

I/ THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát.

- Tên giao dịch: **Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na** (tên cũ: Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na)
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0305316946 do Sở Kế hoạch-Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 16/11/2007, thay đổi lần 6 ngày 06/07/2012.
- Vốn điều lệ: 626.258.340.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 518.258.340.000 đồng
- Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM
- Số điện thoại: (08) 22418282 - (08) 38382030
- Số fax: (08) 38381626
- Website: www.landsaigon.vn
- Email: info@landsaigon.vn
- Mã cổ phiếu (nếu có):



2. Quá trình hình thành và phát triển.

2.1 Ngày thành lập:

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na thành lập ngày 16/11/2007 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 do Sở Kế hoạch – Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.



2.2 Những sự kiện quan trọng:

Ngày 20/10/2007 **Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thành lập Công ty**

Ngày 16/11/2007 **Được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh**

Ngày 06/07/2012 **Đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận ĐKKD lần thứ 6**

Ngày 28/07/2008 **Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2007**



Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2008

Ngày
27/04/2009



Ngày
22/04/2010

Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2009



Ngày Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường
26/04/2011 niên 2010



Ngày Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường
24/04/2012 niên 2011



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2013

LANDSAIGON

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na

Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2012

Ngày
25/04/2013



Ngày
01/02/2010

UBND Q.5 ban hành Quyết định số 337/QĐ-UBND phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 cho giai đoạn 1 của dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt (số cũ: 8-8 Bis Hàm Tử), Phường 1, Quận 5, TP.HCM

Ngày
05/06/2010



UBND Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chia dự án Khu phức hợp 8-8bis Hàm Tử thành 4 dự án thành phần.

Ngày
05/10/2010

Bộ Tài chính phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà, đất của Tập đoàn Điện lực Việt Nam trên địa bàn TP.HCM

Ngày 05/09/2011

Sở Giao thông Vận tải TP.HCM ban hành ý kiến thiết kế dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt (số cũ: 8-8 Bis Hàm Tử), Phường 1, Quận 5, TP.HCM

Ngày 17/11/2010

UBND TP.HCM chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt (số cũ: 8-8 Bis Hàm Tử), P.1, Q.5, TP.HCM

Ngày 09/09/2011

UBND TP.HCM chấp thuận đầu tư dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt (số cũ: 8-8 Bis Hàm Tử), P.1, Q.5, TP.HCM

• Ngày 26/11/2011

Tiến hành thủ tục động thổ Dự án thành phần hạ tầng kỹ thuật của Dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, P.1, Q.5, TP.HCM.



• Ngày 11/9/2013

UBND TP. Hồ Chí Minh đã có quyết định Điều chỉnh quy hoạch Khu chung cư 1 & 2: làm tầng hầm dưới các lô đất công viên lô 7,9 một phần đường số 1,3 trong dự án và điều chỉnh tầng cao khối đế thương mại của Chung cư 2 thuộc dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5.

Ngày
26/12/2008

Khởi công Chung cư Ngọc Lan tại Phường Phú Thuận, Q.7, TP.HCM cùng với đồng chủ đầu tư là công ty SAVIMEX.



Ngày
10/12/2009

Ngày mở bán Chung cư Ngọc Lan, P.Phú Thuận, Q.7, TP.HCM.



Ngày
20/06/2012

Nghiệm thu, đưa vào sử dụng Chung cư Ngọc Lan, P.Phú Thuận, Q.7, TP.HCM.

Ngày
05/03/2012

UBND Quận Thủ Đức ban hành văn bản chấp thuận đầu tư dự án Chung cư kết hợp TM-DV tại số 6-8 đường 16 P. Linh Trung, Q. Thủ Đức, TP.HCM do Công ty làm Chủ đầu tư.

Ngày
21/05/2012

Sở Xây dựng có ý kiến về thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng công trình Chung cư Linh Trung.

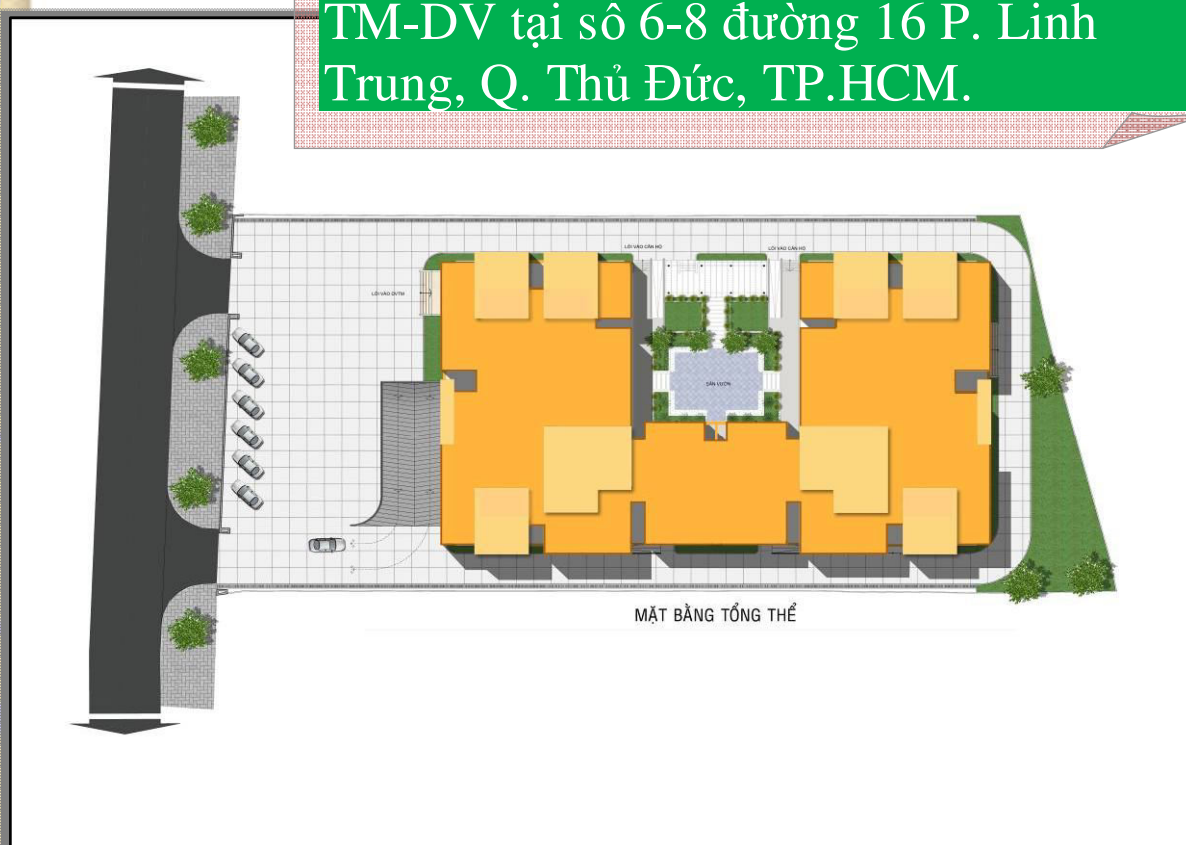


Ngày 21/11/2012

UBND Thành phố cho Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Vi Na sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu nhà ở kinh doanh tại phường Linh Trung, quận Thủ Đức.

Ngày
13/06/2013

UBND TP.HCM công nhận Công ty là Chủ đầu tư dự án Chung cư kết hợp TM-DV tại số 6-8 đường 16 P. Linh Trung, Q. Thủ Đức, TP.HCM.





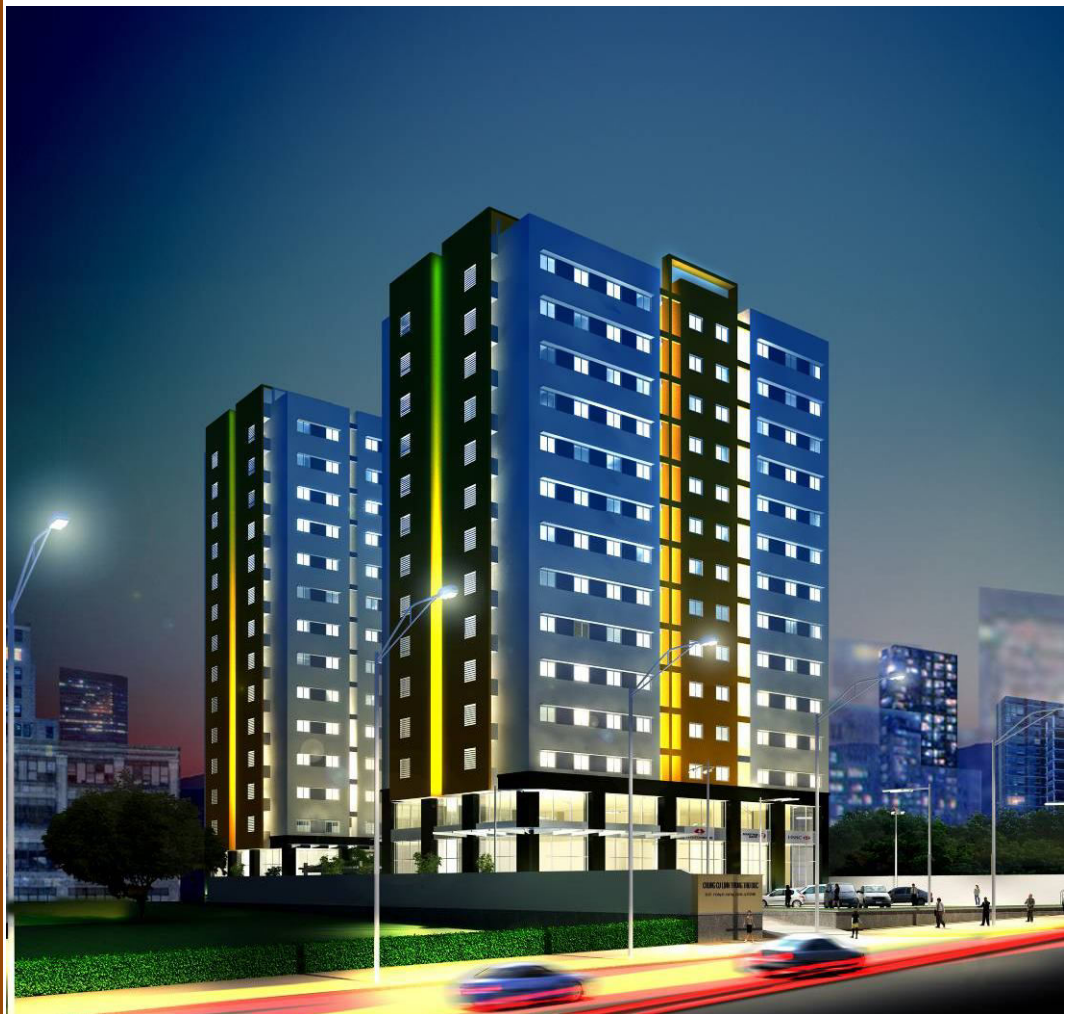
LAND SAIGON

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Nam



Ngày 19/12/2013

Khởi công dự án Chung cư Linh Trung, Quận Thủ Đức.



Ngày 16/18/2010

Land Sài Gòn ký hợp đồng Hợp tác đầu tư dự án Khu dân cư đường Nguyễn Văn Trỗi, TP. Bảo Lộc với Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.



Ngày 04/07/2011

Khởi công dự án Khu dân cư đường Nguyễn Văn Trỗi, TP. Bảo Lộc

Ngày 27/12/2011

Hoàn thành, nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư đường Nguyễn Văn Trỗi, TP. Bảo lộc, bàn giao cho địa phương.

Ngày 18/12/2013

UBND Tỉnh Lâm Đồng đã có văn bản số 7770/UBND-XD về việc chấp thuận cho Công ty CP Địa ốc Đà Lạt chuyển nhượng dự án khu dân cư đường Nguyễn Văn Trỗi – TP Bảo Lộc cho Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Vi Na

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh .

3.1 Ngành nghề kinh doanh:

- Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 được cấp lần đầu ngày 16/11/2007, ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, kinh doanh khách sạn (không hoạt động tại trụ sở). Dịch vụ quản lý chung cư, nhà cao tầng. Dịch vụ tiếp thị. Trang trí nội thất. Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật. Tư vấn đầu tư. Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình, giám sát thi công, khảo sát xây dựng). Môi giới thương mại.

3.2. Địa bàn kinh doanh:

Trong và ngoài lãnh thổ đất nước Việt Nam.



3.3. Bổ sung, hiệu chỉnh Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp:

Bổ sung hiệu chỉnh lần 1 ngày 11/07/2008:

Khai thác quặng sắt, quặng bô xít. Khai thác quặng kim loại khác.

Khai thác quặng kim loại quý hiếm. Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. Khai thác khoáng hóa chất và khoáng phân bón (không hoạt động khai thác, khai khoáng tại trụ sở).

Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác mỏ và quặng. Sản xuất đồ gỗ xây dựng (không chế biến gỗ tại trụ sở). Sản xuất sơn, véc ni và các chất sơn, quét tương tự, ma tít (không sản xuất tại trụ sở).

Sản xuất sản phẩm gốm sứ (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất xi măng (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất vôi, thạch cao, bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại (không sản xuất tại trụ sở).

Sản xuất sắt thép, gang, kim loại màu và kim loại quý (không sản xuất tại trụ sở). Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại (không gia công, xử lý kim loại tại trụ sở).

Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện (không sản xuất tại trụ sở).

Sản xuất pin và ắc quy (không sản xuất tại trụ sở).

Sản xuất dây cáp, cáp điện và điện tử (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất thiết bị dây dẫn điện các loại, thiết bị điện chiếu sáng, đồ điện dân dụng.

Sản xuất máy nông nghiệp và lâm nghiệp, vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất đồ chơi, trò chơi, máy móc, thiết bị điện tử và quang học, thiết bị điện.

Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp (không lắp đặt tại trụ sở). Sản xuất điện, truyền tải và phân phối điện. Bán buôn hàng gốm, sứ, thủy tinh, đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện, giường, tủ, bàn ghế và đồ dùng nội thất tương tự. Bán buôn thiết bị điện và linh kiện điện tử viễn thông.

Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp. Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng. Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện. Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng.

Bán buôn quặng kim loại. Bán buôn sắt, thép. Bán buôn kim loại. Bán buôn vàng, bạc và kim loại quý khác. Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến.

Bán buôn xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi. Bán buôn sơn, vecni. Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh. Bán buôn đồ ngũ kim. Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng.

Dịch vụ quảng cáo bất động sản. Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản.

