí phải trả**

Chi phí lãi vay phải trả.

**22. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Cổ tức phải trả	417.059.120	25.557.971.330
Phải trả các bên liên quan – chi hộ	48.300.750	21.688.573.571
Phải trả các bên liên quan – lợi nhuận thu thừa	936.153.122	1.192.153.122
Tiền cho thuê mặt bằng	1.301.174.024	-
Nhận ký quỹ ngắn hạn	100.000.000	190.000.000
Các khoản phải trả khác	21.618.865	3.917.835.141
<b>Cộng</b>	<b><u>2.824.305.881</u></b>	<b><u>52.546.533.164</u></b>

**23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</u>	<u>Tăng khác</u>	<u>Chi quỹ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	9.554.921	754.601.141	-	(744.000.000)	20.156.062
Quỹ khen thưởng, Quỹ phúc lợi	3.218.001.271	2.263.803.424	23.750.000	(390.058.012)	5.115.496.683
<b>Cộng</b>	<b><u>3.227.556.192</u></b>	<b><u>3.018.404.565</u></b>	<b><u>23.750.000</u></b>	<b><u>(1.134.058.012)</u></b>	<b><u>5.135.652.745</u></b>



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****24. Phải trả dài hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nhận ký quỹ dài hạn cho thuê mặt bằng	24.627.232.539	18.206.615.859
Phải trả dài hạn tiền tạm ứng cho thuê mặt bằng	81.376.260.681	-
<b>Cộng</b>	<b><u>106.003.493.220</u></b>	<b><u>18.206.615.859</u></b>

**25. Vay và nợ dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển nhà đồng bằng sông Cửu Long - Chi nhánh Chợ Lớn <sup>(i)</sup>	19.224.000.000	38.456.000.000
Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu <sup>(ii)</sup>	6.264.991.680	10.441.616.296
<b>Cộng</b>	<b><u>25.488.991.680</u></b>	<b><u>48.897.616.296</u></b>

<sup>(i)</sup> Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần 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 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.

Kỳ hạn thanh toán vay và nợ dài hạn như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 01 năm trở xuống	28.216.624.616	23.408.624.616
Trên 01 năm đến 05 năm	25.488.991.680	48.897.616.296
<b>Tổng nợ</b>	<b><u>53.705.616.296</u></b>	<b><u>72.306.240.912</u></b>

Chi tiết phát sinh của khoản vay và nợ dài hạn như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	48.897.616.296	72.717.928.604
Kết chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả	(23.408.624.616)	(23.820.312.308)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>25.488.991.680</u></b>	<b><u>48.897.616.296</u></b>

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	218.331.943.417	245.623.436.344
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế <sup>(*)</sup>	(50.216.346.986)	(27.291.492.927)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>168.115.596.431</u></b>	<b><u>218.331.943.417</u></b>



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(\*) Trong đó, số hoàn nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả năm nay do thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp thay đổi từ 25% xuống 22% áp dụng từ năm 2014 theo Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Thủ tướng Chính phủ là 22.924.854.059 VND.

#### 27. Doanh thu chưa thực hiện

Nhận trước tiền thuê mặt bằng và tài sản.

#### 28. Vốn chủ sở hữu

*Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đổi	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	744.922.360.000	1.558.997	-	9.651.762.038	913.237.356.260	1.667.813.037.295
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	150.898.727.913	150.898.727.913
Trích lập các quỹ trong năm	-	-	754.099.056.000	2.029.348.519	(758.526.725.496)	(2.398.320.977)
Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	(154.689.130.400)	(154.689.130.400)
Hoàn nhập chênh lệch tỷ giá cuối năm	-	(1.558.997)	-	-	-	(1.558.997)
<b>Số dư cuối năm trước</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>
Số dư đầu năm nay	744.922.360.000	-	754.099.056.000	11.681.110.557	150.920.228.277	1.661.622.754.834
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	168.516.566.610	168.516.566.610
Trích lập các quỹ trong năm	-	-	-	7.546.011.414	(10.564.415.979)	(3.018.404.565)
Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	(111.738.354.000)	(111.738.354.000)
Phát hành cổ phiếu	255.077.640.000	-	-	-	-	255.077.640.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>754.099.056.000</b>	<b>19.227.121.971</b>	<b>197.134.024.908</b>	<b>1.970.460.202.879</b>

Trong năm, Công ty đã chào bán 25.507.764 cổ phiếu phổ thông cho các cổ đông hiện hữu và cán bộ công nhân viên để bổ sung đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi điều chỉnh lần 2 ngày 11 tháng 01 năm 2008 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 1.000.000.000.000 VND và theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường xuyên số 01/2011/NQ/ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 04 năm 2011.

