

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012
cùng với Báo cáo của Kiểm toán viên

MỤC LỤC

	Trang
1. Báo cáo của Hội đồng quản trị	1 – 3
2. Báo cáo kiểm toán	4 - 5
3. Báo cáo tài chính	
Bảng cân đối kế toán	6 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11
Thuyết minh báo cáo tài chính	12 – 37

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn (dưới đây gọi tắt là Công ty) hân hạnh trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

1. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát

Thành viên Hội đồng quản trị trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

- | | |
|------------------------|-------------------------------|
| - Ông Phạm Văn Hiệp | Chủ tịch |
| - Ông Trần Văn Châu | Phó chủ tịch |
| - Ông Nguyễn Xuân Dũng | Ủy viên |
| - Ông Lại Duy Hồng | Ủy viên (đến ngày 31/10/2012) |
| - Ông Vũ Quốc Tuấn | Ủy viên |
| - Ông Nguyễn Đức Vượng | Ủy viên |
| - Ông Dương Thế Quang | Ủy viên |

Thành viên Ban Tổng giám đốc trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

- | | |
|------------------------|-------------------|
| - Ông Trần Văn Châu | Tổng giám đốc |
| - Ông Nguyễn Xuân Dũng | Phó Tổng giám đốc |
| - Ông Nguyễn Đức Vượng | Phó Tổng giám đốc |

Thành viên Ban kiểm soát tại trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

- | | |
|------------------------|------------|
| - Bà Nguyễn Kim Bửu | Trưởng ban |
| - Ông Nguyễn An Trường | Thành viên |
| - Bà Phạm Thị Vui | Thành viên |

2. Hoạt động kinh doanh chính

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn là công ty cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà Nước theo Quyết định số 5828/QĐUB ngày 31/12/2003 của Chủ tịch Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hồ Chí Minh. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002788 ngày 7/10/2004, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 9 ngày 12/4/2010, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 10 (mã số doanh nghiệp là 0300450962) ngày 28/12/2010 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty 2012 là: Xây dựng công trình công cộng – nhà ở; sản xuất vật liệu xây dựng; thiết kế mẫu nhà ở cho nhiệm vụ kinh doanh nhà ở của đơn vị (không nhận thầu thiết kế); san lấp mặt bằng; thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp; lập dự án đầu tư xây dựng các công trình nhà, khu dân cư thuộc dự án nhóm B, C; lập hồ sơ mời thầu, tư vấn tổ chức đấu thầu, hợp đồng kinh tế các công trình xây dựng nhà, khu dân cư nhóm B, C; thiết kế quy hoạch khu dân dụng, khu công nghiệp; thẩm định thiết kế kiến trúc, dự toán các công trình xây dựng; lập họa đồ hiện trạng nhà ở; khảo sát, thiết kế, giám sát thi công các công trình dân dụng, công nghiệp; xuất khẩu, nhập khẩu, quyền xuất khẩu, nhập khẩu hàng trang trí nội thất, vật liệu xây dựng (phải thực hiện đúng theo Quyết định 10/2007/QĐ-BTM); thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình; thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; thiết kế nội – ngoại thất công trình; tư vấn quản lý dự án; thẩm tra dự án đầu tư; tư vấn giám sát kỹ thuật công trình (trừ giám sát công trình xây dựng); tư vấn xây dựng; môi giới bất động sản; kinh doanh bất động sản (chỉ thực hiện theo khoản 1 điều 10 Luật kinh doanh bất động sản); dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ *(tiếp theo)*

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty gồm có các đơn vị trực thuộc sau:

- Xí nghiệp Xây Lắp: Xí nghiệp được thành lập theo Quyết định số 03/QĐTL-HĐQT ngày 26 tháng 5 năm 2008 của Hội đồng quản trị Công ty, Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 4113033906 ngày 11 tháng 6 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp; do ông Lê Huy Anh Vũ làm giám đốc. Trụ sở của Xí nghiệp đặt tại số 118 Hưng Phú – Phường 8 – Quận 8 – TP. Hồ Chí Minh.
- Xí nghiệp Xây Dựng: Xí nghiệp được thành lập theo Quyết định số 07/QĐTL-CTY ngày 22 tháng 12 năm 2004 của Hội đồng quản trị Công ty, Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 0300450962-001 ngày 25 tháng 3 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ ba ngày 23 tháng 3 năm 2012; do ông Nguyễn Xuân Dũng làm giám đốc. Trụ sở của Xí nghiệp đặt tại số 118 Hưng Phú – Phường 8 – Quận 8 – TP. Hồ Chí Minh.
- Trung tâm Dịch vụ Địa Ốc: Trung tâm dịch vụ địa ốc, trụ sở đặt tại số 118 Hưng Phú – Phường 8 – Quận 8 – TP. Hồ Chí Minh.

3. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính 2012 được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm từ trang 06 đến trang 37.

Số liệu được trình bày trên báo cáo tài chính là số liệu tổng hợp của Văn phòng Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn và các đơn vị trực thuộc.

4. Vốn pháp định

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 10 số 0300450962 ngày 28/12/2010 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty là 44.997.630.000 đồng.

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Theo Danh sách cổ đông nhận cổ tức đợt 2 năm 2011 ký ngày 28 tháng 2 năm 2013.

TÊN CỔ ĐÔNG	31/12/2012	
	Số Cổ Phần	Tỷ lệ
Cổ đông thuộc vốn nhà nước	2.295.000	51,00%
Cổ đông trong nước:	1.846.751	41,04%
- Cá nhân	1.738.235	38,63%
- Tổ chức	108.516	2,41%
Cổ đông nước ngoài	357.802	7,95%
- Cá nhân	319.902	7,11%
- Tổ chức	37.900	0,84%
Cổ phiếu quỹ	210	0,00%
Cộng	4.499.763	100%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ *(tiếp theo)*

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

Thành viên Hội đồng quản trị khẳng định rằng không có một khoản bất thường hay một sự kiện nào có ảnh hưởng trọng yếu đến khả năng thanh toán nợ của Công ty khi nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

Thành viên Hội đồng quản trị khẳng định rằng, xét trên khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trên báo cáo tài chính.

6. Kiểm toán

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt.

Công ty TNHH Kiểm toán KSi Việt Nam được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 cho Công ty.

7. Cam kết của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và kết quả hoạt động kinh doanh kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được lưu giữ một cách phù hợp để phản ánh với mức độ chính xác, hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các báo cáo tài chính tuân thủ hệ thống kế toán đã đăng ký. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và do đó thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng nhận thấy rằng đến ngày lập báo cáo này Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn trong vòng 12 tháng tới kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cam kết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động trong tương lai.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 2 năm 2013.

Thay mặt Hội đồng quản trị Công ty

TRẦN VĂN CHÂU
Phó Chủ tịch

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

*Về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012*

**Kính gửi: Hội đồng quản trị và
Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 được lập tại ngày 27 tháng 2 năm 2013 của Công ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn “Công ty” từ trang 06 đến trang 37 kèm theo.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm 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 tại Việt Nam. Trách nhiệm này bao gồm: thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn; chọn lựa và áp dụng các chính sách kế toán thích hợp; và thực hiện các ước tính kế toán hợp lý đối với từng trường hợp. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính này dựa trên kết quả kiểm toán đã thực hiện cho các nghiệp vụ kinh tế phát sinh từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 mà không đặt vấn đề xem xét lại số dư đầu kỳ .

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành (hoặc được chấp nhận), các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Theo ý kiến chúng tôi, xét trên mọi phương diện trọng yếu, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của **Công ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn** tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN (tiếp theo)

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý đến người đọc đến vấn đề như nêu tại mục **III.2** trên Thuyết minh Báo cáo tài chính, Báo cáo tài chính này được lập trên cơ sở tổng hợp số liệu của công ty và các xí nghiệp.