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý.

| | |
|---|---|
| Bổ sung hiệu chỉnh lần 2 ngày 03/07/2009 | Thay đổi một số thông tin người đại diện phần vốn góp của các cổ đông sáng lập. |
|---|---|

| | |
|---|---|
| Bổ sung hiệu chỉnh lần 3 ngày 24/12/2010 | Thay đổi vốn điều lệ giảm còn 628.258.340.000 đồng; bổ sung thông tin về chi nhánh và văn phòng đại diện của Công ty tại 202A Lý Chính Thắng – P.9 – Q.3 – TP.HCM |
|---|---|

| | |
|---|---|
| Bổ sung thông tin về chi nhánh của Công ty tại 300D.03 lô D khu 300, đường Bến Chương Dương, P. Cầu Kho, Q.1 – TP.HCM | Bổ sung hiệu chỉnh lần 4 ngày 20/10/2011 |
|---|---|

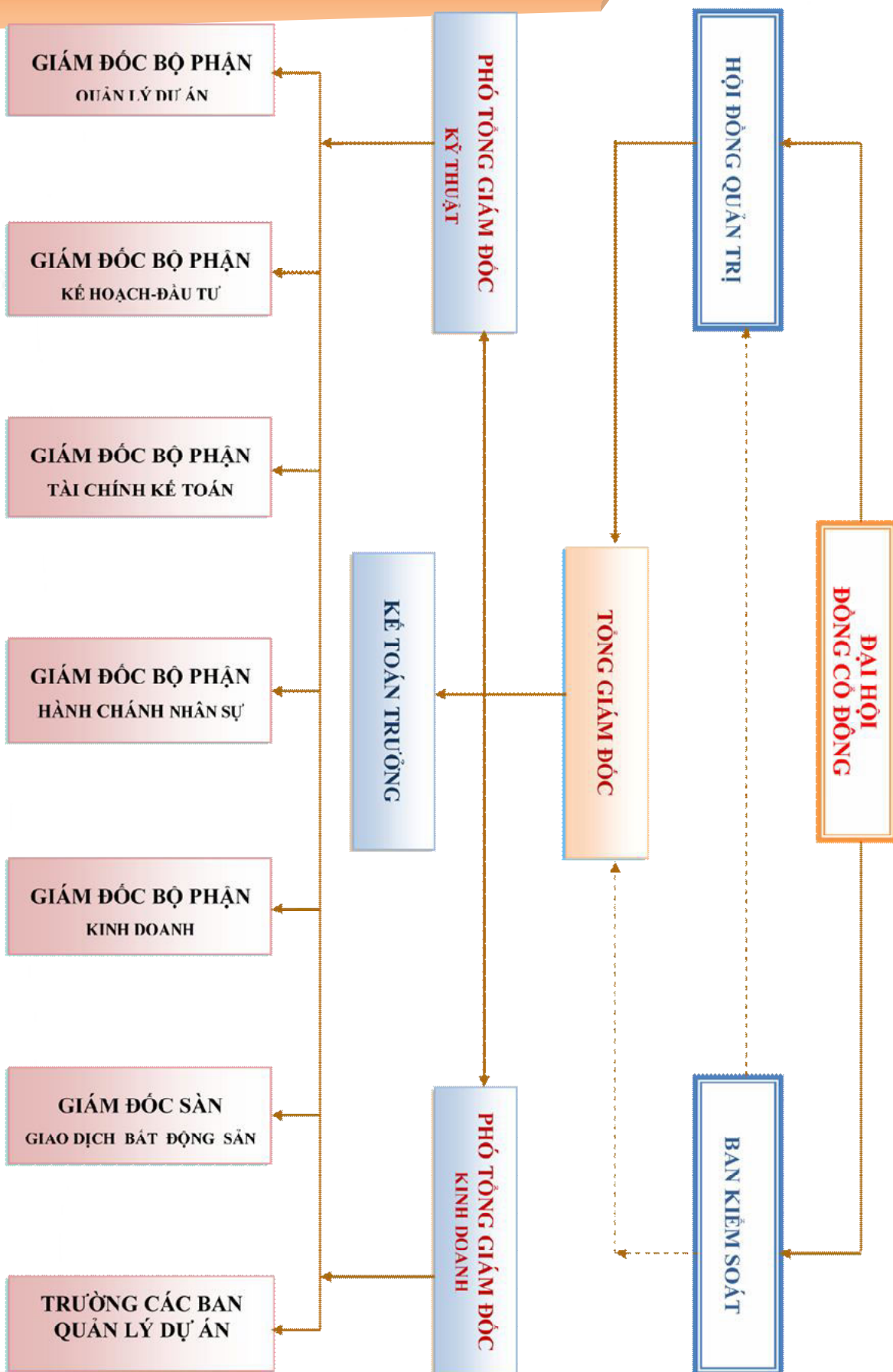
| |
|---|
| Bổ sung hiệu chỉnh lần 5 ngày 15/05/2012 |
|---|

| |
|---|
| Thay đổi tên mới của Công ty là Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na, địa chỉ trụ sở chính: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM |
|---|

| |
|---|
| Bổ sung hiệu chỉnh lần 6 ngày 06/07/2012 |
|---|

| |
|--|
| Thay đổi thông tin về địa chỉ chi nhánh của Công ty tại số 500 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Kho, Quận 1, TP.HCM và địa chỉ thường trú của Tổng Giám Đốc |
|--|

Sơ đồ Tổ chức bộ máy Quản lý



5. Định hướng phát triển.

5.1. Chiến lược phát triển dài hạn:

- Xây dựng Công ty trở thành một thương hiệu uy tín hàng đầu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản trong và ngoài nước.
- Xây dựng và phát triển mạng lưới và chi nhánh, đơn vị thành viên để mở rộng phạm vi hoạt động ra các địa bàn trong nước và ngoài nước.

5.2. Chiến lược phát triển trung hạn (5 năm đầu):

- Xác định dự án đầu tư Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt (trước đây là 8-8 Bis Hàm Tử), Phường 1, Quận 5, TP.HCM là dự án trọng tâm;
- Triển khai các dự án lớn đồng thời với các dự án vừa và nhỏ nhằm mục tiêu tạo doanh thu sớm và quay vòng vốn nhanh;
- Ưu tiên hoạt động đầu tư, kinh doanh các dự án bất động sản như khu dân cư, văn phòng đồng thời từng bước mở rộng các hoạt động khác như: dịch vụ, tư vấn, xây dựng;
- Xác định thị trường Thành phố Hồ Chí Minh là trọng tâm, từng bước phát triển thị trường ra các địa phương khác;
- Lập và thực hiện chiến lược xây dựng và phát triển thương hiệu Công ty dựa trên 2 yếu tố cơ bản là chất lượng sản phẩm và môi trường làm việc chuyên nghiệp.

5.3. Nhiệm vụ chủ yếu năm 2014:



Tập trung cho công tác chuẩn bị đầu tư dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM.

Tập trung cho công tác triển khai thực hiện đầu tư dự án Chung cư kết hợp TM-DV tại số 6-8 đường 16 P. Linh Trung, Q. Thủ Đức, TP.HCM.



Tiếp tục đầu tư các dự án đang thực hiện và tìm kiếm thêm các dự án bất động sản khác với quy mô vừa phải để đảm bảo có sản phẩm đưa ra kinh doanh liên tục trong năm 2014 và các năm tiếp theo

Từng bước tìm hiểu để chuẩn bị mở rộng lĩnh vực sản xuất kinh doanh: Tư vấn, xây lắp; Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng v.v...

Xây dựng chiến lược phát triển nhân sự và thực hiện công tác đào tạo để nâng cao năng lực của cán bộ nhân viên.

**Xây dựng chiến lược phát triển
thương hiệu Công ty**

6. Các rủi ro.

- * Thị trường bất động sản suy thoái nhiều năm qua, đến nay vẫn chưa có dấu hiệu hồi phục.
- * Một số đơn vị kinh doanh bất động sản hoạt động thiếu chuyên nghiệp, không giữ uy tín làm ảnh hưởng đến tâm lý chung của khách hàng đối với tất cả các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

II/ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2013

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.

Trong năm 2013, Công ty tập trung triển khai dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt -Phường 1, Quận 5, Tp.Hồ Chí Minh; dự án Chung cư Linh Trung –Quận Thủ Đức; Dự án Chung cư Ngọc Lan; dự án Khu đô thị mới Cửa Tiền –Nghệ An; căn hộ cao cấp Phú Hoàng Anh và khu dân cư đường Nguyễn Văn Trỗi –Thành phố Bảo Lộc – Lâm Đồng.

Dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt do Tổng Công ty Điện lực TP.HCM (EVNHCMC) làm chủ đầu tư với quy mô 3,1 ha, trong đó EVNHCMC ủy quyền cho Công ty Land Sài Gòn tổ chức thực hiện các dự án thành phần: dự án Hạ tầng kỹ thuật, dự án Khu chung cư 1&2, dự án Khu cao ốc Văn phòng – Thương mại – Khách sạn.

1.1. Dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, phường 1, quận 5:

- Công ty đã ký hợp đồng tư vấn lập dự án đầu tư và thiết kế xây dựng công trình của Khu chung cư 1&2 vào tháng 02/2012 với liên danh tư vấn TVS International (Mỹ) – Ardor – Star – HME (Việt Nam). Đơn vị tư vấn đã hoàn tất thiết kế sơ bộ và đang triển khai thiết kế cơ sở

1.2. Dự án Chung cư Linh Trung, quận Thủ Đức:

- Dự án do Công ty làm chủ đầu tư, tọa lạc tại đường 16, Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức với diện tích 4.075m², quy mô 15 tầng gồm trung tâm thương mại - dịch vụ và căn hộ.
- Ngày 19/12/2013, dự án đã được khởi công xây dựng.
- Công ty sẽ triển khai bán hàng trong năm 2014.



1.3. Dự án Chung cư Ngọc Lan:

* Dự án do Công ty CP Hợp tác kinh tế và xuất nhập khẩu Savimex làm chủ đầu tư, Land Saigon hợp tác với tỷ lệ góp vốn 50%. Quy mô dự án gồm 1 chung cư 18 tầng, được xây dựng trên khuôn viên đất rộng 5.443 m², gồm 275 căn hộ và 1.350 m² sàn thương mại.

* Dự án đã được bán hết trong năm 2009. Công trình được nghiệm thu bàn giao vào tháng 06/2012. Trong năm 2013, Công ty thực hiện việc bàn giao nhà cho khách hàng, thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, theo dõi thu tiền khách hàng theo hợp đồng.



1.4. Khu dân cư đường Nguyễn Văn Trỗi, Thành phố Bảo Lộc, Lâm Đồng:

* Dự án đã được đầu tư hoàn tất cơ sở hạ tầng kỹ thuật và 34 nền móng trên 34 lô thổ cư. Hiện nay dự án đã được Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na làm chủ đầu tư hoàn toàn.





Dự án Phú Hoàng Anh

1.5. Các dự án khác:

- Công ty cũng tiếp tục kinh doanh sản phẩm của các dự án đã đầu tư từ các năm trước gồm: Khu đô thị mới Cửa Tiền, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Căn hộ cao cấp Phú Hoàng Anh.



Dự án khu đô thị mới Cửa Tiền, Thành phố Vinh, Nghệ An

2. Tổ chức và nhân sự.

2.1. Danh sách Ban điều hành:

Tổng Giám đốc
Nguyễn Quang Hiến

Sinh ngày: 20/12/1965

Quốc tịch: Việt Nam

Giấy CMND: 023688467

Ngày cấp: 13/05/2013

Tại: Công an TP. HCM.

Địa chỉ thường trú: 377/26 Lê Quang Định, Phường 5, Quận Bình Thạnh, TP.HCM.

Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Điện.

Quá trình công tác:

- 1992-1995: Cán bộ Kỹ thuật, Phòng Kỹ thuật, Công ty Điện lực TP.HCM.
- 1995-1997: Phó Phòng Kỹ thuật, Công ty Điện lực TP.HCM.
- 1997-1998: Trưởng Phòng kinh doanh, Công ty Điện lực TP.HCM.
- 1998-2000: Trưởng Phòng QLXD, Công ty Điện lực TP.HCM.
- 2000-2001: Trưởng Phòng Hợp tác Quốc tế và XNK Công ty Điện lực TP.HCM.
- 2001-2007: Trưởng Ban Quản lý Dự án Lưới điện, Công ty Điện lực TP.HCM.
- 12/2007 đến nay: Thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na



Kế toán trưởng

Dương Minh Dũng

CMND số : 0205214752

Nơi cấp: Công an TP.HCM

Ngày cấp: 29/07/2013.

Sinh ngày: 14/05/1980. Nơi sinh: Hà Tĩnh.

Đăng ký thường trú: Căn hộ 802 Lô A, Chung cư Bộ đội Biên Phòng, Đường Nguyễn Văn Công, Phường 03, Quận Gò Vấp, Tp.Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: Căn hộ 802 Lô A, Chung cư Bộ đội Biên Phòng, Đường Nguyễn Văn Công, Phường 03, Quận Gò Vấp, Tp.Hồ Chí Minh.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:

- 04/2004-06/2005: Nhân viên kỹ thuật Công ty TNHH V.A.N.E.T
- 7/2005-3/2010: Kế toán trưởng một số Công ty thành viên của Tập đoàn Mai Linh.
- 09/2010-04/2011: Phó Giám đốc Ban Tài Chính Tập đoàn Khải Vy-Duyên Hải.
- 06/2011 đến nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na.

2.2 Số lượng cán bộ, nhân viên.

* Tổng số cán bộ, nhân viên: 41 người, trong đó: 28 nam, 13 nữ (đến 31/12/2013). Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ: 01 người, thạc sĩ: 02 người, cử nhân: 30 người, cao đẳng: 02 người, trung cấp: 03 người, phổ thông trung học: 03 người.

* Công ty vừa tập trung đơn giản hoá thủ tục hành chính, vừa xây dựng quy chế làm việc chuẩn mực và đầu tư trang thiết bị hiện đại để nâng cao năng suất lao động, cải thiện điều kiện làm việc cho nhân viên; xây dựng văn hoá doanh nghiệp, thành lập câu lạc bộ thể thao nhằm tạo sân chơi giải trí lành mạnh đồng thời nâng cao thể lực, sức khỏe cho cán bộ nhân viên.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án.

Năm 2013 Công ty thực hiện thủ tục pháp lý để triển khai các dự án sau:

Dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt: UBND Thành phố đã chấp thuận đầu tư dự án vào tháng 09/2011. Đơn vị tư vấn thiết kế đã hoàn tất thiết kế sơ bộ và đang thực hiện thiết kế cơ sở Khu chung cư 1&2. Dự kiến dự án sẽ được khởi công trong năm 2015.

Dự án Chung cư Linh Trung: UBND Thành phố có quyết định cho Công ty sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu nhà ở kinh doanh vào tháng 11/2012. Dự án được khởi công vào tháng 19/12/2013.

Đối với các dự án đã thực hiện đầu tư từ các năm trước, Công ty tiếp tục việc kinh doanh sản phẩm của dự án và thực hiện việc bàn giao sản phẩm cho khách hàng, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đất/nhà ở cho khách hàng gồm: Dự án Chung cư Ngọc Lan, Dự án Khu đô thị mới Cửa Tiền, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Dự án Căn hộ cao cấp Phú Hoàng Anh, Dự án Khu dân cư đường Nguyễn Văn Trỗi, Thành phố Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng.