#### Cổ tức

Cổ tức đã chi trả như sau:

	Năm nay	Năm trước
Trả cổ tức năm trước	136.879.266.210	225.101.415.370
Tạm ứng cổ tức	-	-
<b>Cộng</b>	<b>136.879.266.210</b>	<b>225.101.415.370</b>

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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100.000.000	74.492.236
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>100.000.000</i>	<i>74.492.236</i>
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	100.000.000	74.492.236
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>100.000.000</i>	<i>74.492.236</i>
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	2.865.949.934	19.753.883.574
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	700.749.226	170.707.975
Lãi cho vay	1.984.631.761	4.908.803.916
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	257.376	-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	1.559.047
Lợi nhuận được chia	164.716.751.765	190.127.182.654
Lãi thanh toán hộ	(269.079.477)	163.819.335
<b>Cộng</b>	<b><u>169.999.260.585</u></b>	<b><u>215.125.956.501</u></b>

**4. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	6.907.211.098	38.604.455.913
Chi phí lãi vay	10.259.927.403	16.146.891.401
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	63.652	-
Chi phí khác	250.279.092	-
<b>Cộng</b>	<b><u>17.417.481.245</u></b>	<b><u>54.751.347.314</u></b>

**5. Chi phí bán hàng**

Chi phí bằng tiền khác.

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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	24.023.609.431	20.143.424.257
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	1.114.368.958	261.005.740
Chi phí khấu hao tài sản cố định	559.129.679	581.164.939
Thuế phí và lệ phí	57.763.000	179.920.000
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	2.923.878.772	1.700.896.876
Chi phí khác	4.572.578.321	4.575.267.778
<b>Cộng</b>	<b><u>33.251.328.161</u></b>	<b><u>27.441.679.590</u></b>

**7. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu tiền thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	741.363.636
Hoàn nhập dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	128.348.895
Thu nhập từ tiền hỗ trợ bồi thường dự án	7.998.535.000	-
Thu góp vốn đầu tư khu định cư Phước Triển Tân Phong	5.420.700.000	-
Thu nhập khác	866.044.716	287.036.724
<b>Cộng</b>	<b><u>14.285.279.716</u></b>	<b><u>1.156.749.255</u></b>

**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.007.043.168	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	(244.688.083)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả (*)	(50.216.346.985)	(27.291.492.927)
<b>Cộng</b>	<b><u>(49.209.303.817)</u></b>	<b><u>(27.536.181.010)</u></b>

(\*) Trong đó, số hoàn nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả năm nay do thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp thay đổi từ 25% xuống 22% áp dụng từ năm 2014 theo Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Thủ tướng Chính phủ là 22.924.854.059 VND.

**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 Việt Nam số 30 "Lãi trên cổ phiếu", 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.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.114.368.958	261.005.740
Chi phí nhân công	24.023.609.431	20.143.424.257
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.422.135.045	4.336.000.669
Chi phí dịch vụ mua ngoài	68.264.631.924	19.240.232.289
Chi phí khác	5.482.245.833	5.641.249.115
<b>Cộng</b>	<b><u>112.306.991.191</u></b>	<b><u>49.621.912.070</u></b>



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

### Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm Công ty phát sinh các giao dịch không bằng tiền như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Mua tài sản cố định bằng cách nhận các khoản nợ	6.045.326.987	6.474.096.972
Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang chưa thanh toán tiền	2.348.117.044	4.116.557.153
Lãi vay chưa trả	938.600.342	436.393.353
Lãi vay vốn hóa	369.615.148	-
Cần trừ tiền cho vay trong năm	3.314.555.071	-

## 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 95.164.000.000 VND (xem thuyết minh số V.12 và phụ lục 02 đính kèm từ trang 47 đến trang 49).