Công ty TNHH Kiểm toán KSi Việt Nam

TỔNG GIÁM ĐỐC

Kiểm toán viên

Trương Quang Anh

Chứng chỉ KTV số 0950/KTV

Trịnh Thị Bích Liên

Chứng chỉ KTV số 1342/KTV

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mẫu số: B01a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

TÀI SẢN	MS	TM	Đơn vị tính: VND	
			Cuối năm	Đầu năm
A. Tài sản ngắn hạn	100		186.096.872.229	166.221.928.598
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		10.435.918.972	4.895.923.967
1. Tiền	111	V.01	3.720.918.972	2.795.923.967
2. Các khoản tương đương tiền	112	V.02	6.715.000.000	2.100.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		213.000.000	76.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.03	213.000.000	76.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu	130		33.673.642.463	41.620.172.977
1. Phải thu khách hàng	131	V.04	26.145.130.504	28.444.789.297
2. Trả trước người bán	132	V.05	4.135.574.215	4.025.566.922
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.06	3.392.937.744	9.159.639.118
6. Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	(9.822.360)
IV. Hàng tồn kho	140		141.324.073.229	119.397.768.098
1. Hàng tồn kho	141	V.07	141.324.073.229	119.397.768.098
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		450.237.565	232.063.556
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		105.840.172	46.763.468
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		15.706.393	-
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.08	328.691.000	185.300.088

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mẫu số: B01a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

B. Tài sản dài hạn	200		74.680.555.921	95.566.892.658
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		16.613.352.184	16.599.601.983
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	1.331.304.772	996.700.728
- Nguyên giá	222		4.362.449.905	3.725.929.710
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.031.145.133)	(2.729.228.982)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	15.282.047.412	15.545.970.165
- Nguyên giá	228		17.086.063.843	17.001.857.143
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.804.016.431)	(1.455.886.978)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	56.931.090
III. Bất động sản đầu tư	240	V.11	523.646.661	21.590.289.183
- Nguyên giá	241		1.019.327.073	22.165.870.763
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(495.680.412)	(575.581.580)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.12	57.378.165.979	56.876.712.606
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		61.792.324.165	61.341.360.192
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(4.414.158.186)	(4.464.647.586)
V. Tài sản dài hạn khác	260		165.391.097	500.288.886
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		22.186.021	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	129.805.076	486.888.886
3. Tài sản dài hạn khác	268		13.400.000	13.400.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		260.777.428.150	261.788.821.256

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mẫu số: B01a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

NGUỒN VỐN	MS	TM	Cuối năm	Đầu năm
A. Nợ phải trả	300		98.454.025.273	115.158.630.679
I. Nợ ngắn hạn	310		83.818.650.949	86.786.428.627
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
2. Phải trả cho người bán	312	V.14	7.415.222.673	16.085.932.655
3. Người mua trả tiền trước	313	V.15	12.234.334.389	1.333.930.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.16	2.460.682.565	2.785.108.585
5. Phải trả người lao động	315		1.309.547.199	2.179.734.545
6. Chi phí phải trả	316	V.17	51.820.903.755	50.522.423.949
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.18	6.905.802.638	10.673.181.031
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320	V.19	626.177.327	1.095.023.289
11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		1.045.980.403	2.111.094.573
II. Nợ dài hạn	330		14.635.374.324	28.372.202.052
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		-	-
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	113.166.682
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337	V.20	191.012.154	76.448.507
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.21	14.444.362.170	28.182.586.863
9. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	339		-	-
B. Vốn chủ sở hữu	400		162.323.402.877	146.630.190.577
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	157.863.904.779	142.096.992.479
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		44.997.630.000	44.997.630.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		(2.100.000)	(2.100.000)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		67.555.575.336	58.105.984.711
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		8.669.533.519	7.429.238.184
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		8.080.840.890	6.840.545.555
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		28.562.425.034	24.725.694.029
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		4.459.498.098	4.533.198.098
1. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
2. Nguồn kinh phí	432	V.23	4.459.498.098	4.533.198.098
3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		260.777.428.150	261.788.821.256