4. Tình hình tài chính.

4.1. Tình hình tài chính:

ĐVT: Triệu đồng

| Chỉ tiêu | Năm 2013 | Năm 2012 | % tăng giảm |
|--|-------------|------------|-------------|
| * Đối với tổ chức không phải là tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng: | | | |
| Tổng giá trị tài sản | | | |
| Doanh thu thuần | 565.280,69 | 740.901,93 | - 23,7% |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 62.236,38 | 6.002,99 | + 936,8% |
| Doanh thu hoạt động tài chính | (11.847,68) | 449,29 | -2.737,0% |
| Doanh thu khác | 34.472,15 | 32.542,96 | + 5,9% |
| Lợi nhuận trước thuế | 15.329,45 | 8.940,11 | +71,5% |
| Lợi nhuận sau thuế | 29.023,67 | 26.989,11 | + 7,5% |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức | 21.793,46 | 20.319,42 | + 7,3% |
| | | 4% | |

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

| Các chỉ tiêu | Năm 2013 | Năm 2012 | Ghi chú |
|--|----------|----------|---------|
| Chỉ tiêu về khả năng thanh toán | | | |
| + Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn | 19,87 | 2,01 | |
| + Hệ số thanh toán nhanh: <u>TSLĐ - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn | 17,19 | 1,52 | |
| Chỉ tiêu về cơ cấu vốn | | | |
| + Hệ số Nợ/Tổng tài sản | 0,04 | 0,27 | |
| + Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu | 0,05 | 0,37 | |
| Chỉ tiêu về năng lực hoạt động | | | |
| + Vòng quay hàng tồn kho: | 1,12 | 0,06 | |
| + Doanh thu thuần/Tổng tài sản | 0,11 | 0,008 | |
| Chỉ tiêu về khả năng sinh lời | | | |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần | 0,350 | 3,384 | |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu | 0,040 | 0,027 | |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản | 0,039 | 0,027 | |

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

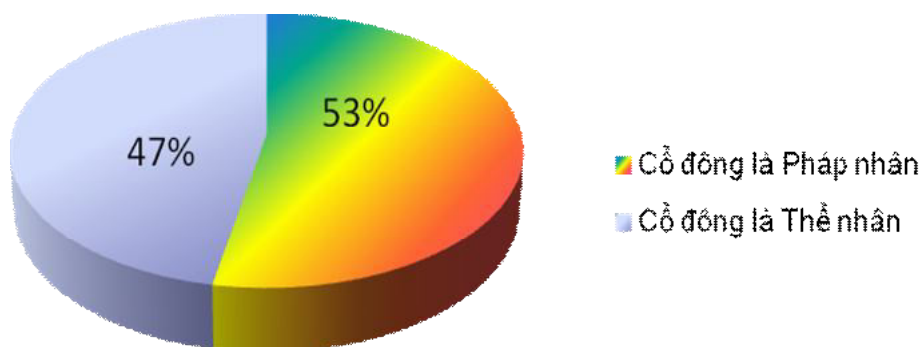
5.1. Cổ phần:

| TT | Nội dung | Số lượng cổ phần đang lưu hành | Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng | Số lượng cổ phần được chuyển nhượng tự do |
|----|--------------------------|--------------------------------|---|---|
| 1 | Số lượng cổ phiếu | 51.825.834 | - | 51.825.834 |
| 2 | Mệnh giá (đồng/cổ phiếu) | 10.000 | - | 10.000 |
| 3 | Giá trị cổ phiếu (đồng) | 518.258.340.000 | - | 518.258.340.000 |

5.2. Cơ cấu cổ đông:

Phân loại cổ đông theo pháp nhân và thể nhân:

| TT | Nội dung | Số lượng cổ đông | Số lượng cổ phần sở hữu | Tỷ lệ nắm giữ |
|-------------|----------------------|------------------|-------------------------|---------------|
| 1 | Cổ đông là pháp nhân | 8 | 27.450.000 | 53% |
| 2 | Cổ đông là thể nhân | 36.113 | 24.375.384 | 47% |
| Cộng | | 36.121 | 51.825.384 | 100% |



Phân loại cổ đông lớn và cổ đông nhỏ:

| TT | Nội dung | Số lượng cổ đông | Số lượng cổ phần sở hữu | Tỷ lệ nắm giữ |
|-------------|--------------------------------|------------------|-------------------------|---------------|
| 1 | Cổ đông lớn, trong đó | 3 | 20.700.000 | 39,94% |
| - | Tập Đoàn Điện Lực Việt Nam | 1 | 2.700.000 | 5,21% |
| - | Tổng Công ty Điện Lực TP.HCM | 1 | 13.500.000 | 26,05% |
| - | Tổng Công ty Điện Lực Miền Nam | 1 | 4.500.000 | 8,68% |
| 2 | Cổ đông nhỏ | 36.118 | 31.125.384 | 60,06% |
| Cộng | | 36.121 | 51.825.384 | 100% |

Phân loại cổ đông nhà nước và cổ đông khác:

| TT | Nội dung | Số lượng cổ đông | Số lượng cổ phần sở hữu | Tỷ lệ nắm giữ |
|----|-------------------------------------|------------------|-------------------------|---------------|
| 1 | Cổ đông nhà nước, trong đó | 6 | 25.200.000 | 48,62% |
| - | Tập Đoàn Điện Lực Việt Nam | 1 | 2.700.000 | 5,21% |
| - | Tổng Công ty Điện lực TP.HCM | 1 | 13.500.000 | 26,05% |
| - | Tổng Công ty Điện Lực Miền Nam | 1 | 4.500.000 | 8,68% |
| - | Công ty TNHH MTV DV Công ích TNXP | 1 | 2.250.000 | 4,34% |
| - | Tổng Công Ty Điện Lực TP Hà Nội | 1 | 1.500.000 | 2,89% |
| - | Công Ty TNHH MTV Điện Lực Hải Dương | 1 | 750.000 | 1,45% |
| 2 | Cổ đông khác | 36.115 | 26.625.384 | 51,38% |
| | Cộng | 36.121 | 51.825.384 | 100% |

Phân loại cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài:

| TT | Nội dung | Số lượng cổ đông | Số lượng cổ phần sở hữu | Tỷ lệ nắm giữ |
|----|--------------------|------------------|-------------------------|---------------|
| 1 | Cổ đông trong nước | 36.120 | 51.795.384 | 99,9421% |
| 2 | Cổ đông nước ngoài | 1 | 30.000 | 0,0579% |
| | Cộng | 36.121 | 51.825.384 | 100% |

5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không có giao dịch

5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có giao dịch

6. Cổ đông nội bộ.

Số lượng cổ phần nắm giữ của cổ đông nội bộ đến hết ngày 31/12/2013 như sau:

| TT | Họ và tên | Chức vụ | Số lượng cổ phần sở hữu | Tỷ lệ sở hữu |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|----------------|
| A. Hội đồng quản trị | | | 96.388 | 0,1860% |
| 1 | Võ Hữu Thiện | Chủ tịch HĐQT | 95.625 | 0,1845% |
| 2 | Cao Đạt Khoa | Thành viên HĐQT | 480 | 0,0009% |
| 3 | Hồ Quốc Việt | Thành viên HĐQT | 283 | 0,0005% |
| 4 | Nguyễn Thành Mỹ | Thành viên HĐQT | - | - |
| B. Ban Kiểm Soát | | | 2.355 | 0,0046% |
| 1 | Nguyễn Duy Quốc Việt | Trưởng ban kiểm soát | 2.055 | 0,0040% |
| 2 | Thái Phong Linh | Thành viên BKS | 300 | 0,0006% |
| 3 | Nguyễn Thị Hoàng Yên | Thành viên BKS | - | - |
| C. Ban Giám đốc | | | 33.330 | 0,0643% |
| 1 | Nguyễn Quang Hiến | Tổng giám đốc | 33.330 | 0,0643% |
| D. Kế toán trưởng | | | - | - |
| 1 | Dương Minh Dũng | Kế toán trưởng | - | - |
| Tổng cộng (A + B + C + D) | | | 132.073 | 0,2548% |

III/ BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

ĐVT: triệu đồng

| STT | CHỈ TIÊU | KH 2013 | TH 2013 | Tỷ lệ TH/KH |
|----------|---|----------------|----------------|----------------|
| A | Tổng doanh thu | 109.259 | 112.038 | 102,54% |
| 1 | Doanh thu bán hàng và dịch vụ | 78.904 | 62.236 | 78,88% |
| - | <i>Chung cư Linh Trung</i> | 64.736 | - | |
| - | <i>Căn hộ cao cấp Phú Hoàng Anh</i> | 14.168 | 62.236 | 439,27% |
| 2 | Doanh thu hoạt động tài chính (Lợi nhuận từ hoạt động tài chính) | 24.855 | 34.472 | 138,69% |
| - | <i>Dự án KDC đường Nguyễn Văn Trỗi, Bảo Lộc</i> | 3.351 | - | |
| - | <i>Dự án Chung cư Ngọc Lan</i> | 1.813 | 7.849 | 432,92% |
| - | <i>Tiền lãi ngân hàng</i> | 19.221 | 19.678 | 102,38% |
| - | <i>Đầu tư cổ phiếu chiến lược</i> | 470 | 3.627 | 771,64% |
| - | <i>Hoàn nhập dự phòng giảm giá tài chính</i> | | 3.318 | |
| 3 | Doanh thu khác | 5.500 | 15.329 | 278,72%(*) |
| B | Tổng chi phí | 80.814 | 83.014 | 102,72% |
| 1 | Gía vốn hàng bán | 71.292 | 74.084 | 103,92% |
| 2 | Chi phí tài chính | - | | |
| 3 | Chi phí bán hàng | 2.622 | 1.465 | 55,87% |
| 4 | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 6.400 | 5.752 | 89,88% |
| 5 | Chi phí khác | 550 | 1.713 | 342,65% |
| C | Lợi nhuận trước thuế | 28.445 | 29.024 | 102,03% |

(*) Doanh thu khác 15,329 tỷ đồng gồm:

- Thu phí chuyển nhượng, phạt khách hàng chậm thanh toán, thanh lý hợp đồng, thu phí quản lý chung cư Ngọc Lan: 2,959 tỷ.
- Phạt khách hàng chậm thanh toán, thanh lý hợp đồng, phạt chủ đầu tư chậm bàn giao căn hộ Phú Hoàng Anh: 12,37 tỷ.

2. Những tiến bộ công ty đã đạt được.

Từ một Công ty mới thành lập, chưa có kinh nghiệm đầu tư và kinh doanh dự án, đến nay Công ty đã có được uy tín trên thị trường, được nhiều khách hàng biết đến qua dự án Chung cư Ngọc Lan. 95% căn hộ Ngọc Lan đã có người ở, hầu hết cư dân của chung cư đều hài lòng với chất lượng công trình và dịch vụ quản lý chung cư. Công ty đã thực hiện đúng các cam kết với khách hàng theo hợp đồng, việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đã được Công ty khẩn trương thực hiện cho khách hàng.

Từ những kinh nghiệm có được sau khi hợp tác đầu tư với Savimex là Công ty bất động sản có thương hiệu mạnh trên thị trường, Công ty đã làm chủ đầu tư 01 dự án Chung cư 15 tầng tại Thủ Đức. Việc thực hiện đầu tư dự án Chung cư Linh Trung vừa mang lại lợi nhuận cho cổ đông vừa là bước chuẩn bị về nhân lực, kinh nghiệm, thương hiệu để Công ty bước vào giai đoạn phát triển mạnh mẽ khi triển khai xây dựng dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công tác thực hiện thủ tục pháp lý của dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt cũng đã đạt được những bước tiến quan trọng, trong đó quan trọng nhất là UBND Thành phố đã chấp thuận đầu tư dự án và Công ty đã triển khai lập thiết kế cho Khu chung cư 1&2.

3. Tình hình tài chính.

3.1. Tình hình tài sản:

Tổng giá trị tài sản tại ngày 31/12/2012 là: **740.901.936.348** đồng

Giá trị chênh lệch giữa năm 2013 so với năm 2012 giảm: **175,62 tỷ đồng, tỷ lệ giảm tương ứng 23,7%.**

Tổng giá trị tài sản tại ngày 31/12/2013 là: **565.280.691.142** đồng

Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản năm **2012: 3,64%**

Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản năm **2013: 5,13%**

Hiện nay Công ty chỉ tập trung đầu tư vào hai dự án chính là: Dự án Khu phức hợp 628 – 630, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh và dự án Chung cư Linh Trung. Dự án chung cư Linh Trung đã khởi công vào tháng 12/2013; dự án Khu phức hợp 628 – 630 Võ Văn Kiệt đang thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư. Vì vậy giá trị sinh lợi so với tài sản là chưa cao.

Về tình hình công nợ:

Hiện tại các khoản công nợ phải thu đều thu đúng lộ trình theo hợp đồng đã cam kết, hầu như không có nợ xấu, nên các khoản công nợ không làm ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Về giá trị đầu tư:

Hầu hết các dự án mà Công ty đầu tư hiện đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư và thực hiện đầu tư, việc triển khai thực hiện các dự án chưa phát sinh tác động xấu nào làm giảm giá trị tài sản cũng như ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty.

3.2. Tình hình nợ phải trả:

Hầu hết các khoản công nợ phải trả đều được thực hiện theo đúng các cam kết về quyền lợi, nghĩa vụ trong hợp đồng và các chính sách về các Quy chế, Quy định của Công ty. Tiến độ thanh toán công nợ đều được thực hiện đúng kỳ hạn. Vì vậy, các khoản công nợ phải trả không có tác động xấu nào làm ảnh hưởng đến tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

| TT | Nợ phải trả | Số tiền (VND) |
|------------------------------|---|-----------------------|
| 1 | Phải trả người bán, trong đó | 12.496.316.346 |
| - | Công ty CP Hợp Tác Kinh Tế và XNK SAVIMEX (Savimex) | 4.792.185.349 |
| - | Công ty Phú Hoàng Anh | 7.467.675.421 |
| - | Công ty khác | 236.455.576 |
| 2 | Người mua trả tiền trước, trong đó | 809.376.259 |
| - | Ứng trước tiền mua căn hộ Ngọc Lan | 47.505.406 |
| - | Ứng trước tiền mua căn hộ Linh Trung | 330.099.753 |
| - | Ứng trước tiền thuê căn hộ | 431.771.100 |
| 3 | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 2.281.323.961 |
| 4 | Phải trả CBNV Công ty Land Sài Gòn | 324.301.000 |
| 5 | Các khoản phải trả, phải nộp khác | 8.755.057.953 |
| - | Thuế TNDN tạm giữ lại dự án Cửa Tiên | 3.350.000.000 |
| - | Khách hàng do thanh lý hợp đồng | 344.084.246 |
| - | Kinh phí công đoàn | 16.721.025 |
| - | Phải trả cổ tức cho cổ đông | 4.939.911.763 |
| - | Các khoản phải trả, phải nộp khác | 104.340.919 |
| Tổng cộng (1+2+3+4+5) | | 24.666.375.519 |

4. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.