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

#### *Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan*

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương	2.444.230.883	2.611.800.943
Tiền thưởng	1.679.391.746	999.842.944
<b>Cộng</b>	<b><u>4.123.622.629</u></b>	<b><u>3.611.643.887</u></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	Cổ đông chiếm 86,46% vốn điều lệ
Các công ty con (xem thuyết minh số V.12)	
Các công ty liên kết (xem thuyết minh số V.13)	

Các giao dịch 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	4.678.007.150	4.284.097.598
Lợi nhuận được chia	19.712.591.560	-
Trả trước tiền thực hiện dự án	-	18.123.658.238

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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty TNHH SCID - Hoà Bình</b>		
Góp vốn	-	6.000.000.000
Thu lãi cho vay	-	1.868.950.666
Lãi thanh toán hộ	-	213.882.852
Cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế	-	104.911.935
Cho thuê mặt bằng	4.433.527.560	-
<b>Công ty TNHH một thành viên SCID - Miền Bắc</b>		
Góp vốn	-	6.000.000.000
Lãi vay phải trả	281.905.479	-
<b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op An Đông</b>		
Góp vốn	2.600.769.970	-
Lợi nhuận được chia	57.110.268	-
<b>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn – Cà Mau</b>		
Cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế	-	824.220.099
<b>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Cam ranh</b>		
Góp vốn	10.780.000.000	-
<b>Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Cần Thơ</b>		
Lợi nhuận được chia	4.376.191.292	9.368.209.988
Góp vốn	-	14.524.800.000
Cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế	1.142.713.855	1.142.713.855
<b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Mart Huế</b>		
Góp vốn	-	3.430.000.000
<b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Công Quỳnh</b>		
Lợi nhuận được chia	16.200.028.407	17.169.740.000
<b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Đà Lạt</b>		
Lãi thanh toán hộ	-	43.817.206
Góp vốn	147.000.000	-
Thoái vốn	11.524.990	-
<b>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Đồng Thịnh</b>		
Góp vốn	6.720.000.000	-
<b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Tiên Hoàng</b>		
Lợi nhuận được chia	18.397.783.431	17.622.140.000
<b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Gò Vấp</b>		
Cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế	135.034.000	-

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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Hậu Giang 2</b>		
Góp vốn	4.585.000.000	300.000.000
Thu lãi cho vay	33.908.150	-
<b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Hậu Giang</b>		
Cung cấp dịch vụ thuê văn phòng	1.068.000.000	1.038.513.686
<b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Hóc Môn</b>		
Góp vốn	-	490.000.000
<b>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Trung Mỹ Tây</b>		
Lợi nhuận được chia	4.902.143.719	5.480.417.130
Thoái vốn	-	54.000.146
<b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Đình Chiểu</b>		
Lợi nhuận được chia	12.779.915.100	10.122.350.000
<b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Nhiều Lộc</b>		
Lợi nhuận được chia	-	998.000.000
<b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Phú Nhuận</b>		
Lợi nhuận được chia	6.115.447.112	2.615.000.000
<b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Nam Sài Gòn</b>		
Lợi nhuận được chia	6.880.580.000	4.198.000.000
<b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Phú Lâm</b>		
Lợi nhuận được chia	3.400.110.000	1.100.296.099
<b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Bình Định</b>		
Lợi nhuận được chia	1.565.060.000	5.642.016.552
<b>Công ty TNHH thương mại Sài Gòn Co.op Rạch Giá</b>		
Góp vốn	4.620.000.000	3.200.000.000
Cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế	978.931.453	-
<b>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Bạc Liêu 2</b>		
Góp vốn	-	3.036.321.000
Cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế	-	671.065.606
<b>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Bến Tre</b>		
Lợi nhuận được chia	2.940.403.124	4.471.850.105