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mẫu số: B01a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	TM	Cuối năm	Đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		1.680.493.983	1.680.493.983
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gởi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		937.500.000	1.000.000.000

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 2 năm 2013

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

LÊ THỊ KIM XUYẾN

ĐIÊU THANH QUÂN

TRẦN VĂN CHÂU

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mẫu số: B02a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

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

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

Đơn vị tính: VND

	MS	TM	Năm nay	Năm trước
1. Tổng doanh thu	01	VI.01	131.236.022.450	152.615.358.212
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-
3. Doanh thu thuần	10		131.236.022.450	152.615.358.212
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	84.896.756.423	96.571.468.778
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		46.339.266.027	56.043.889.434
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	1.269.391.958	4.491.260.053
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	VI.04	54.957.917	3.611.977.446
Trong đó: chi phí lãi vay	23		105.447.317	465.730.602
8. Chi phí bán hàng	24	VI.05	621.973.021	697.692.693
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.06	16.499.941.602	19.134.594.567
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		30.431.785.445	37.090.884.781
11. Thu nhập khác	31	VI.07	738.456.566	759.605.665
12. Chi phí khác	32	VI.08	486.924.329	12.304.653
13. Lợi nhuận khác	40		251.532.237	747.301.012
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		30.683.317.682	37.838.185.793
15. Chi phí thuế thu nhập hiện hành	51	VI.09	7.083.164.768	12.870.604.344
16. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52		357.083.810	(486.325.250)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		23.243.069.104	25.453.906.699
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	5.166	5.657

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 02 năm 2013

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

LÊ THỊ KIM XUYẾN

ĐIỀU THANH QUÂN

TRẦN VĂN CHÂU

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(theo phương pháp trực tiếp)

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

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

Mẫu số: B03a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

	MS	Năm nay	Năm trước
Đơn vị tính: VND			
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	155.342.903.685	171.058.835.813
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02	(62.106.272.901)	(115.430.499.808)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(14.324.105.243)	(38.275.220.855)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(105.447.317)	(465.730.602)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(8.073.288.710)	(16.455.641.846)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	4.204.358.494	1.795.311.247
6. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07	(65.057.851.774)	(10.376.814.924)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	9.880.296.234	(8.149.760.975)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(526.282.311)	(204.153.636)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	200.000	6.831.818
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(298.000.000)	(76.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	161.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(450.963.973)	(3.677.211.097)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	2.016.939.596
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.275.586.355	2.757.919.553
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	161.540.071	824.326.234
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	14.157.371.459	11.836.873.343
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(14.157.371.459)	(11.836.873.343)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(4.501.841.300)	(6.255.357.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(4.501.841.300)	(6.255.357.500)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	5.539.995.005	(13.580.792.241)
Tiền và tương đương đầu kỳ	60	4.895.923.967	18.476.716.208
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	10.435.918.972	4.895.923.967

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 02 năm 2013

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

LÊ THỊ KIM XUYẾN

ĐIỀU THANH QUÂN

TRẦN VĂN CHÂU

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn là công ty cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà Nước theo Quyết định số 5828/QĐUB ngày 31/12/2003 của Chủ tịch Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hồ Chí Minh. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002788 ngày 7/10/2004, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 9 ngày 12/4/2010, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 10 (mã số doanh nghiệp là 0300450962) ngày 28/12/2010 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