Hiện tại, Công ty đã áp dụng hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001-2008, đơn giản hoá về các thủ tục hành chính cho nội bộ Công ty cũng như khách hàng của Công ty. Hầu hết mọi công việc đều được cụ thể hoá bằng các quy trình thực hiện và đều được hướng dẫn cụ thể cho từng công việc.

5. Kế hoạch phát triển trong tương lai.

- Tập trung đầu tư dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, phường 1, quận 5 với mục tiêu xây dựng một khu phức hợp đẳng cấp, văn minh, hiện đại trong khu vực Trung tâm TP.HCM, góp phần cải thiện bộ mặt đô thị và nâng cao chất lượng môi trường sống cho cư dân TP.HCM.
- Xây dựng Công ty trở thành một đơn vị có thương hiệu mạnh, uy tín hàng đầu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản trong và ngoài nước.

6. Giải trình của Ban Giám đốc đối với Báo cáo kiểm toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN
SÀI GÒN VI NA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 182/CV-LSG-TCKT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 02 năm 2014

THƯ GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Kính gửi: Công ty TNHH Kiểm toán DTL

Thư này được lập ra nhằm phục vụ việc kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (“Công ty”), nhằm đưa ra ý kiến về tính trung thực và hợp lý của báo cáo tài chính, trên các khía cạnh trọng yếu, về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

Trong phạm vi trách nhiệm và sự hiểu biết của mình, chúng tôi xác nhận các vấn đề sau:

- (1) Chúng tôi khẳng định là báo cáo tài chính đã được lập và trình bày trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu và phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan;
- (2) Chúng tôi đã chuyển cho kiểm toán viên của Công ty TNHH Kiểm toán DTL xem xét tất cả các tài liệu, chứng từ, sổ sách kế toán liên quan, kể cả các biên bản họp Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc liên quan đến hoạt động của Công ty;
- (3) Chúng tôi khẳng định là đã cung cấp toàn bộ các thông tin về các bên có liên quan;
- (4) Công ty đã tuân thủ tất cả các điều khoản quan trọng của các hợp đồng có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính. Không có bất kỳ hành vi không tuân thủ nào liên quan đến các yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền, có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính;
- (5) Yếu tố sau đây đã được ghi nhận một cách đúng đắn và trong trường hợp cần thiết các thông tin thích hợp đã được nêu ra trong phần thuyết minh báo cáo tài chính:
 - Số dư và nghiệp vụ với các bên có liên quan;
 - Thông tin về các công cụ tài chính của Công ty;
- (6) Chúng tôi không có bất kỳ một kế hoạch hay dự tính nào có thể làm sai lệch đáng kể số liệu kế toán bằng cách phân loại tài sản và khoản nợ đã được phản ánh trong báo cáo tài chính;
- (7) Chúng tôi không có bất kỳ một kế hoạch nào nhằm thu hẹp quy mô hoạt động;
- (8) Công ty là chủ sở hữu tất cả các tài sản trên báo cáo tài chính và không có bất kỳ một tài sản nào đang được cầm cố, thế chấp hoặc bị cầm giữ;
- (9) Tất cả các khoản nợ, các nghĩa vụ của Công ty với bên thứ ba đã được Công ty hạch toán và giải trình trong phần thuyết minh Báo cáo tài chính;



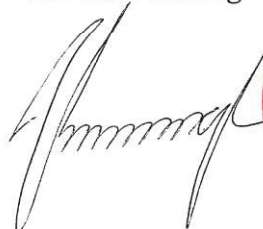
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (08)22418282 - 38382030 - Fax: (08) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

- (10) Tất cả các khoản vốn góp của các cổ đông của Công ty đã được phản ánh đầy đủ đến ngày 31/12/2013 và đã được ghi chép và trình bày đúng đắn trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013. Số vốn thiếu Hội đồng quản trị đã họp thống nhất ý kiến trình Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phát hành thêm 10.800.000 cổ phần hoặc đăng ký giảm vốn điều lệ xuống bằng vốn thực tế huy động;
- (11) Tại ngày 31/12/2013, Chúng tôi đánh giá giá trị liên quan đến căn hộ của Phú Hoàng Anh đã bị giảm giá và chúng tôi đã tiến hành trích lập dự phòng cho giá trị hàng tồn kho này dựa trên xét đoán tốt nhất về thông tin giao dịch của những căn hộ này. Chúng tôi tin tưởng rằng mức trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập là phù hợp.
- (12) Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, qua trao đổi trong Ban Giám đốc Công ty nhận định, ngoài các khoản đầu tư được trích lập dự phòng, các khoản đầu tư còn lại chúng tôi đánh giá giá thị trường đều cao hơn giá gốc, hoặc đánh giá có khả năng sinh lời trong tương lai. Đối với hai dự án dự án Cửa tiền Vinh và Khu dân cư Nguyễn Văn Trỗi, đã đánh giá và không nhận thấy dấu hiệu suy giảm giá trị. Do đó không có một khoản trích lập dự phòng nào được lập cho các khoản đầu tư này;
- (13) Trong năm 2013, Công ty đã ban hành quy chế xác định và kế toán chi phí quản lý dự án để tiến hành phân bổ chi phí quản lý chung Dự án Khu phức hợp 628 -630 Võ Văn Kiệt, chi phí quản lý đã được phân bổ vào dự án là: **3.710.741.184 VND**. Ban Giám đốc cam kết đã xem xét việc phân bổ chi phí này dựa trên quy chế và định mức chi phí quản lý được phê duyệt là phù hợp.
- (14) Hiện tại, Công ty không có bất kỳ sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hoặc giải trình trong phần thuyết minh;
- (15) Chúng tôi đã xem xét ảnh hưởng của các sai sót không điều chỉnh phát hiện trong suốt quá trình kiểm toán và tin chắc các sai sót này là không trọng yếu, xét riêng lẻ hoặc tổng hợp, đối với Báo cáo tài chính đã lập.

Trân trọng./.

Kế toán trưởng



Dương Minh Dũng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Hiên

7. Báo cáo của đơn vị Kiểm toán.



RSM DTL Auditing

Connected for Success

Văn phòng Hà Nội

Tầng 7, Tòa nhà Lotus, Số 2 Đường Duy Tân
Quận Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam

Tel: +844 3795 53 53 | Fax: +844 3795 52 52

www.rsm.com.vn | dtl_hanoi@rsm.com.vn

Số.03/2014/DTLHN-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

V/v: Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na

**Kính gửi: Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và các cổ đông
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na**

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (sau đây gọi tắt là "Công ty") bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các Thuyết minh báo cáo tài chính chính được trình bày từ trang 06 đến trang 29.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc Công ty 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 phải tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, phải lập kế hoạch và thực hiện công việc 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 các thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán chuyên môn của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hay nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính một cách 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 hệ thống 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 đã được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo, xét trên các khía cạnh trọng yếu, đã phản ánh trung thực hợp lý tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi cũng xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 4.13.2 "Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu" trong phần Thuyết minh báo cáo tài chính, đến ngày 31/12/2013, Tập đoàn Điện lực Việt Nam đã góp 27 tỷ VND và số vốn góp thiếu so với cam kết là 108 tỷ VND. Tập đoàn Điện lực Việt Nam đã có thông báo từ chối không góp số vốn còn thiếu trên. Theo Nghị quyết số 245/NQ-EVNLSG-HĐQT ngày 24/4/2012, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 đã quyết định ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định đăng ký giảm vốn điều lệ xuống bằng vốn thực tế huy động hoặc phát hành thêm cho đủ vốn điều lệ. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo này, Hội đồng Quản trị chưa quyết định phương án thực hiện cụ thể.



Đặng Xuân Cảnh
Tổng Giám đốc
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề:
0067-2013-026-1

Thay mặt và đại diện
Công ty TNHH Kiểm toán DTL
Thành viên Hãng RSM Quốc tế
TP Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 02 năm 2014

Trần Thế Thụy
Kiểm toán viên
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề:
2382-2013-026-1

IV/ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY


1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty.

- Tổng số cổ đông tính đến ngày 31/12/2013 là **36.121** cổ đông. Trong năm 2013 có **193.778** cổ phần được chuyển nhượng, giá trị 1,938 tỷ đồng, tương đương 0,37% tổng giá trị cổ phần.
- Công ty đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2012 vào ngày 25/04/2013.
- Trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế, thị trường bất động sản chưa thoát khỏi trạng thái đóng băng, nhưng Công ty vẫn ổn định được tổ chức, triển khai được các hoạt động đầu tư, kinh doanh và đã bảo toàn tốt nguồn vốn huy động được.
- Lợi nhuận: lợi nhuận trước thuế đạt **29,024** tỷ đồng chủ yếu từ hoạt động tài chính mang lại dưới dạng hợp đồng tiền gửi kỳ hạn ở các ngân hàng và từ việc kinh doanh các dự án bất động sản.

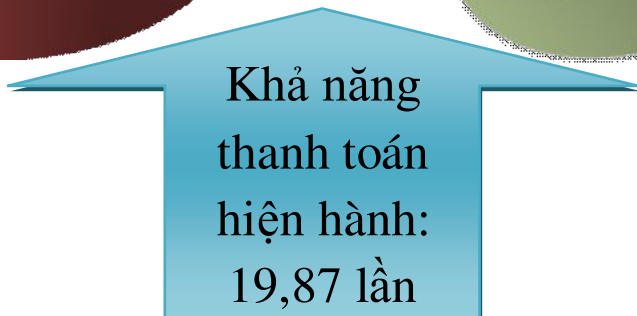
1.1 Một số chỉ tiêu tài chính như sau:




Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản : 86,71 %



Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn: 95,64 %



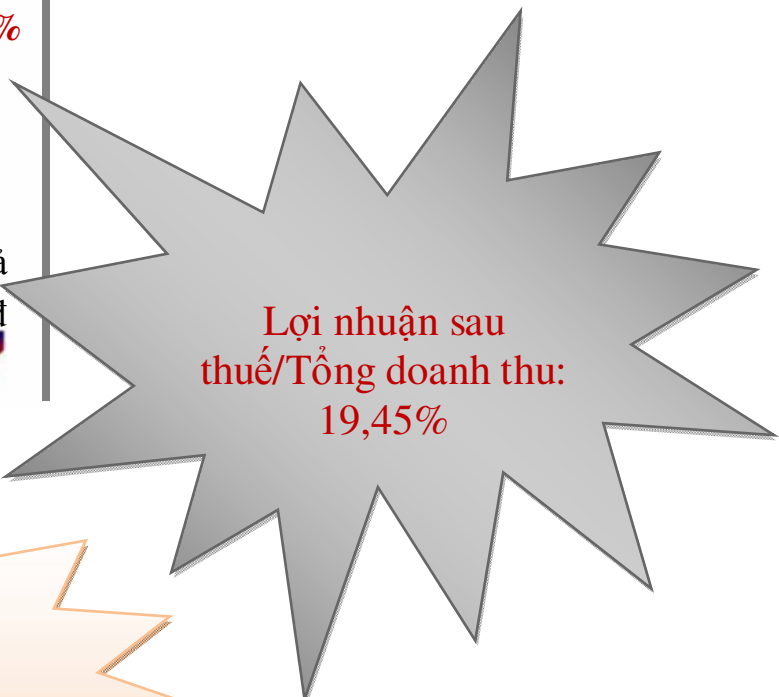
Khả năng thanh toán hiện hành: 19,87 lần



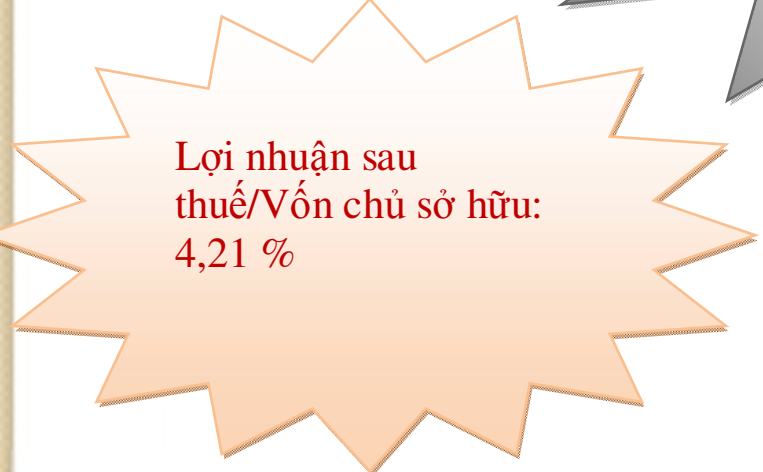
Nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu: 4.56%

Vốn chủ sở hữu: 540.614.315.623đ

Nợ phải trả 24.666.375.519đ



Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu: 19,45%



Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu: 4,21 %

1.2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

- Lợi nhuận trước thuế là 29,024 tỷ đồng, đạt 102,03 % so với kế hoạch.
- Lợi nhuận sau thuế 21,793 tỷ đồng.
- Mức chia cổ tức dự kiến: 4 % vốn chủ sở hữu, đạt 100% so kế hoạch.

1.3. Những thay đổi chủ yếu trong năm:

* Hội đồng quản trị: Ông Nguyễn Thành Mỹ-Thành viên Hội đồng quản trị, thay thế cho Ông Lê Văn Thịnh-Thành viên đồng quản trị, người đại diện phần vốn của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Thanh niên xung phong.

* Ban Kiểm soát: Bà Nguyễn Thị Hoàng Yến-Tổ Trưởng Ban Kế hoạch, Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hồ Chí Minh-Thành viên Ban Kiểm soát, thay cho Bà Mai Ngọc Diệu-Nhân viên Phòng Kế hoạch Thống kê, Công ty TNHH Một thành viên Điện lực Đồng Nai.

* Bà Huỳnh Thị Lan Hương-Thư ký Công ty-Giám đốc Bộ phận Hành chánh-Nhân sự nghỉ việc kể từ ngày 01/07/2013.

**Nhân
sự**

1.4. Hoạt động sản xuất kinh doanh:

1.4.1. Dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt: đã triển khai thiết kế dự án thành phần Khu chung cư 1&2;



1.4.2. Dự án Chung cư Linh Trung-Thủ Đức: Đã khởi công xây dựng vào ngày 19/12/2013.



1.4.3. Dự án Dự án Chung cư Ngọc Lan: Công ty thực hiện việc bàn giao nhà cho khách hàng, thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, theo dõi thu tiền khách hàng theo hợp đồng.