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**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 - Bình Phước</i>		
Lợi nhuận được chia	1.167.670.000	3.006.710.000
<i>Công ty TNHH thương mại dịch vụ siêu thị Co.op Mart Sài Gòn - Biên Hòa</i>		
Lợi nhuận được chia	2.156.269.268	3.710.552.849
<i>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Buôn Ma Thuột</i>		
Lợi nhuận được chia	3.147.760.000	6.350.122.072
<i>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Bình Dương</i>		
Lợi nhuận được chia	2.403.940.000	5.858.543.197
<i>Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Gia Lai</i>		
Lợi nhuận được chia	1.324.666.000	3.348.482.772
<i>Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Hậu Giang</i>		
Góp vốn	-	2.696.000.000
<i>Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Kiên Giang</i>		
Lợi nhuận được chia	436.900.000	1.021.471.686
<i>Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Vĩnh Long</i>		
Lợi nhuận được chia	4.012.087.811	5.535.252.549
<i>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Phan Thiết</i>		
Lợi nhuận được chia	5.852.070.000	12.442.188.320
<i>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Phú Yên</i>		
Lợi nhuận được chia	1.544.480.000	2.698.270.000
<i>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Bà Rịa</i>		
Lợi nhuận được chia	2.048.690.000	7.356.079.952
Thu lãi cho vay	1.950.723.611	3.022.413.333
<i>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Vũng Tàu</i>		
Lợi nhuận được chia	8.683.084.707	9.816.390.000

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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**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 - Tân An</i>		
Lợi nhuận được chia	2.273.045.799	3.218.124.467
<i>Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Sóc Trăng</i>		
Góp vốn	-	2.940.000.000
<i>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Suối Tiên</i>		
Góp vốn	8.526.000.000	-
<i>Công ty TNHH thương mại dịch vụ siêu thị Co.op Mart Tân Biên</i>		
Góp vốn	-	10.094.000.000
<i>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Tây Ninh</i>		
Lợi nhuận được chia	1.528.329.861	-
<i>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Tiền Giang - Sài Gòn</i>		
Lợi nhuận được chia	4.146.723.000	3.569.298.881
<i>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Thăng Lợi</i>		
Lợi nhuận được chia	9.057.971.306	10.078.710.000
<i>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Tân Phú</i>		
Lợi nhuận được chia	672.770.000	3.217.000.000
<i>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Trà Vinh</i>		
Cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế	-	801.968.678
<i>Công ty cổ phần phát triển Khu phức hợp thương mại VietSin</i>		
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	4.850.784.360	4.789.833.300
<i>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op xa lộ Hà Nội</i>		
Lợi nhuận được chia	16.932.930.000	30.009.097.738
<i>Công ty TNHH đầu tư phát triển và thương mại Đông Sài Gòn</i>		
Lợi nhuận được chia	-	102.868.297
Góp vốn	-	3.000.000.000
<i>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Tân Bình</i>		
Góp vốn	-	34.807.237
Thoái vốn	-	8.687.574.059

Giao dịch với các bên liên quan được thực hiện theo giá thỏa thuận.

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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

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	8.523.191.570	3.854.522.570
Phải thu lợi nhuận được chia	18.929.691.560	-
Trả trước tiền thực hiện dự án	18.123.658.238	17.886.503.238
<b>Công ty TNHH Sài Gòn Coop An Đông</b>		
Cho vay hỗ trợ vốn kinh doanh	-	2.600.734.970
<b>Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Cần Thơ</b>		
Phải thu lợi nhuận được chia	2.913.800.000	1.662.578.819
<b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Cống Quỳnh</b>		
Phải thu lợi nhuận được chia	7.114.436.500	126.500
<b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Đà Lạt</b>		
Phải thu các khoản chi hộ	-	38.554.762.868
Lãi thanh toán hộ phải thu	-	269.079.477
<b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Tiên Hoàng</b>		
Phải thu lợi nhuận được chia	2.936.570.000	-
<b>Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Hậu Giang 2</b>		
Cho vay hỗ trợ vốn kinh doanh	1.435.444.929	-
Lãi hỗ trợ vốn	5.963.706	-
<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 Đình Chiểu</b>		
Phải thu lợi nhuận được chia	3.128.650.000	-
<b>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Phan Rang</b>		
Phải thu các khoản chi hộ	6.248.880	-
<b>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Phú Lâm</b>		
Phải thu lợi nhuận được chia	-	58.529.843
Phải thu các khoản chi hộ	219.843	-
<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 Sài Gòn - Biên Hòa</b>		
Phải thu lợi nhuận được chia	673.797.814	673.797.814