2. Phạm vi kinh doanh và tổ chức của Công ty

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty 2012 là: Xây dựng công trình công cộng – nhà ở; sản xuất vật liệu xây dựng; thiết kế mẫu nhà ở cho nhiệm vụ kinh doanh nhà ở của đơn vị (không nhận thầu thiết kế); san lấp mặt bằng; thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp; lập dự án đầu tư xây dựng các công trình nhà, khu dân cư thuộc dự án nhóm B, C; lập hồ sơ mời thầu, tư vấn tổ chức đấu thầu, hợp đồng kinh tế các công trình xây dựng nhà, khu dân cư nhóm B, C; thiết kế quy hoạch khu dân dụng, khu công nghiệp; thẩm định thiết kế kiến trúc, dự toán các công trình xây dựng; lập họa đồ hiện trạng nhà ở; khảo sát, thiết kế, giám sát thi công các công trình dân dụng, công nghiệp; xuất khẩu, nhập khẩu, quyền xuất khẩu, nhập khẩu hàng trang trí nội thất, vật liệu xây dựng (phải thực hiện đúng theo Quyết định 10/2007/QĐ-BTM); thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình; thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; thiết kế nội – ngoại thất công trình; tư vấn quản lý dự án; thẩm tra dự án đầu tư; tư vấn giám sát kỹ thuật công trình (trừ giám sát công trình xây dựng); tư vấn xây dựng; môi giới bất động sản; kinh doanh bất động sản (chỉ thực hiện theo khoản 1 điều 10 Luật kinh doanh bất động sản); dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty gồm có các đơn vị trực thuộc sau:

- Xí nghiệp Xây Lắp: Xí nghiệp được thành lập theo Quyết định số 03/QĐTL-HĐQT ngày 26 tháng 5 năm 2008 của Hội đồng quản trị Công ty, Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 4113033906 ngày 11 tháng 6 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp; do ông Lê Huy Anh Vũ làm giám đốc. Trụ sở của Xí nghiệp đặt tại số 118 Hưng Phú – Phường 8 – Quận 8 – TP. Hồ Chí Minh.
- Xí nghiệp Xây Dựng: Xí nghiệp được thành lập theo Quyết định số 07/QĐTL-CTY ngày 22 tháng 12 năm 2004 của Hội đồng quản trị Công ty, Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 0300450962-001 ngày 25 tháng 3 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ ba ngày 23 tháng 3 năm 2012; do ông Nguyễn Xuân Dũng làm giám đốc. Trụ sở của Xí nghiệp đặt tại số 118 Hưng Phú – Phường 8 – Quận 8 – TP. Hồ Chí Minh.
- Trung tâm Dịch vụ Địa Ốc: Trung tâm dịch vụ địa ốc, trụ sở đặt tại số 118 Hưng Phú – Phường 8 – Quận 8 – TP. Hồ Chí Minh.

II. KỲ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

- 1. Kỳ kế toán năm:** từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
- 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:** Đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính và các thông tư sửa đổi bổ sung chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

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

Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở tổng hợp số liệu của công ty và các xí nghiệp, bao gồm các giao dịch nội bộ.

3. Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác:

- Các nghiệp vụ liên quan đến ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ.
- Đến ngày lập báo cáo tài chính, các số dư tiền mặt bằng ngoại tệ được quy đổi sang đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước công bố.
- Tất cả các khoản lãi, lỗ do chênh lệch tỷ giá đều được phản ánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác. Khả năng thu hồi các khoản công nợ phải thu liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản tùy thuộc vào thời gian mà công ty có trách nhiệm chuyển giao quyền sở hữu cho các khách hàng.

Các khoản thuế giá trị gia tăng đầu vào chưa đủ điều kiện khấu trừ được theo dõi như khoản phải thu khác và sẽ được kết chuyển vào tài khoản thuế giá trị gia tăng đầu vào khi có đủ điều kiện khấu trừ hoặc kết chuyển vào chi phí khác khi hết thời hạn được khấu trừ.