CÔNG TRÌNH : DỰ ÁN KHU DÂN CƯ HẸM ĐƯỜNG NGUYỄN VĂN TRỖI
HẠNG MỤC : NHÀ LIÊN KẾ
ĐỊA ĐIỂM : THỦ 542 - PHƯỜNG 2 - THÀNH PHỐ BẢO LỘC - TỈNH LÂM ĐỒNG

HỒ SƠ THIẾT KẾ CƠ SỞ



CHỦ ĐẦU TƯ : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
ĐỊA CHỈ : 21 - TRẦN PHÚ - TP.ĐÀ LẠT
ĐIỆN THOẠI :
EMAIL :

ĐƠN VỊ THIẾT KẾ
**V.I.C CONSULTANCY (VICCO, PTE LTD)**
VIETNAM - INTERNATIONAL CONSTRUCTION CONSULTANCY, PRIVATE LIMITED
KIÊN PHONG - 59 - MẠC ĐÌNH CHI, PHƯỜNG ĐAKAO, QUẬN 1 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Email: vicco@vicco.com - Website: www.vietkaydung.com.vn

1.4.4 Dự án Khu dân cư hẻm Đường Nguyễn Văn Trỗi-Bảo Lộc-Lâm Đồng: Công ty đang làm thủ tục chuyển nhượng dự án từ Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt cho Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Vi Na.

1.4.5. Hoạt động đầu tư Tài chính:

Công ty đã bán Cổ phần của Công ty Cổ phần Nhiệt Điện Hải Phòng do LAND SAI GON sở hữu với kết quả như sau:

- Số cổ phần: 5.000.000 cổ phần
- Đơn giá mua: 10.873 đồng /cổ phần
- Thành tiền mua: 54.365.000.000 đồng
- Giá bán: 11.500 đồng/cổ phần
- Thành tiền bán: 57.500.000.000 đồng
- Lợi nhuận: 3.135.000.000 đồng

1.4.6. Hoạt động khác: Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm tài chính 2012 tổ chức vào ngày 25/04/2013, Công ty đã tiến hành điều chỉnh Điều lệ Công ty (Sửa đổi lần Thứ 4, tháng 4 năm 2013).

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty.

Căn cứ Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty và những quy chế, quy định đã ban hành, Hội đồng quản trị giao quyền cho Ban Tổng giám đốc quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh đồng thời thiết lập cơ chế kiểm tra, giám sát Ban Tổng Giám đốc thông qua hệ thống các báo cáo tổng hợp, chi tiết, cụ thể là:

- + Báo cáo kết quả hoạt động theo từng tháng trong năm;
- + Báo cáo theo từng kỳ họp Hội đồng quản trị Công ty;
- + Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 06 tháng đầu năm, 06 tháng cuối năm và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cả năm 2013.

Kết thúc năm 2013, Hội đồng quản trị đánh giá Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đầy đủ và đúng theo các chỉ đạo của Hội đồng quản trị đề ra.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị.

Năm 2014 Công ty sẽ tập trung nguồn lực để thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, chuẩn bị tiếp nhận việc chuyển giao chủ đầu tư từ Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, Công ty phải sẵn sàng thực hiện đầu tư các dự án khác để tạo nguồn thu và lợi nhuận cho các năm sau, và điều quan trọng hơn hết là nâng cao năng lực chuyên môn, đúc kết kinh nghiệm, hoàn thiện cơ cấu tổ chức để sẵn sàng cho việc triển khai dự án Khu phức hợp với quy mô lớn, là một trong những dự án bất động sản lớn nhất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.



V/ QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị.

1.1. Thành viên và cơ cấu Hội đồng Quản trị:

| Stt | Họ và tên thành viên HDQT | Chức danh | Hoạt động | Tỷ lệ sở hữu cổ phần (%) | | |
|-----|---------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|---------|-----------|
| | | | | Đại diện tổ chức | Cá nhân | Tổng cộng |
| 1 | Võ Hữu Thiện | Chủ tịch | Chuyên trách | 17,37 | 0,1845 | 17,5545 |
| 2 | Nguyễn Quang Hiến | Thành viên | TGD điều hành | 8,68 | 0,0643 | 8,7443 |
| 3 | Cao Đạt Khoa | Thành viên | Không tham gia điều hành | 5,21 | 0,0009 | 5,2109 |
| 4 | Hồ Quốc Việt | Thành viên | Không tham gia điều hành | 7,23 | 0,0005 | 7,2305 |
| 5 | Nguyễn Thành Mỹ | Thành viên | Không tham gia điều hành | 4,34 | 0,000 | 4,34 |

1.2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: không có

1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Thực hiện tốt chức năng giám sát các hoạt động của Tổng Giám đốc.
- Thảo luận, đề ra các định hướng hoạt động phù hợp tình hình của Công ty và thị trường, đưa ra các quyết định hợp tác, đầu tư thông qua các quy chế hoạt động và các vấn đề khác thuộc thẩm quyền của Hội đồng Quản trị .
- Các cuộc họp Hội đồng quản trị: trong năm 2013, có 04 cuộc họp Hội đồng quản trị.

✎ Ngày 06/04/2013, họp thông qua Dự thảo báo cáo của Hội đồng quản trị công ty về kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2012 và kế hoạch mục tiêu năm 2013; tổng kết hoạt động nhiệm kỳ 2007-2012 và định hướng mục tiêu nhiệm kỳ 2013-2018. Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh Công ty năm 2012 và dự thảo kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013 của Công ty. Kết quả 100% thành viên tham dự cuộc họp thống nhất thông qua các nội dung đã đề ra.

Ngày 25/04/2013, họp bầu Chủ tịch hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Công ty nhiệm kỳ 2013-2018. Kết quả 100% thành viên tham dự cuộc họp thống nhất bầu:

Ông Võ Hữu Thiện



giữ chức vụ
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Quang Hiển



giữ chức vụ
Tổng Giám đốc Công ty

✎ Ngày 02/8/2013, họp thông qua Báo cáo sơ kết tình hình hoạt động 06 tháng đầu năm và phương hướng hoạt động 06 tháng cuối năm 2013 Công ty. Kết quả 100% thành viên tham dự cuộc họp thống nhất các nội dung đã đề ra.

✎ Ngày 25/10/2013, họp thông qua Báo cáo dự kiến kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014 Công ty; Thông qua Quy chế tiền lương Công ty và bắt đầu áp dụng Quy chế này trong tháng 11/2013. Kết quả 100% thành viên tham dự cuộc họp thống nhất thông qua các nội dung trên.

1.4. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành: Không có

1.5. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: không có

1.6. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: không có

1.7. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty:

- 02/05 thành viên HĐQT, 02/03 thành viên Ban Kiểm soát, 01/01 thành viên Ban Tổng Giám đốc đã có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty do UBCK Nhà nước cấp.

- Các thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc có đầy đủ trình độ và kinh nghiệm để đưa ra các quyết định đúng đắn về chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn, dài hạn và kế hoạch kinh doanh của công ty.

2. Ban Kiểm soát.

2.1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

1. Ông
Nguyễn Duy Quốc Việt

Trưởng Ban Kiểm soát - Phó ban Tài chính Kế toán Tổng Công ty Điện lực TP.HCM

2. Ông
Thái Phong Linh

Thành viên Ban Kiểm soát - Phó Ban Kế toán Tổng Công ty Điện lực Miền Nam.

3. Bà
Nguyễn Thị Hoàng Yến

Thành viên Ban Kiểm soát – Ban Kế hoạch-Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát:

Các thành viên Ban Kiểm soát thực hiện nhiệm vụ theo phân công của trưởng Ban kiểm soát và quy định của pháp luật. Định kỳ 6 tháng họp 1 lần, ngoài ra có những phiên họp bất thường theo yêu cầu của công tác kiểm soát các hoạt động của Công ty khi có kiến nghị của cổ đông. Các thành viên Ban Kiểm soát đều có trình độ chuyên môn Đại học và đã qua các khóa đào tạo chuyên môn và chuyên sâu.

| | |
|---|--|
| Các cuộc họp của Ban kiểm soát: trong năm 2013 Ban kiểm soát họp 02 lần | - Ngày 10/03/2013, họp kiểm soát tình hình hoạt động của Công ty năm 2012 |
| | - Ngày 15/11/2013, họp kiểm soát tình hình hoạt động của Công ty 9 tháng đầu năm năm 2013. |

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát.

3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

Lương Chủ tịch Hội đồng quản trị chuyên trách; thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho thành viên HĐQT và Ban kiểm soát: 802.198.320 đồng, trong đó:

- Thu nhập CT HĐQT chuyên trách : 580.198.320 đồng.
- Thù lao các thành viên HĐQT : 144.000.000 đồng.
- Thù lao các thành viên Ban Kiểm soát: 78.000.000 đồng.
- Thù lao của CT HĐQT và các khoản lợi ích khác tại các Công ty khác do CT HĐQT là đại diện phần vốn góp của Công ty CP Bất Động Sản Sài Gòn Vi Na:
 - Thù lao HĐQT và các lợi ích khác tại Công ty CP Địa ốc Đà Lạt: 44.000.000 đồng
 - Thù lao HĐQT và các lợi ích khác tại Công ty CP Hợp tác Kinh tế và XNK Savimex: 63.000.000 đồng

3.2. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

Trong năm 2013 không có giao dịch cổ phiếu nào của cổ đông nội bộ diễn ra.

3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: Không có

3.4. Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Trên cơ sở thực hiện hoạt động theo Điều lệ Công ty và các Quy chế, Quy định đã ban hành, trong năm 2013 Công ty đã ban hành và áp dụng:

- 3.4.1. Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông năm tài chính 2012;
- 3.4.2. Quy chế đề cử, ứng cử và bầu cử thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2013-2018;
- 3.4.3. Quy trình Quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 do Tổ chức Bureau Veritas cấp giấy chứng nhận vào ngày 15/5/2013;
- 3.4.4. Quy chế tiền lương Công ty;
- 3.4.5. Quy chế quản lý và sử dụng quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi của Công ty;
- 3.4.6. Quy chế hoạt động Ban ISO 9001:2008 Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na.
- 3.4.7. Xây dựng chiến lược phát triển nhân sự và thực hiện công tác đào tạo để nâng cao năng lực của cán bộ nhân viên.
- 3.4.8. Xây dựng văn hoá doanh nghiệp để góp phần nâng cao uy tín, thương hiệu Công ty.

VI/ BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Báo cáo kiểm toán đính kèm) Trân trọng.

TỔNG GIÁM ĐỐC


NGUYỄN QUANG HIÊN

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN
SÀI GÒN VI NA**

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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



MỤC LỤC

| | <u>Trang</u> |
|---|--------------|
| BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC | 2 – 3 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 4 – 5 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN | |
| Bảng cân đối kế toán | 6 – 7 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 8 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | 9 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính | 10 – 29 |

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na đề trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong suốt năm và cho đến ngày lập Báo cáo này gồm:

| | |
|-----------------------|---|
| Ông Võ Hữu Thiện | Chủ tịch |
| Ông Nguyễn Quang Hiền | Thành viên |
| Ông Cao Đạt Khoa | Thành viên |
| Ông Hồ Quốc Việt | Thành viên |
| Ông Lê Văn Thịnh | Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 25/4/2013) |
| Ông Nguyễn Thành Mỹ | Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 25/4/2013) |

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

| | |
|--------------------------|---|
| Ông Nguyễn Duy Quốc Việt | Trưởng ban |
| Ông Thái Phong Linh | Thành viên |
| Bà Mai Ngọc Diệu | Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 25/4/2013) |
| Bà Nguyễn Thị Hoàng Yến | Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 25/4/2013) |

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Giám đốc trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

| | |
|-----------------------|---------------|
| Ông Nguyễn Quang Hiền | Tổng Giám đốc |
|-----------------------|---------------|

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán DTL, thành viên Hãng RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính; và
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ngoài ra, Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH


Chúng tôi phê chuẩn rằng Báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan về kế toán tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc,





Võ Hữu Thiện
Chủ tịch HĐQT
Ngày 18 tháng 02 năm 2014



Nguyễn Quang Hiến
Tổng Giám đốc



Văn phòng Hà Nội

Tầng 7, Tòa nhà Lotus, Số 2 Đường Duy Tân
Quận Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam
Tel: +844 3795 53 53 | Fax: +844 3795 52 52
www.rsm.com.vn | dtl_hanoi@rsm.com.vn

Số.03/2014/DTLHN-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

V/V: Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vì Na

**Kính gửi: Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và các cổ đông
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vì Na**

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vì Na (sau đây gọi tắt là "Công ty") bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các Thuyết minh báo cáo tài chính chính được trình bày từ trang 06 đến trang 29.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc Công ty 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 phải tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, phải lập kế hoạch và thực hiện công việc 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 các thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán chuyên môn của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hay nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính một cách 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 hệ thống 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 đã được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo, xét trên các khía cạnh trọng yếu, đã phản ánh trung thực hợp lý tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi cũng xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 4.13.2 "Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu" trong phần Thuyết minh báo cáo tài chính, đến ngày 31/12/2013, Tập đoàn Điện lực Việt Nam đã góp 27 tỷ VND và số vốn góp thiếu so với cam kết là 108 tỷ VND. Tập đoàn Điện lực Việt Nam đã có thông báo từ chối không góp số vốn còn thiếu trên. Theo Nghị quyết số 245/NQ-EVNLSG-HĐQT ngày 24/4/2012, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 đã quyết định ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định đăng ký giảm vốn điều lệ xuống bằng vốn thực tế huy động hoặc phát hành thêm cho đủ vốn điều lệ. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo này, Hội đồng Quản trị chưa quyết định phương án thực hiện cụ thể.