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Buôn Ma Thuột</i>		
Phải thu lợi nhuận được chia	-	1.437.122.072
<i>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Bình Dương</i>		
Phải thu lợi nhuận được chia	-	976.283.197
<i>Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Gia Lai</i>		
Phải thu lợi nhuận được chia	-	2.286.897.772
<i>Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Kiên Giang</i>		
Phải thu lợi nhuận được chia	-	1.021.471.686
<i>Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Vĩnh Long</i>		
Phải thu lợi nhuận được chia	-	1.403.999.269
<i>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Phan Thiết</i>		
Phải thu lợi nhuận được chia	-	2.935.388.320
<i>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Phú Yên</i>		
Phải thu lợi nhuận được chia	311.944.096	311.944.096
<i>Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Bà Rịa</i>		
Cho vay hỗ trợ vốn kinh doanh	14.000.000.000	18.000.000.000
Phải thu lợi nhuận được chia	-	1.633.659.952
Lãi hỗ trợ vốn	821.900.278	110.080.000
<i>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Suối Tiên</i>		
Cho vay hỗ trợ vốn kinh doanh	-	10.290.000.000
<i>Công ty TNHH thương mại Tiền Giang - Sài Gòn</i>		
Phải thu lợi nhuận được chia	1.432.549.935	1.003.007.254
<i>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Tân Phú</i>		
Phải thu lợi nhuận được chia	3.217.000.000	3.217.000.000
<i>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op xa lộ Hà Nội</i>		
Phải thu lợi nhuận được chia	388.080.000	7.639.067.738
<b>Cộng nợ phải thu</b>	<b>84.715.178.349</b>	<b>120.681.297.937</b>
<i>Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh</i>		
Cổ tức phải trả	-	25.000.000.000
Phải trả các khoản chi hộ	-	23.398.251.339

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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Công ty TNHH SCID - Hoà Bình</i>		
Phải trả người bán	363.636.364	-
<i>Công ty TNHH một thành viên SCID - Miền Bắc</i>		
Vay ngắn hạn	5.270.000.000	6.000.000.000
Lãi vay phải trả	281.905.479	-
<i>Công ty TNHH Co.op Mart Huế</i>		
Phải trả các khoản chi hộ	41.640.750	41.640.750
<i>Công ty TNHH thương mại Sài Gòn Co.op Hậu Giang</i>		
Phải trả lợi nhuận thu thừa	632.000.000	632.000.000
<i>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Phú Nhuận</i>		
Phải trả lợi nhuận thu thừa	-	256.000.000
<i>Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Vĩnh Long</i>		
Phải trả lợi nhuận thu thừa	304.153.122	304.153.122
<i>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Suối Tiên</i>		
Phải trả các khoản chi hộ	-	2.103.681.482
<i>Công ty TNHH Sài Gòn Co.op xa lộ Hà Nội</i>		
Phải trả các khoản chi hộ	6.660.000	-
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b><u>6.899.995.715</u></b>	<b><u>57.735.726.693</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.

3. **Chi phí lãi vay vốn hóa**  
Chi phí lãi vay vốn hoá đối với các khoản vốn vay riêng biệt phát sinh trong năm là 2.486.164.515 VND.
4. **Thông tin về 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 01 năm trở xuống	53.930.212.635	4.398.873.600
Trên 01 năm đến 05 năm	207.092.212.366	17.595.494.400
Trên 05 năm	1.170.326.773.022	83.578.598.400
<b>Cộng</b>	<b><u>1.431.349.198.023</u></b>	<b><u>105.572.966.400</u></b>

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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty thuê mặt bằng dưới hình thức thuê hoạt động. Các hợp đồng thuê có hiệu lực trong khoảng từ năm 2012 đến năm 2061 và có khả năng được gia hạn thêm. Chi phí thuê được điều chỉnh tăng lên hàng năm theo giá thuê trên thị trường.

#### *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 01 năm trở xuống	147.402.313.993	41.856.794.038
Trên 01 năm đến 05 năm	662.832.784.506	153.087.517.654
Trên 05 năm	11.610.972.709.973	1.264.553.415.429
<b>Cộng</b>	<b><u>12.421.207.808.472</u></b>	<b><u>1.459.497.727.121</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 Phòng Kế toán – Tài chính theo các chính sách và các thủ tục đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.

### *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 và phải thu khác, tiền gửi ngân hàng, cho vay.

### *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.

Rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác là thấp.

### *Tiền gửi ngân hàng*

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và 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.6 về giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính).