3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho: thực tế đích danh.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: kê khai thường xuyên

Phương pháp lập dự phòng theo nguyên tắc thận trọng và giá trị thuần có thể thực hiện được vào thời điểm khoá sổ kỳ kế toán. Việc lập dự phòng được trích lập theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009.

Giá trị sản phẩm dở dang bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sử dụng máy thi công và chi phí sản xuất chung, được tập hợp trực tiếp theo từng công trình/dự án.

4. Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định

- Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.
- Nguyên giá tài sản cố định (TSCĐ) bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa TSCĐ vào hoạt động như dự kiến.
- Khấu hao TSCĐ hữu hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản với tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với qui định tại Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.
- Thời gian sử dụng ước tính của các nhóm tài sản cố định hữu hình và vô hình:

Nhà cửa vật kiến trúc	15 - 25	năm
Máy móc thiết bị	05 - 07	năm
Phương tiện vận tải	6	năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 07	năm
Quyền sử dụng đất	50	năm
Phần mềm kế toán	3	năm

5. Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là bất động sản, gồm quyền sử dụng đất, nhà, hoặc một phần của nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do người chủ sở hữu hoặc người đi thuê tài sản theo hợp đồng thuê tài chính nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá mà không phải để:

- Sử dụng trong sản xuất, cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc sử dụng cho các mục đích quản lý; hoặc
- Bán trong kỳ hoạt động kinh doanh thông thường.

Bất động sản đầu tư được phản ánh theo nguyên giá trừ đi số hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Các khoản đầu tư dài hạn khác

Đầu tư dài hạn khác bao gồm đầu tư trái phiếu, cổ phiếu hoặc đầu tư vào đơn vị khác mà chỉ nắm giữ dưới 20% vốn chủ sở hữu (dưới 20% quyền biểu quyết),... và thời hạn thu hồi hoặc thanh toán vốn trên một năm.

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn theo nguyên tắc thận trọng và giá trị thuần có thể thực hiện được vào thời điểm khoá sổ kế toán. Việc lập dự phòng giảm giá chứng khoán được trích lập theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009. Tuy nhiên, Công ty chưa lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn cho các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các công ty chưa niêm yết tại ngày lập Báo cáo tài chính.

7. Nguyên tắc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: Là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được hoãn lại trong tương lai tính trên các khoản:

- Chênh lệch tạm thời được khấu trừ;
- Giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng; và
- Giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch.

8. Nguyên tắc ghi nhận phải trả thương mại và phải trả khác

Nợ phải trả được ghi nhận khi có đủ điều kiện chắc chắn là doanh nghiệp sẽ phải dùng một lượng tiền chi ra để trang trải cho những nghĩa vụ hiện tại và khoản nợ phải trả đó phải xác định một cách đáng tin cậy.

9. Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: là khoản tiền hoặc tài sản do các cổ đông góp cổ phần tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành.
- Thặng dư vốn cổ phần: là phần chênh lệch do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.
- Vốn khác: hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, giá trị các tài sản được tặng, biếu, tài trợ và đánh giá lại tài sản.
- Các quỹ được trích lập theo Nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông và sử dụng theo Điều lệ Công ty.
- Lợi nhuận chưa phân phối: phản ánh kết quả kinh doanh (lợi nhuận, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp, tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và giá vốn

- Doanh thu và giá vốn hoạt động xây lắp:

Doanh thu hoạt động xây lắp được ghi nhận căn cứ theo giá trị thanh toán từng đợt của chủ đầu tư. Giá vốn hoạt động xây lắp được ước tính theo tỷ lệ phần trăm trên dự toán, hoặc bằng thanh toán khối lượng từng đợt được quyết toán, hoặc tổng chi phí thực tế phát sinh theo chính sách của Công ty.