Đặng Xuân Cảnh
Tổng Giám đốc
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề:
0067-2013-026-1

Thay mặt và đại diện
Công ty TNHH Kiểm toán DTL
Thành viên Hãng RSM Quốc tế
TP Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 02 năm 2014

Trần Thế Thụ
Kiểm toán viên
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề:
2382-2013-026-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Tại ngày 31/12/2013 | Tại ngày 01/01/2013 |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 490.182.354.324 | 403.728.448.985 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 4.1 | 280.425.041.006 | 204.142.241.679 |
| 1. Tiền | 111 | | 1.878.453.819 | 1.857.025.579 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 278.546.587.187 | 202.285.216.100 |
| II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | - | 44.989.000.000 |
| 1. Đầu tư ngắn hạn | 121 | | - | 44.989.000.000 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 60.086.136.586 | 54.637.326.858 |
| 1. Phải thu của khách hàng | 131 | 4.2 | 46.325.482.778 | 95.411.415 |
| 2. Trả trước cho người bán | 132 | 4.3 | 11.069.805.351 | 18.317.397.212 |
| 3. Các khoản phải thu khác | 135 | 4.4 | 2.690.848.457 | 36.224.518.231 |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | 4.5 | 142.724.011.343 | 99.853.077.383 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 154.916.003.603 | 99.853.077.383 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | (12.191.992.260) | - |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 6.947.165.389 | 106.803.065 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 23.475.503 | 53.509.270 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 6.830.980.694 | - |
| 3. Tài sản ngắn hạn khác | 158 | | 92.709.192 | 53.293.795 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 75.098.336.818 | 337.173.487.363 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | - | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 24.695.531.906 | 683.232.993 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 4.6 | 313.354.574 | 683.232.993 |
| Nguyên giá | 222 | | 1.561.274.927 | 2.514.580.332 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (1.247.920.353) | (1.831.347.339) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | | 71.062.363 | - |
| Nguyên giá | 228 | | 88.000.000 | - |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (16.937.637) | - |
| 3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 230 | 4.7 | 24.311.114.969 | - |
| III. Bất động sản đầu tư | 240 | | - | - |
| IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 4.8 | 50.019.606.592 | 336.281.959.561 |
| 1. Đầu tư dài hạn khác | 258 | | 66.292.390.832 | 355.873.206.801 |
| 2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | 259 | | (16.272.784.240) | (19.591.247.240) |
| V. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 383.198.320 | 208.294.809 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | | 373.198.320 | 135.294.809 |
| 2. Tài sản dài hạn khác | 268 | | 10.000.000 | 73.000.000 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 565.280.691.142 | 740.901.936.348 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Tại ngày 31/12/2013 | Tại ngày 01/01/2013 |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 24.666.375.519 | 200.447.743.120 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 24.666.375.519 | 200.447.743.120 |
| 1. Phải trả người bán | 312 | 4.9 | 12.496.316.346 | 993.715.959 |
| 2. Người mua trả tiền trước | 313 | 4.10 | 809.376.259 | 187.547.874.438 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 314 | 4.11 | 2.281.323.961 | 3.267.886.016 |
| 4. Phải trả người lao động | 315 | | 324.301.000 | 353.292.092 |
| 5. Các khoản phải trả, phải nộp khác | 319 | 4.12 | 8.654.717.034 | 8.273.763.296 |
| 6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 323 | | 100.340.919 | 11.211.319 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | - | - |
| B. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 540.614.315.623 | 540.454.193.228 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 4.13 | 540.614.315.623 | 540.454.193.228 |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 411 | | 518.258.340.000 | 518.258.340.000 |
| 2. Vốn khác của chủ sở hữu | 413 | | 1.465.519.629 | 2.376.426.834 |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | | 20.890.455.994 | 19.819.426.394 |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 565.280.691.142 | 740.901.936.348 |



Nguyễn Quang Hiền
Tổng Giám đốc
Ngày 18 tháng 02 năm 2014

Dương Minh Dũng
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Tuyết Mai
Người lập

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2013 | Năm 2012 |
|---|-------|-------------|------------------|----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 5.1 | 63.832.197.842 | 14.157.644.365 |
| 2. Các khoản giảm trừ | 02 | 5.1 | 1.595.819.941 | 8.154.651.319 |
| 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | 5.1 | 62.236.377.901 | 6.002.993.046 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 5.2 | 74.084.062.438 | 5.553.700.359 |
| 5. (Lỗ)/Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | (11.847.684.537) | 449.292.687 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 5.3 | 34.472.151.534 | 32.542.958.450 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | | - | 8.333.255.944 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | - | 631.944 |
| 8. Chi phí bán hàng | 24 | 5.4 | 1.464.913.858 | 968.818.566 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | 5.5 | 5.752.080.573 | 4.996.131.267 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 15.407.472.566 | 18.694.045.360 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | 5.6 | 15.329.447.981 | 8.940.110.352 |
| 12. Chi phí khác | 32 | | 1.713.249.438 | 645.040.125 |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | | 13.616.198.543 | 8.295.070.227 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 29.023.671.109 | 26.989.115.587 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 5.7 | 7.230.215.115 | 6.669.689.192 |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 21.793.455.994 | 20.319.426.395 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 4.13.4 | 421 | 392 |



Nguyễn Quang Hiên
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 02 năm 2014

Đương Minh Dũng
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Tuyết Mai
Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | TM | Năm 2013 | Năm 2012 |
|---|-----------|------------|-------------------------|-------------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 29.023.671.109 | 26.989.115.587 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định | 02 | | 308.923.323 | 388.973.645 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | 8.873.529.260 | 8.332.624.000 |
| - (Lãi) từ hoạt động đầu tư | 05 | | (31.152.274.758) | (32.542.958.450) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | | - | 631.944 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 08 | | 7.053.848.934 | 3.168.386.726 |
| - (Tăng)/ giảm các khoản phải thu | 09 | | (12.122.729.904) | 737.376.491 |
| - (Tăng)/ giảm hàng tồn kho | 10 | | (31.872.407.201) | 133.092.426 |
| - Tăng các khoản phải trả | 11 | | 10.322.770.854 | 55.963.265.570 |
| - (Tăng) chi phí trả trước | 12 | | (129.977.010) | (9.256.107) |
| - Lãi tiền vay đã trả | 13 | | - | (631.944) |
| - Thuế Thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 14 | | (7.883.521.842) | (8.726.993.845) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (34.632.016.169) | 51.265.239.317 |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác | 21 | | (88.000.000) | (12.453.345.212) |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | - | (44.989.000.000) |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 44.989.000.000 | - |
| 4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | - | (36.808.226.273) |
| 5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | 58.500.000.000 | - |
| 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 27.883.798.843 | 32.227.463.512 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 131.284.798.843 | (62.023.107.973) |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | 33 | | - | 100.000.000 |
| 2. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | - | (100.000.000) |
| 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (20.369.983.347) | (27.642.243.268) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (20.369.983.347) | (27.642.243.268) |
| LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM | 50 | | 76.282.799.327 | (38.400.111.924) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | 4.1 | 204.142.241.679 | 242.542.353.603 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 | 4.1 | 280.425.041.006 | 204.142.241.679 |



Nguyễn Quang Hiến
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 02 năm 2014

Đương Minh Dũng
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Tuyết Mai
Người lập

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na) (sau đây gọi tắt là "Công ty") là một công ty cổ phần thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp: 0305316946 ngày 16/11/2007 của Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã điều chỉnh Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh 6 lần như sau:

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Giấy Chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 1 | Ngày 11/7/2008 |
| Giấy Chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 2 | Ngày 03/7/2009 |
| Giấy Chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 3 | Ngày 24/12/2010 |
| Giấy Chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 4 | Ngày 20/10/2011 |
| Giấy Chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 5 | Ngày 15/5/2012 |
| Giấy Chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 6 | Ngày 06/7/2012 |

Số vốn điều lệ của Công ty là 626.258.340.000 VND chia thành 62.625.834 cổ phần, mệnh giá 10.000 VND/cổ phần. Tuy nhiên tại ngày 31/12/2013, các cổ đông của Công ty mới góp được 518.258.340.000 VND, tương đương với 51.825.834 cổ phần.

Trụ sở chính của Công ty tại 628-630 Võ Văn Kiệt, phường 1, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài trụ sở chính, Công ty có chi nhánh để thực hiện kinh doanh dịch vụ quảng cáo, môi giới, định giá và sàn giao dịch bất động sản tại 35 đường Phú Thuận, phường Phú Thuận, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 41 người (Tại ngày 31/12/2012 là 39 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh, hoạt động chính của Công ty là:

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

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU VÀ KỶ KẾ TOÁN

2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty được bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

3.1 Tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Trong năm, Công ty đã tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam trong việc lập Báo cáo tài chính.

3.2 Ước tính kế toán

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

3.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn dưới 03 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

3.4 Các khoản đầu tư chứng khoán

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận tại ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá gốc, bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan.

Sau đó, các khoản đầu tư chứng khoán này được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính (thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản chứng khoán đầu tư tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

3.5 Hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.6 Tài sản cố định hữu hình và hao mòn

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 và Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính có hiệu lực từ ngày 10/6/2013 về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian sử dụng hữu ích ước tính của các tài sản cố định cụ thể như sau:

| Nhóm tài sản cố định | Thời gian sử dụng (Năm) |
|-----------------------------|------------------------------------|
| Phương tiện vận tải | 08 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 05 |

3.7 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

Doanh thu bán căn hộ

Doanh thu bán căn hộ được ghi nhận theo hai trường hợp:

- Trường hợp Công ty chưa giao được căn hộ cho người mua và người mua thanh toán theo tiến độ được thỏa thuận trước trong hợp đồng, Công ty xuất hóa đơn cho khách hàng trên cơ sở số tiền thực tế thu được.
- Trường hợp Công ty đã bàn giao căn hộ cho khách hàng, Công ty sẽ xuất hóa đơn và ghi nhận doanh thu theo giá trị còn lại phải thu tiền của khách hàng không căn cứ vào việc thu được tiền hay chưa.

Thu nhập khác

Doanh thu hoạt động tài chính gồm lãi tiền gửi ngân hàng và các khoản tiền gửi có kỳ hạn, được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi ngân hàng, tiền gửi có kỳ hạn và lãi suất áp dụng cho từng thời kỳ của các ngân hàng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

3.8 Phân bổ chi phí quản lý dự án (QLDA)

Ngày 28/12/2012, Công ty đã ban hành quy chế xác định và kế toán chi phí quản lý dự án để tiến hành phân bổ chi phí quản lý chung cho tất cả dự án Công ty đầu tư và liên kết đầu tư có hiệu lực bắt đầu từ năm tài chính năm 2012. Công ty thực hiện phân bổ cho 2 Dự án Chung cư Linh Trung và Dự án Khu phức hợp 628 - 630 Võ Văn Kiệt. Trong đó, Dự án Linh Trung do Công ty trực tiếp thực hiện đầu tư và Dự án Khu phức hợp 628 - 630 Võ Văn Kiệt được ủy quyền của Chủ đầu tư là Tổng Công ty Điện lực thành phố Hồ Chí Minh.

Trong năm 2013, Công ty chỉ thực hiện phân bổ chi phí chung theo định mức cho công trình Khu phức hợp 628 - 630 Võ Văn Kiệt do Dự án Chung cư Linh Trung đã phân bổ quá số chi phí quản lý dự án trong giai đoạn chuẩn bị.

Định mức chi phí quản lý của từng dự án theo các cấp phê duyệt như sau: Đối với công trình có sử dụng vốn Nhà nước từ 30% trở lên là cơ quan có thẩm quyền, các công trình còn lại là Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc phê duyệt theo Quyết định số 975/QĐ-BXD ngày 29/09/2009 của Bộ Xây dựng.

Việc trích chi phí quản lý dự án được thực hiện theo phương pháp sau: Chi phí QLDA của dự án nào sẽ được hạch toán trực tiếp vào dự án đó. Đối với các khoản chi phí QLDA phục vụ chung cho các dự án đang triển khai đầu tư thì được phân bổ theo chi phí QLDA đã ghi vào dự án theo từng năm nhưng không được vượt tổng chi phí QLDA được hưởng hàng năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.9 Phân chia lợi nhuận và trích lập các quỹ

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

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

3.10 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế trong năm của Công ty cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ (nếu có).

3.11 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi hoặc phải nộp cho Cơ quan Thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán. Năm 2013, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với thuế suất bằng 25% lợi nhuận thu được từ tất cả các hoạt động kinh doanh.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan Thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi theo quyết định cuối cùng của Cơ quan Thuế.

Thuế giá trị gia tăng

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

- | | |
|------------------------|-----|
| • Doanh thu bán căn hộ | 10% |
| • Dịch vụ bán căn hộ | 10% |
| • Các dịch vụ khác | 10% |

Các loại thuế khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.12 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính - Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại lại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, và các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các khoản đã ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

| | Tại ngày 31/12/2013 VND | Tại ngày 01/01/2013 VND |
|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tiền mặt | 87.727.275 | 21.407.482 |
| Tiền gửi ngân hàng | 1.790.726.544 | 1.835.618.097 |
| Các khoản tương đương tiền (i) | 278.546.587.187 | 202.285.216.100 |
| Cộng | 280.425.041.006 | 204.142.241.679 |

(i): Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn dưới 03 tháng với Ngân hàng có tính thanh khoản cao trong việc dễ dàng chuyển đổi các khoản này thành tiền với ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

4.2 Phải thu của khách hàng

| | Tại ngày 31/12/2013 VND | Tại ngày 01/01/2013 VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải thu từ các bên liên quan | - | - |
| Các khoản phải thu bên thứ ba | 46.325.482.778 | 95.411.415 |
| Phải thu Công ty Savimex (phí quản lý chung cư) | - | 6.600.000 |
| Phải thu khác hàng theo tiến độ (i) | 46.325.482.778 | 88.811.415 |
| Dự phòng nợ phải thu khó đòi | - | - |
| Cộng | 46.325.482.778 | 95.411.415 |

(i): Đây chủ yếu là khoản phải thu khách hàng đã bàn giao nhà, Công ty xuất hóa đơn cho phần còn lại khách hàng sẽ phải thanh toán theo tiến độ nêu trên hợp đồng.

4.3 Trả trước cho người bán

| | Tại ngày 31/12/2013 VND | Tại ngày 01/01/2013 VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Hưng | - | 8.900.000.000 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Ngôi Sao | 1.669.315.500 | 1.669.315.500 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp | 468.000.000 | 468.000.000 |
| Công ty TNHH Kiến trúc Nhiệt Tâm | 5.040.681.375 | 5.040.681.375 |
| Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Kỹ thuật Hiệp Hòa | 1.165.003.126 | 1.165.003.126 |
| Công ty Cổ phần XD và KD Địa ốc Hòa Bình | 2.056.960.950 | - |
| Công ty khác | 669.844.400 | 1.074.397.211 |
| Cộng | 11.069.805.351 | 18.317.397.212 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.4 Các khoản phải thu khác

| | Tại ngày 31/12/2013 VND | Tại ngày 01/01/2013 VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải thu lãi tiền gửi | 2.522.591.448 | 2.389.115.533 |
| Phải thu Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt | - | 1.806.893.992 |
| Phải thu lãi tạm chia Dự án Ngọc Lan (i) | - | 20.924.336.334 |
| Tiền phạt Công ty Phú Hoàng Anh | - | 10.626.776.268 |
| Phải thu khác | 168.257.009 | 477.396.104 |
| Cộng | 2.690.848.457 | 36.224.518.231 |

(i): Đây là khoản lợi nhuận tạm chia của Dự án Chung cư Ngọc Lan các năm trước. Năm 2013, Dự án đã hoàn thành do đó Công ty đã tính toán lại tiền lãi và ghi giảm khoản lãi tạm chia này cùng với khoản người mua trả tiền trước của Dự án Chung cư Ngọc Lan, xem thêm Thuyết minh số 4.10 "Người mua trả tiền trước".