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



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### **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 cũng như các khoản vay 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 phái 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 01 năm trở xuống</b>	<b>Trên 01 năm đến 05 năm</b>	<b>Trên 05 năm</b>	<b>Cộng</b>
<b>Số cuối năm</b>				
Vay và nợ	59.195.595.853	27.269.333.488	-	86.464.929.341
Phải trả người bán	14.394.122.812	-	-	14.394.122.812
Các khoản phải trả khác	1.455.659.462	-	21.467.917.956	22.923.577.418
<b>Cộng</b>	<b>75.045.378.127</b>	<b>27.269.333.488</b>	<b>21.467.917.956</b>	<b>123.782.629.571</b>
<b>Số đầu 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	52.982.926.517	-	-	52.982.926.517
<b>Cộng</b>	<b>130.202.539.489</b>	<b>57.765.353.075</b>	<b>-</b>	<b>187.967.892.564</b>

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 đáo 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 2013 là 53.705.616.296 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 74.371.635.312 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 do nợ vay thuần có giá trị nhỏ.

#### **Tài sản đảm bảo**

Công ty không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****7. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính****Tài sản tài chính**

	Giá trị ghi sổ					
	Số cuối năm		Số đầu năm		Giá trị hợp lý	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền và các khoản tương đương tiền	116.474.978.127	-	70.479.016.811	-	116.474.978.127	70.479.016.811
Phải thu khách hàng	5.347.862.796	-	2.122.386.625	-	5.347.862.796	2.122.386.625
Các khoản cho vay	15.435.444.829	-	30.890.734.970	-	15.435.444.829	30.890.734.970
Các khoản phải thu khác	88.950.082.489	-	72.359.301.902	-	88.950.082.489	72.359.301.902
<b>Cộng</b>	<b>226.208.368.241</b>	<b>-</b>	<b>175.851.440.308</b>	<b>-</b>	<b>226.208.368.241</b>	<b>175.851.440.308</b>

**Nợ phải trả tài chính**

	Giá trị ghi sổ			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay và nợ	78.975.616.296	100.371.635.312	78.975.616.296	100.371.635.312
Phải trả người bán	14.394.122.812	14.271.558.418	14.394.122.812	14.271.558.418
Các khoản phải trả khác	22.923.577.418	52.982.926.517	22.923.577.418	52.982.926.517
<b>Cộng</b>	<b>116.293.316.526</b>	<b>167.626.120.247</b>	<b>116.293.316.526</b>	<b>167.626.120.247</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 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, vay 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 26 tháng 3 năm 2014



**Nguyễn Thị Hồng**  
Kế toán trưởng



**Phạm Trung Kiên**  
Phó Tổng Giám đốc



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Phụ lục 01: Tình hình tăng, giảm chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào tài sản cố định	Kết chuyển vào chi phí trả trước trong năm	Kết chuyển chi phí	Số cuối năm
Cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu đô thị phát triển quận 2, TP. Hồ Chí Minh	445.801.248.698	1.856.819.734	-	-	-	447.658.068.432
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	7.331.788.337	-	-	-	8.170.817.523
Dự án Đỗ Văn Dậy - Hóc Môn	117.154.963	2.560.692.182	-	-	-	2.677.847.145
Dự án Co.op Mart Nhà Trang	2.016.546.102	13.041.881.308	(1.366.363.636)	-	-	-
Dự án Co.op Mart Thanh Hóa	6.325.357.559	6.279.471.216	(9.361.069.460)	(3.243.759.315)	-	-
Dự án Co.op Mart Bình Triệu	-	6.707.628.620	(6.707.628.620)	-	-	-
Dự án Co.op Mart Trảng Bàng	4.891.204.595	9.650.271.952	(9.704.271.952)	(4.837.204.595)	-	-
Dự án Vĩnh Lộc B	1.015.519.759	6.085.202.152	-	-	-	7.100.721.911
Dự án Co.op Mart Nam Đồ	-	21.716.117.883	(21.716.117.883)	-	-	-
Dự án Co.op Mart Lê Hồng Phong	-	9.180.720.199	(9.180.720.199)	-	-	-
Dự án Co.op Mart Đồng Tháp	-	8.490.056.147	-	-	-	8.490.056.147
Dự án xây mới 254 Điện Biên Phủ	-	1.410.000.000	-	-	-	1.410.000.000
<b>Cộng</b>	<b>492.620.795.554</b>	<b>94.310.649.730</b>	<b>(70.361.871.888)</b>	<b>(9.447.327.546)</b>	<b>(250.279.092)</b>	<b>506.871.966.758</b>