- Doanh thu và giá vốn hoạt động bán nhà:

Doanh thu và giá vốn hoạt động bán nhà được ghi nhận khi bàn giao nhà cho khách hàng. Doanh thu hoạt động bán nhà được ghi nhận theo giá trị trên hợp đồng. Giá vốn hoạt động bán nhà bao gồm chi phí xây dựng nhà và chi phí hạ tầng được xác định theo đơn giá bình quân trên một mét vuông đất.

- Doanh thu bán hàng khác và doanh thu cung cấp dịch vụ: tuân thủ theo các điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán số 14 “Doanh thu và thu nhập khác”.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm các khoản doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác được coi là thực hiện trong kỳ, không phân biệt các khoản doanh thu đó thực tế đã thu được tiền hay sẽ thu được tiền.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính, chi phí đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán...; dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tiền lương

Chi phí tiền lương của nhân viên Công ty được hạch toán căn cứ vào quỹ lương được duyệt theo Nghị Quyết Đại Hội Cổ Đông hàng năm. Chi phí tiền lương của nhân viên thuê ngoài được hạch toán theo tiền lương thực chi, căn cứ vào hồ sơ quyết toán tạm ứng của các chỉ huy trưởng công trình và được ghi nhận vào thời điểm quyết toán tạm ứng.

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trợ cấp mất việc làm

Khi phát sinh chi trợ cấp mất việc làm doanh nghiệp sẽ hạch toán khoản chi trợ cấp mất việc làm cho người lao động vào chi phí quản lý doanh nghiệp theo quy định tại Thông tư 180/2012/TT-BTC ngày 24/10/2012 của Bộ tài chính. Do đó, cuối năm Công ty không ước tính cũng như không trình bày thông tin về nghĩa vụ phải trả trợ cấp mất việc làm cho người lao động.

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận của năm bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, với mức thuế suất 25% tại ngày kết thúc niên độ kế toán và số thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 2% tính trên số tiền trả trước của khách hàng được hạch toán là nghĩa vụ thuế phải nộp nhưng được theo dõi trên tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả tính trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập hoãn lại này có thể sử dụng được.

Các tờ khai thuế của Công ty vẫn còn tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của các Cơ quan thuế. Do việc áp dụng các luật lệ, quy định về thuế đối với nhiều loại hình giao dịch còn tùy thuộc vào các hướng dẫn khác nhau nên số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể được điều chỉnh căn cứ vào kết quả quyết toán của cơ quan thuế.

16. Thông tin so sánh

Số liệu đầu năm và số liệu năm trước trên báo cáo tài chính đính kèm được trình bày theo báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt.

17. Các bên có liên quan

Các bên được gọi 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 tài chính và hoạt động.

18. Giao dịch giữa các bên có liên quan

Giao dịch giữa các bên có liên quan là việc chuyển giao các quyền lực hay nghĩa vụ giữa các bên có liên quan, không xét đến việc có tính giá hay không

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

01- Tiền

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Tiền mặt	70.220.195	29.531.106
Tiền gửi ngân hàng	3.650.698.777 (*)	2.766.392.861
Cộng	3.720.918.972	2.795.923.967

(*) Tiền gửi ngân hàng, bao gồm:

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam/CN Q.5 - TP.HCM	115.333.741	107.932.744
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Liên Việt CN TP.HCM	1.369.974	1.336.630
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam/CN8 - TP.HCM	11.027.137	7.765.637
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam/CN8 - TP.HCM	3.372.787.152	2.538.087.786
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín/CN Hưng Đạo	-	1.271.095
Công ty cổ phần chứng khoán Sài Gòn	99.071.454	59.926.467
Ngân hàng MHB	42.488.932	41.452.115
Kho bạc	8.620.387	8.620.387
Cộng	3.650.698.777	2.766.392.861

02- Các khoản tương đương tiền

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	6.715.000.000	2.100.000.000
Ngân hàng Vietinbank	3.015.000.000	600.000.000
Ngân hàng Agribank	3.700.000.000	1.500.000.000