4.5 Hàng tồn kho

| | Tại ngày 31/12/2013 VND | Tại ngày 01/01/2013 VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Công cụ, dụng cụ | - | 6.618.182 |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 88.851.208.220 | 33.176.699.307 |
| <i>Dự án Chung cư Linh Trung (i)</i> | <i>57.107.366.114</i> | <i>33.176.699.307</i> |
| <i>Dự án Chung cư 33 tầng (ii)</i> | <i>9.864.841.774</i> | <i>-</i> |
| <i>Dự án Đất nền KDC đường Nguyễn Văn Trỗi (iii)</i> | <i>21.879.000.332</i> | <i>33.176.699.307</i> |
| Hàng hoá | 66.064.795.383 | 66.669.759.894 |
| <i>Chung cư Phú hoàng Anh (iv)</i> | <i>56.802.534.884</i> | <i>66.669.759.894</i> |
| <i>Trung tâm thương mại (Chung cư Ngọc Lan)</i> | <i>9.262.260.499</i> | <i>-</i> |
| Giá gốc hàng tồn kho | 154.916.003.603 | 99.853.077.383 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (v) | (12.191.992.260) | - |
| Giá trị thuần | 142.724.011.343 | 99.853.077.383 |

(i): Đây là chi phí ban đầu để triển khai Dự án chung cư kết hợp với Trung tâm Thương mại Dịch vụ Linh Trung do Công ty là chủ đầu tư để bán trong tương lai với tổng giá trị khai toán đầu tư của dự án khoảng 217 tỷ VND.

(ii): Đây chủ yếu là phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc xây dựng Dự án Khu chung cư 1&2 để bán thuộc Dự án khu phức hợp tại địa chỉ số 628 - 630 Võ Văn Kiệt trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 4.8 "Các khoản đầu tư tài chính dài hạn".

(iii): Đây là khoản đầu tư vào Dự án khu dân cư hẻm đường Nguyễn Văn Trỗi, thành phố Bảo Lộc - Lâm Đồng. Công ty đã mua lại toàn bộ phần vốn đầu tư của chủ Dự án - Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt. Do đó, khoản đầu tư này được phân loại lại từ khoản đầu tư tài chính dài hạn sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang. Tổng vốn đầu tư của Dự án là 26,256 tỷ VND, chia thành 2 giai đoạn, trên tổng diện tích khu đất 7.081 m² cho sản phẩm là 34 lô đất và nhà ở liền kề (3.795 m²). Dự án đã thi công xong phần hạ tầng kỹ thuật (gồm đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện) và phần móng của 34 căn hộ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.5 Hàng tồn kho (Tiếp)

Không có một khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho nào được trích lập cho Dự án này do Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của Dự án cao hơn giá gốc của khoản đầu tư cho Dự án.

(iv): Là giá trị các căn hộ cao cấp chưa bán của Dự án Chung cư Phú Hoàng Anh được xác định theo tổng số m² của các căn hộ đó và đơn giá mua gốc của chủ đầu tư. Đến ngày 31/12/2013, Công ty đã bán được 73 căn hộ trong tổng số 94 căn hộ.

(v): Đây là khoản trích lập dự phòng giảm giá các căn hộ chưa bán được của Dự án Chung cư Phú Hoàng Anh.

4.6 Tài sản cố định hữu hình

| Khoản mục | Phương tiện vận tải VND | Thiết bị, dụng cụ quản lý VND | Cộng VND |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------------|----------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | |
| Tại ngày 01/01/2013 | 1.253.418.254 | 1.261.162.078 | 2.514.580.332 |
| Giảm khác (i) | - | (953.305.405) | (953.305.405) |
| Tại ngày 31/12/2013 | 1.253.418.254 | 307.856.673 | 1.561.274.927 |
| HAO MÒN LŨY KẾ | | | |
| Tại ngày 01/01/2013 | 846.579.863 | 984.767.476 | 1.831.347.339 |
| Trích khấu hao | 166.287.380 | 125.698.306 | 291.985.686 |
| Giảm khác (i) | | (875.412.672) | (875.412.672) |
| Tại ngày 31/12/2013 | 1.012.867.243 | 235.053.110 | 1.247.920.353 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | |
| Tại ngày 01/01/2013 | 406.838.391 | 276.394.602 | 683.232.993 |
| Tại ngày 31/12/2013 | 240.551.011 | 72.803.563 | 313.354.574 |

(i): Đây là khoản điều chỉnh giảm của những tài sản cố nguyên giá dưới 30 triệu VND theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính, có hiệu lực thi hành từ ngày 10/6/2013.

4.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đây là khoản chi phí xây dựng khu phức hợp tại địa chỉ số 628 - 630 Võ Văn Kiệt do Tổng Công ty Điện lực thành phố Hồ Chí Minh đã ủy quyền cho Công ty làm chủ đầu tư Dự án theo hợp đồng ủy quyền số 872/2011/HĐ-EVNHCCMC-EVNLSG ngày 30 tháng 8 năm 2011. Theo đó, Công ty được tổ chức thực hiện các dự án Khu cao ốc văn phòng – thương mại – khách sạn. Công ty đã phân loại khoản Đầu tư dài hạn liên quan đến xây dựng Khu cao ốc văn phòng – thương mại – khách sạn sang chi phí xây dựng cơ bản dở dang như trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 4.8 "Các khoản đầu tư tài chính dài hạn".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.8 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

| | Tại ngày 31/12/2013 VND | Tại ngày 01/01/2013 VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Đầu tư cổ phiếu dài hạn | 28.498.690.405 | 82.863.690.405 |
| Cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (i) | 9.625.213.290 | 9.625.213.290 |
| Cổ phiếu Công ty CP ĐT & XD Điện Việt Nam (ii) | 3.000.000.000 | 3.000.000.000 |
| Cổ phiếu Công ty CP Nhiệt điện Hải Phòng | - | 54.365.000.000 |
| Cổ phiếu SAVIMEX (iii) | 15.873.477.115 | 15.873.477.115 |
| Đầu tư dự án bất động sản dài hạn - dở dang | 37.793.700.427 | 273.009.516.396 |
| Dự án Cửa Tiền - Vinh, Nghệ An (iv) | 33.937.035.677 | 34.937.035.677 |
| Dự án Khu Chung cư Ngọc Lan (v) | 3.856.664.750 | 190.570.846.731 |
| Dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt (vi) | - | 27.429.527.648 |
| Dự án KDC Nguyễn Văn Trỗi | - | 20.072.106.340 |
| Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (vii) | (16.272.784.240) | (19.591.247.240) |
| Cộng | 50.019.606.592 | 336.281.959.561 |

(i): Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt với tư cách là cổ đông chiến lược. Tại ngày 31/12/2013, Công ty đang nắm giữ 288.690 cổ phiếu tự do chuyển nhượng. Giá trị ghi sổ của các cổ phiếu này là 33.341 VND/cổ phiếu. Giá trị thị trường ước tính của cổ phiếu này là 8.500 VND/cổ phiếu tại ngày 31/12/2013. Do đó, Công ty đã tiến hành trích lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán với số tiền 7.171.348.290 VND.

(ii): Là khoản đầu tư góp vốn theo mệnh giá 10.000 VND/ cổ phiếu để thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Điện Việt Nam tương ứng 300.000 cổ phiếu.

(iii): Đây là khoản đầu tư tương ứng với 501.650 cổ phiếu. Giá trị ghi sổ của các cổ phiếu này là 31.643 VND/cổ phiếu, trong khi giá trị thị trường ước tính của cổ phiếu này tại ngày 31/12/2013 là 13.500 VND/cổ phiếu. Do đó, Công ty đã tiến hành trích lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán với số tiền 9.101.435.950 VND.

(iv): Khoản đầu tư của Công ty cùng với Công ty Cổ phần Danatol theo hình thức hợp tác đầu tư để đầu tư khai thác, phân chia lợi nhuận, sản phẩm (các nền đất) vào Dự án Khu đô thị mới Cửa Tiền – Vinh Tân – Thành phố Vinh – Nghệ An với tỷ lệ góp vốn là 35%. Dự án này do Công ty Cổ phần Danatol là chủ đầu tư. Không có một khoản dự phòng giảm giá đầu tư nào được trích cho khoản đầu tư này do Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của Dự án cao hơn giá gốc của khoản đầu tư cho Dự án.

Theo biên bản họp Hội đồng Quản trị số 170/BB-EVNLSG-HDQT ngày 30 tháng 3 năm 2012, Hội đồng Quản trị đã thống nhất không tiếp tục đầu tư vào dự án này, Công ty sẽ thực hiện quyết toán doanh thu, lợi nhuận của Dự án.

(v): Khoản đầu tư vào Dự án Khu chung cư Ngọc Lan tại phường Phú Thuận, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh với Công ty Cổ phần Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex. Hai bên tham gia đầu tư vào Dự án này với tư cách là đồng chủ đầu tư có trách nhiệm và quyền lợi ngang nhau và tỷ lệ góp vốn đầu tư là 50%/50%. Dự án đã hoàn thành, Công ty sẽ được nhận 137 căn hộ. Tại ngày 31/12/2013, Công ty đã bán hết 134 số căn hộ, những căn hộ đã bán giao cho khách hàng được bù trừ với khoản người mua trả tiền trước và khoản phải thu lãi tạm chia như thuyết minh số 4.4 "Các khoản phải thu khác".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.8 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp)

(vi): Khoản đầu tư Dự án Khu phức hợp tại địa chỉ số 628- 630 Võ Văn Kiệt (trước đây gọi là dự án 8/8 Bis Hàm tử) là Dự án Tập đoàn Điện lực Việt Nam giao cho Công ty Điện lực thành phố Hồ Chí Minh phối hợp với Công ty để thực hiện. Hiện tại, Dự án đã được Công ty Điện lực thành phố Hồ Chí Minh giao cho Công ty làm chủ đầu tư và được phân loại phù hợp sang khoản mục "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang" đối với chi phí liên quan đến xây dựng Khu chung cư 1&2 để bán và "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang" liên quan đến dự án khu cao ốc văn phòng – thương mại – khách sạn thuộc cùng Dự án Khu phức hợp nêu trên.

(vii): Đây là khoản dự phòng giảm giá đầu tư vào cổ phiếu của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt và cổ phiếu Công ty Cổ phần Savimex như đã trình bày tại phần (i) và (iv) ở trên.

4.9 Phải trả người bán

| | Tại ngày 31/12/2013 VND | Tại ngày 01/01/2013 VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Công ty CP Hợp tác Kinh tế và XNK SAVIMEX | 4.792.185.349 | - |
| Công ty CP Phú Hoàng Anh | 7.467.675.421 | 439.908.900 |
| Công ty khác | 236.455.576 | 553.807.059 |
| Cộng | 12.496.316.346 | 993.715.959 |

4.10 Người mua trả tiền trước

| | Tại ngày 31/12/2013 VND | Tại ngày 01/01/2013 VND |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ứng tiền mua căn hộ Phú Hoàng Anh | - | 2.912.410.374 |
| Ứng tiền mua căn hộ Ngọc Lan (i) | 47.505.406 | 184.635.464.064 |
| Ứng tiền mua căn hộ Linh Trung | 330.099.753 | - |
| Ứng tiền thuê căn hộ | 431.771.100 | - |
| Cộng | 809.376.259 | 187.547.874.438 |

(i): Đây là khoản tiền khách hàng ứng trước tiền mua căn hộ chung cư Ngọc Lan theo tiến độ hợp đồng, khoản tiền ứng trước được bù trừ với khoản đầu tư Dự án Chung cư Ngọc Lan theo thuyết minh tại Thuyết minh số 4.8 "Các khoản đầu tư tài chính dài hạn" và tại Thuyết minh số 4.4 "Các khoản phải thu khác".

4.11 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | Tại ngày 31/12/2013 VND | Tại ngày 01/01/2013 VND |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Thuế giá trị gia tăng | - | 394.106.468 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 2.200.960.502 | 2.854.267.229 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 80.363.459 | 19.512.319 |
| Cộng | 2.281.323.961 | 3.267.886.016 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.12 Các khoản phải trả, phải nộp khác

| | Tại ngày 31/12/2013 VND | Tại ngày 01/01/2013 VND |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Dự án Cửa Tiền - Vinh (i) | 3.350.000.000 | 3.350.000.000 |
| Công ty TNHH MTV Eden | 146.171.136 | 318.325.281 |
| Kinh phí công đoàn | 16.721.025 | 23.504.983 |
| Bảo hiểm xã hội, y tế | - | 1.539.000 |
| Phải trả cổ tức (ii) | 4.939.911.763 | 4.579.561.510 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 201.913.110 | 832.522 |
| Cộng | 8.654.717.034 | 8.273.763.296 |

(i): Đây là khoản phải trả Công ty Cổ phần Danatol cho khoản thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính tương ứng lợi nhuận tạm chia của dự án Cửa Tiền - Vinh năm 2009 - 2010 để quyết toán thuế cho Dự án Cửa Tiền Vinh - Nghệ An khi dự án hoàn thành và dự phòng một số chi phí khác.

(ii): Khoản cổ tức của năm 2008 đến năm 2011 còn phải trả cho cổ đông nhưng chưa trả do cổ đông chưa đến nhận.

4.13 Vốn chủ sở hữu

4.13.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

| Nội dung | Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND | Vốn khác của chủ sở hữu VND | Lợi nhuận chưa phân phối VND | Cộng VND |
|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| Tại ngày 01/01/2012 | 518.258.340.000 | 4.051.673.870 | 26.928.961.663 | 549.238.975.533 |
| Lãi trong năm | - | - | 20.319.426.395 | 20.319.426.395 |
| Chi trả cổ tức | - | - | (28.504.208.700) | (28.504.208.700) |
| Phân chia lợi nhuận | - | - | - | - |
| Chia các quỹ | - | - | (600.000.000) | (600.000.000) |
| Giảm khác | - | (1.675.247.036) | 1.675.247.036 | - |
| Tại ngày 31/12/2012 | 518.258.340.000 | 2.376.426.834 | 19.819.426.394 | 540.454.193.228 |
| Tại ngày 01/01/2013 | 518.258.340.000 | 2.376.426.834 | 19.819.426.394 | 540.454.193.228 |
| Lãi trong năm | - | - | 21.793.455.995 | 21.793.455.995 |
| Tăng khác (ii) | - | - | 910.907.205 | 910.907.205 |
| Chi trả cổ tức (i) | - | - | (20.730.333.600) | (20.730.333.600) |
| Chia các quỹ (iii) | - | - | (903.000.000) | (903.000.000) |
| Giảm khác (ii) | - | (910.907.205) | - | (910.907.205) |
| Tại ngày 31/12/2013 | 518.258.340.000 | 1.465.519.629 | 20.890.455.994 | 540.614.315.623 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.13 Vốn chủ sở hữu (Tiếp)

4.13.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (Tiếp)

(i): Căn cứ Nghị quyết số 538/NQ-EVNLSG-HĐQT ngày 25/4/2013, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2012 và căn cứ Nghị quyết số 607/NQ-LSG- HĐQT ngày 16/5/2013 của HĐQT Công ty:

Mức chi trả cổ tức năm 2012 cho các cổ đông là 4% theo mệnh giá cổ phần.