Đơn vị tính: VND



TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2014

Nguyễn Thị Hồng  
Kế toán trưởng

Phạm Trung Kiên  
Phó Tổng Giám đốc



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP****BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**Phụ lục 02: Thông tin chi tiết về khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết**

Công ty	Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh		Vốn điều lệ đã đầu tư	Vốn điều lệ còn phải đầu tư
	VND	%		
Công ty TNHH Sài Gòn Co.op An Đông	5.722.769.970	49,00	5.722.769.970	-
Công ty TNHH thương mại dịch vụ An Đông	8.820.000.000	49,00	8.820.000.000	-
Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Bảo Lộc	11.270.000.000	49,00	11.270.000.000	-
Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Bình Tân	13.230.000.000	49,00	13.230.000.000	-
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau	8.820.000.000	36,75	8.820.000.000	-
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Cam Ranh	15.680.000.000	49,00	15.680.000.000	-
Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Cần Thơ	27.200.000.000	34,00	27.200.000.000	-
Công ty TNHH Co.op Mart Huế	17.150.000.000	49,00	17.150.000.000	-
Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Cống Quỳnh	16.867.000.000	49,00	16.867.000.000	-
Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Củ Chi	5.280.000.000	44,00	5.280.000.000	-
Công ty TNHH thương mại dịch vụ siêu thị Co.op Mart Đà Nẵng	19.600.000.000	49,00	19.600.000.000	-
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Đồng Hà	3.500.000.000	35,00	3.500.000.000	-
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Đồng Thịnh	33.600.000.000	42,00	8.436.000.000	25.164.000.000
Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Đầm Sen	3.113.000.000	49,00	3.113.000.000	-
Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Tiên Hoàng	18.062.000.000	49,00	18.062.000.000	-
Công ty TNHH đầu tư quốc tế Sài Gòn Co.op	24.500.000.000	49,00	24.500.000.000	-
Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Gò Vấp	4.410.000.000	49,00	4.410.000.000	-
Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Hà Nội	14.700.000.000	49,00	14.700.000.000	-
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Hà Tĩnh	6.125.000.000	49,00	6.125.000.000	-
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Hậu Giang 2	5.145.000.000	34,30	5.145.000.000	-
Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Hậu Giang	6.847.000.000	49,00	6.847.000.000	-
Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Hóc Môn	3.920.000.000	49,00	3.920.000.000	-
Công Ty TNHH thương mại dịch vụ Trung Mỹ Tây	6.750.000.000	35,00	6.750.000.000	-
Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Đinh Chiểu	10.131.000.000	49,00	10.131.000.000	-
Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Nhiều Lặc	3.185.000.000	49,00	3.185.000.000	-
Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Phú Nhuận	25.059.000.000	49,00	25.059.000.000	-
Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Nam Sài Gòn	19.056.000.000	49,00	19.056.000.000	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP****BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**Phụ lục 02: Thông tin chi tiết về khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)**

Công ty	Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh		Vốn điều lệ đã đầu tư	Vốn điều lệ còn phải đầu tư
	VND	%		
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Phan Rang	3.920.000.000	49,00	3.920.000.000	-
Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Phú Lâm	15.294.000.000	49,00	15.294.000.000	-
Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Bình Định	1.960.000.000	49,00	1.960.000.000	-
Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Rạch Giá	7.820.000.000	34,00	7.820.000.000	-
Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Rạch Miễu	7.350.000.000	49,00	7.350.000.000	-
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Bạc Liêu 2	9.457.000.000	49,00	9.457.000.000	-
Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Bến Tre	4.900.000.000	49,00	4.900.000.000	-
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Bình Phước	3.920.000.000	49,00	3.920.000.000	-
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Co.op Mart Biên Hòa	7.440.520.518	29,00	7.440.520.518	-
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Buon Ma Thuật	9.800.000.000	49,00	9.800.000.000	-
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Bình Dương	10.780.000.000	49,00	10.780.000.000	-
Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Gia Lai	4.116.000.000	34,30	4.116.000.000	-
Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Hậu Giang	5.440.000.000	34,00	5.440.000.000	-
Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Kiên Giang	4.080.000.000	34,00	4.080.000.000	-
Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Vĩnh Long	7.227.500.000	36,14	7.227.500.000	-
Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Tam Kỳ	2.450.000.000	49,00	2.450.000.000	-
Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Quảng Ngãi	8.330.000.000	49,00	8.330.000.000	-
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Phan Thiết	9.800.000.000	49,00	9.800.000.000	-
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Phú Yên	3.430.000.000	49,00	3.430.000.000	-
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Bà Rịa	8.330.000.000	49,00	8.330.000.000	-
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Vũng Tàu	7.350.000.000	49,00	7.350.000.000	-
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Tân An	9.800.000.000	49,00	9.800.000.000	-
Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Sóc Trăng	14.210.000.000	49,00	14.210.000.000	-
Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Suối Tiên	15.876.000.000	43,00	15.876.000.000	-
Công ty TNHH thương mại dịch vụ siêu thị Co.op Mart Tân Biên	15.974.000.000	49,00	15.974.000.000	-
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Tây Ninh	12.251.000.000	40,17	12.251.000.000	-
Công ty TNHH thương mại Tiền Giang - Sài Gòn	4.410.000.000	44,10	4.410.000.000	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP****BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**Phụ lục 02: Thông tin chi tiết về khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)**

Công ty	Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh		Vốn điều lệ đã đầu tư	Vốn điều lệ còn phải đầu tư
	VND	%		
Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Thăng Lợi	19.051.000.000	49,00	19.051.000.000	-
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Bình Đông	5.880.000.000	49,00	5.880.000.000	-
Công ty TNHH Sài Gòn Co.op Tân Phú	6.082.000.000	49,00	6.082.000.000	-
Công ty TNHH thương mại Sài Gòn - Trà Vinh	5.750.000.000	25,00	5.750.000.000	-
Công ty cổ phần phát triển khu phức hợp thương mại Vietsin	754.099.056.000	31,11	754.099.056.000	-
Công ty TNHH Sài Gòn Co.op xa lộ Hà Nội	31.122.000.000	49,00	31.122.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.375.442.846.488</b>		<b>1.350.278.846.488</b>	<b>25.164.000.000</b>



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Phụ lục 03: Chi tiết phát sinh trong năm của chi phí trả trước dài hạn

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển tài sản không đủ điều kiện	Phân bổ vào chi phí trong năm	Kết chuyển giám khác	Số cuối năm
Công cụ, dụng cụ	-	-	552.942.720	(102.908.847)	-	450.033.873
Chi phí sửa chữa	-	1.863.369.723	-	(517.602.656)	-	1.345.767.067
Dự án xây lắp Co.op Mart Hòa Hảo	3.015.365.614	488.000.000	-	(2.11.249.175)	-	3.292.116.439
Dự án xây lắp Co.op Mart Hải Phòng	22.485.258.680	87.687.307	-	(1.104.178.695)	(1.034.499.205)	20.434.268.087
Dự án xây lắp Co.op Mart Vĩnh Phúc	9.648.496.359	-	-	(402.020.675)	-	9.246.475.684
Dự án xây lắp Co.op Mart Bình Triệu	-	15.300.447.791	-	(350.864.906)	-	14.949.582.885
Dự án, xây lắp Co.op Mart Vũng Tàu 2	-	4.283.002.089	-	(9.669.461)	-	4.273.332.628
Dự án, xây lắp Co.op Mart Nam Đồ	-	18.471.845.811	-	(54.579.785)	-	18.417.266.026
Dự án, xây lắp Co.op Mart Trảng Bàng	-	19.268.817.424	-	(69.779.549)	-	19.199.037.875
Dự án xây lắp Co.op Mart Thanh Hóa	-	13.997.920.627	-	(559.916.820)	-	13.438.003.807
Dự án xây lắp Co.op Mart Nha Trang	-	22.072.389.374	-	(285.874.124)	-	21.786.515.250
<b>Cộng</b>	<b>35.149.120.653</b>	<b>95.833.480.146</b>	<b>552.942.720</b>	<b>(3.668.644.693)</b>	<b>(1.034.499.205)</b>	<b>126.832.399.621</b>

Đơn vị tính: VND



*Nguyễn Thị Hồng*

Nguyễn Thị Hồng  
Kế toán trưởng

Phạm Trung Kiên  
Phó Tổng Giám đốc