(ii): Kết chuyển Quỹ dự phòng bổ sung vốn điều lệ 910 triệu VND về lợi nhuận sau thuế năm 2012.

(iii): Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2013 số tiền 903.000.000 VND.

4.13.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| Tên Công ty | Theo Giấy Chứng | | Tại 31/12/2013 | | Tại 01/01/2013 | |
|---|--------------------|------------|--------------------|------------|--------------------|--------------------|
| | nhận ĐKDK | | Số vốn đã góp | | Số vốn đã góp | |
| | 1.000 VND | % | 1.000 VND | % | 1.000 VND | 1.000 VND |
| Các cổ đông sáng lập | | | | | | |
| Tổng Công ty Điện lực TP HCM | 135.000.000 | 22 | 135.000.000 | 26 | - | 135.000.000 |
| Tập đoàn Điện lực Việt Nam | 135.000.000 | 22 | 27.000.000 | 5 | 108.000.000 | 27.000.000 |
| Tổng Công ty Điện lực Miền Nam | 37.500.000 | 6 | 45.000.000 | 9 | (7.500.000) | 45.000.000 |
| Công ty Dịch vụ Công ích Thanh niên Xung phong | 22.500.000 | 4 | 22.500.000 | 4 | - | 22.500.000 |
| Các cổ đông khác | 296.258.340 | 47 | 288.758.340 | 56 | 7.500.000 | 288.758.340 |
| Cộng | 626.258.340 | 100 | 518.258.340 | 100 | 108.000.000 | 518.258.340 |

Hiện nay, Tập đoàn Điện lực Việt Nam trong đó ông Cao Đạt Khoa là đại diện phần vốn góp đã góp 27 tỷ VND và còn thiếu 108 tỷ VND. Tập đoàn Điện lực Việt Nam đã có thông báo từ chối không góp số vốn còn thiếu trên.

Theo Nghị quyết số 245/NQ-EVNLSG-HĐQT ngày 24/4/2012, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 đã quyết định ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định đăng ký giảm vốn điều lệ xuống bằng vốn thực tế huy động hoặc phát hành thêm cho đủ vốn điều lệ. Tuy nhiên đến thời điểm phát hành báo cáo này, Hội đồng Quản trị chưa quyết định phương án thực hiện cụ thể.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.13 Vốn chủ sở hữu (Tiếp)

4.13.3 Cổ phiếu

| | Tại ngày 31/12/2013 | Tại ngày 01/01/2013 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| | Cổ phiếu | Cổ phiếu |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 62.625.834 | 62.625.834 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | | |
| - Cổ phiếu phổ thông | 51.825.834 | 51.825.834 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | | |
| - Cổ phiếu phổ thông | 51.825.834 | 51.825.834 |
| Mệnh giá cổ phiếu (VND/cổ phiếu) | 10.000 | 10.000 |

4.13.4 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| | Năm 2013 | Năm 2012 |
|--|-----------------|-----------------|
| | VND | VND |
| LN thuần phân bổ cho các cổ đông phổ thông | 21.793.455.994 | 20.319.426.395 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân | 51.825.834 | 51.825.834 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) | 421 | 392 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Năm 2013 VND | Năm 2012 VND |
|---|------------------------|------------------------|
| Doanh thu bán hàng | 63.832.197.842 | 14.157.644.365 |
| Doanh thu bán căn hộ Phú Hoàng Anh | 63.832.197.842 | 14.124.098.910 |
| Doanh thu DV môi giới bán căn hộ và bán đất | | 33.545.455 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | (1.595.819.941) | (8.154.651.319) |
| Hàng bán bị trả lại (i) | (1.595.819.941) | (8.154.651.319) |
| Doanh thu thuần | 62.236.377.901 | 6.002.993.046 |

(i): Hàng bán bị trả lại là giá trị 2 căn hộ Phú Hoàng Anh bị trả lại do một số khách hàng đã không thực hiện tiếp hợp đồng.

5.2 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm là giá vốn bán căn hộ Phú Hoàng Anh tương ứng với doanh thu bán căn hộ Phú Hoàng Anh.

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm 2013 VND | Năm 2012 VND |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền gửi | 19.676.988.178 | 27.234.118.145 |
| Lãi bán cổ phiếu Công ty Nhiệt điện Hải Phòng | 3.135.000.000 | - |
| Lợi nhuận từ Dự án Chung cư Ngọc Lan | 7.848.573.080 | 4.755.602.305 |
| Cổ tức từ Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt | 115.476.000 | 202.083.000 |
| Cổ tức từ Công ty Savimex | 376.237.500 | 351.155.000 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá | 1.413.776 | - |
| Hoàn nhập dự phòng tài chính | 3.318.463.000 | - |
| Cộng | 34.472.151.534 | 32.542.958.450 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

5 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)

5.4 Chi phí bán hàng

| | Năm 2013 VND | Năm 2012 VND |
|---------------------------|----------------------|--------------------|
| Chi phí nhân viên | 644.861.619 | 447.444.028 |
| Chi phí vật liệu, bao bì | - | 7.872.000 |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng | 7.786.200 | 480.000 |
| Chi phí khấu hao tài sản | 16.937.637 | - |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 132.840.367 | 274.868.340 |
| Chi phí bằng tiền khác | 662.488.035 | 238.154.198 |
| Cộng | 1.464.913.858 | 968.818.566 |

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Năm 2013 VND | Năm 2012 VND |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý | 3.073.558.719 | 2.816.453.771 |
| Chi phí vật liệu văn phòng | 314.024.824 | 291.235.878 |
| Chi phí dụng cụ đồ dùng văn phòng | 42.809.734 | 82.270.998 |
| Chi phí khấu hao tài sản | 157.688.499 | 222.621.455 |
| Thuế và các khoản lệ phí | 15.427.471 | 8.041.815 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 286.096.101 | 280.903.536 |
| Chi phí khác bằng tiền | 1.862.475.225 | 1.294.603.814 |
| Cộng | 5.752.080.573 | 4.996.131.267 |

5.6 Thu nhập khác

| | Năm 2013 VND | Năm 2012 VND |
|---|-----------------------|----------------------|
| Phạt vi phạm hợp đồng | 1.196.360.444 | 2.344.834.243 |
| Phạt vi phạm hợp đồng Công ty Phú Hoàng Anh (i) | 12.374.529.250 | 6.228.383.092 |
| Phạt vi phạm hợp đồng Công ty TNHH MTV Eden | - | 174.117.259 |
| Thu nhập khác | 1.758.558.287 | 192.775.758 |
| Cộng | 15.329.447.981 | 8.940.110.352 |

(i): Khoản tiền phạt chậm bàn giao căn hộ thuộc Chung cư Phú Hoàng Anh theo Hợp đồng đã được Công ty Cổ Phần Phú Hoàng Anh chấp nhận thanh toán.

5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập tính thuế của năm hiện tại. Thu nhập tính thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong năm khác, không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế và cũng không bao gồm các khoản thu nhập được miễn thuế và các khoản chuyển lỗ năm trước. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

5 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)

5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Tiếp)

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và lãi theo số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

| | Năm 2013 VND | Năm 2012 VND |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 29.023.671.109 | 26.989.115.587 |
| <i>Các khoản chênh lệch vĩnh viễn</i> | | |
| Lợi nhuận được chia Địa ốc Đà Lạt | (115.476.000) | (202.083.000) |
| Lợi nhuận được chia Công ty Savimex | (376.237.500) | (351.155.000) |
| Chi phí không được trừ (không hợp lệ) | 301.569.939 | 242.879.180 |
| Chi phí quảng cáo, tiếp khách... vượt 10% | 87.332.911 | - |
| <i>Các khoản chênh lệch tạm thời</i> | - | - |
| Lợi nhuận sau điều chỉnh | 28.920.860.459 | 26.678.756.767 |
| Thu nhập tính thuế ước tính trong năm | 28.920.860.459 | 26.678.756.767 |
| Thuế suất (%) | 25% | 25% |
| Thuế TNDN ước tính trong năm | 7.230.215.115 | 6.669.689.192 |
| Chi phí thuế TNDN năm hiện hành ước tính | 7.230.215.115 | 6.669.689.192 |
| Thuế TNDN phải trả đầu năm | 2.854.267.229 | 4.911.571.882 |
| Thuế TNDN đã trả trong năm | (7.883.521.842) | (8.726.993.845) |
| Thuế TNDN phải trả cuối năm | 2.200.960.502 | 2.854.267.229 |

5.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | Năm 2013 VND | Năm 2012 VND |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý | 3.718.420.338 | 3.263.897.799 |
| Chi phí vật liệu quản lý | 314.024.824 | 291.235.878 |
| Chi phí dụng cụ đồ dùng văn phòng | 50.595.934 | 90.622.998 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 174.626.136 | 222.621.455 |
| Thuế và các khoản lệ phí | 15.427.471 | 8.041.815 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài (i) | 74.502.998.906 | 6.109.472.235 |
| Chi phí khác bằng tiền | 2.524.963.260 | 1.532.758.012 |
| Cộng | 81.301.056.869 | 11.518.650.192 |

(i): Trong đó bao gồm giá vốn bán căn hộ của Dự án Chung cư Phú Hoàng Anh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

6. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

6.1 Nghiệp vụ và số dư với các 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 đối với các chính sách tài chính và hoạt động.

Theo đó, bên liên quan của Công ty là các cổ đông và các thành viên trong Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc Công ty. Trong năm, các nghiệp vụ và số dư của Công ty với các bên liên quan cụ thể như sau:

Chia cổ tức và việc góp số vốn còn thiếu

Chi tiết xem Thuyết minh số 4.13 "Vốn chủ sở hữu" để có thêm thông tin.

Thu nhập của Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị

Tổng thu nhập của các thành viên trong Ban Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát bao gồm lương, thưởng, thù lao và các thu nhập khác như sau:

| | Năm 2013 VND | Năm 2012 VND |
|--------------------------------|----------------------|--------------------|
| Tổng thu nhập của Ban Giám đốc | 497.524.570 | 404.073.000 |
| Tổng thu nhập của HĐQT và BKS | 802.198.320 | 571.300.000 |
| Cộng | 1.299.722.890 | 975.373.000 |

6.2 Công cụ tài chính

6.2.1 Các loại công cụ tài chính

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 3.12 "Công cụ tài chính".

| | Giá trị ghi sổ | |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Tại ngày 31/12/2013 VND | Tại ngày 01/01/2013 VND |
| Tài sản tài chính | 395.733.763.073 | 641.324.378.126 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 280.425.041.006 | 204.142.241.679 |
| Các khoản đầu tư ngắn hạn | - | 44.989.000.000 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 49.016.331.235 | 36.319.929.646 |
| Các khoản đầu tư dài hạn | 66.292.390.832 | 355.873.206.801 |
| Nợ phải trả tài chính | 21.151.033.380 | 9.267.479.255 |
| Phải trả khách hàng và phải trả khác | 21.151.033.380 | 9.267.479.255 |
| Chi phí phải trả | - | - |

Hiện tại ngoài khoản đầu tư dài hạn như đã trình bày tại thuyết minh số 4.7 "Các khoản đầu tư tài chính dài hạn", Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính yêu cầu về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

6. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.2 Công cụ tài chính (Tiếp)

6.2.2 Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các khoản cho vay, phải thu khách hàng và phải thu khác, tiền mặt, tiền gửi và các khoản tiền gửi có kỳ hạn mà chúng phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Với hoạt động của mình, Công ty phải đối mặt với rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính. Ban Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý các rủi ro này như sau:

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có ba loại rủi ro: Rủi ro lãi suất, rủi ro ngoại tệ và rủi ro về giá khác. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Rủi ro lãi suất

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

Chi tiết các công cụ tài chính trọng yếu phân loại theo loại lãi suất được trình bày trong bảng dưới đây:

| | Tại ngày 31/12/2013 VND | Tại ngày 01/01/2013 VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Tài sản tài chính | | |
| Tài sản tài chính lãi suất cố định (i) | 278.546.587.187 | 247.274.216.100 |
| Tài sản tài chính lãi suất thả nổi (ii) | 51.810.333.136 | 338.117.577.658 |
| Cộng | 330.356.920.323 | 585.391.793.758 |
| Nợ phải trả tài chính | - | - |
| Cộng | - | - |

(i): Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn ở các ngân hàng, lãi suất cố định trung bình là 9%/năm.

(ii): Đây là các khoản tiền gửi của Công ty không có kỳ hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

6. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.2 Công cụ tài chính (Tiếp)

6.2.2 Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính (Tiếp)

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của các cổ phiếu đầu tư.

Vào ngày 31/12/2013, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Công ty là 9.226.140.000 VND (Ngày 31/12/2012 là 5.907.443.165 VND). Đây là giá trị hợp lý của cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt và Công ty Savimex mà Công ty đã đầu tư như trình bày tại thuyết minh số 4.7 "Các khoản đầu tư tài chính dài hạn".

Nếu giá trị của các cổ phiếu này giảm 10% thì lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ giảm khoảng là 922 triệu VND, phụ thuộc vào việc giảm giá này có đáng kể và kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ tăng tương ứng là 922 triệu VND.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ liên quan chủ yếu tới hoạt động của Công ty như một số chi phí, thu nhập, các khoản vay của Công ty bằng đồng tiền khác với đồng tiền hạch toán của Công ty – VND.

Trong năm, Công ty không phát sinh các giao dịch bằng tiền khác với VND do đó Công ty không có rủi ro ngoại tệ.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có khoản rủi ro tín dụng chủ yếu là các khoản phạt hợp đồng mua bán căn hộ trên khoản phải thu khác. Rủi ro tín dụng tối đa được thể hiện là giá trị ghi sổ của số dư phải thu khác như trình bày tại Thuyết minh số 4.4 "Các khoản phải thu khác".

Rủi ro thanh khoản

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

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các đầu tư ngắn hạn ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Dưới đây là bảng tổng hợp các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

6. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.2 Công cụ tài chính (Tiếp)

6.2.2 Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính (Tiếp)

| | Dưới 1 năm VND | Từ 1- 5 năm VND | Tổng VND |
|--------------------------------------|-------------------|--------------------|----------------|
| Tại 31/12/2013 | 21.151.033.380 | - | 21.151.033.380 |
| Phải trả khách hàng và phải trả khác | 21.151.033.380 | - | 21.151.033.380 |
| Chi phí phải trả | - | - | - |
| Tại 01/01/2013 | 9.267.479.255 | - | 9.267.479.255 |
| Phải trả khách hàng và phải trả khác | 9.267.479.255 | - | 9.267.479.255 |
| Chi phí phải trả | - | - | - |

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

6.3 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013.

6.4 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán DTL – Văn phòng Hà Nội.



Nguyễn Quang Hiến
Tổng Giám đốc
Ngày 18 tháng 02 năm 2014

Dương Minh Dũng
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Tuyết Mai
Người lập