03- Đầu tư ngắn hạn

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng tại Agribank	213.000.000	76.000.000
Cộng	213.000.000	76.000.000

04- Phải thu khách hàng

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Văn phòng Công ty	25.877.848.867	27.609.723.547
Xí nghiệp xây lắp	267.281.637	835.065.750
Cộng	26.145.130.504	28.444.789.297

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số: B09a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

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

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

	<u>Cuối năm</u>		<u>Đầu năm</u>
05- Trả trước người bán			
Văn phòng công ty	3.649.609.600 (a)		3.822.613.753
Xí nghiệp xây dựng	190.400.000		25.400.000
Xí nghiệp xây lắp	295.564.615		177.553.169
Cộng	4.135.574.215		4.025.566.922
(a) Chi tiết:			
Cty TP tư vấn quy hoạch và XD - CPC	588.200.000		538.200.000
Công ty CP Đầu Tư Kinh Doanh Nhà	2.388.062.600		2.388.062.600
Khác	673.347.000		896.351.153
Cộng	3.649.609.600		3.822.613.753
06- Các khoản phải thu ngắn hạn khác			
	<u>Cuối năm</u>		<u>Đầu năm</u>
Tại văn phòng công ty	287.823.127 (b)		5.896.477.541
Tại xí nghiệp xây dựng	5.596.951		-
Tại xí nghiệp xây lắp	525.544.802 (c)		696.006.895
Tại Ban Quản lý dự án	2.573.972.864 (d)		2.567.154.682
Cộng	3.392.937.744		9.159.639.118
(b) Chi tiết:			
Công ty cổ phần cấp nước Chợ Lớn	168.711.358		28.067.035
Khác	119.111.769		5.868.410.506
Cộng	287.823.127		5.896.477.541
(c) Chi tiết:			
Thuế GTGT chưa khấu trừ	525.544.802		696.006.895
Cộng	525.544.802		696.006.895
(d) Chi tiết:			
Phải thu tiền GPMB của dự án chung cư B	2.556.889.905		2.556.889.905
Phải thu khác	17.082.959		10.264.777
Cộng	2.573.972.864		2.567.154.682

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số: B09a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

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

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

07- Hàng tồn kho

	Cuối năm		Đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	4.406.218		73.014.923
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	127.247.237.919	(e)	119.324.753.175
Hàng hóa tồn kho	14.072.429.092	(f)	
Cộng	141.324.073.229		119.397.768.098
 (e) Chi tiết:			
KDC Bình Đăng P.6 - Q.8	1.273.392.700		1.273.392.700
KDC 2 Bùi Minh Trực P.5 - Q.8	1.118.666.567		1.118.666.567
KDC 3 Bùi Minh Trực P.5 - Q.8	16.951.801.076		16.355.445.844
KDC Tạ Quang Bửu P.4 - Q.8	625.160.406		2.301.621.395
KDC Xóm Đầm P.10 - Q.8	903.052.349		961.967.331
Khu B chung cư 3 Bùi Minh Trực P5 Q8	66.868.406.199		65.605.501.981
Chung cư 99 Bến Bình Đông P11 Q8	9.642.214.273		5.052.393.897
KDC Vùng bổ sung phía Nam	82.281.800		82.281.800
Chi phí chủ quyền nhà c/c A1-A2 Bình Đăng	31.419.200		31.419.200
Các công trình tại Xi nghiệp Xây dựng	3.088.726.541		1.389.622.438
Các công trình tại Xi nghiệp Xây lắp	26.662.116.808		25.152.440.022
Cộng	127.247.237.919		119.324.753.175
 (f) Chi tiết:			
Căn hộ 16.01 A - Chung cư Hùng Vương Plaza	3.748.298.435		-
Căn hộ 16.01 B - Chung cư Hùng Vương Plaza	3.366.989.581		-
Căn hộ 10.01A chung cư Hùng Vương Plaza	3.593.523.865		-
Căn hộ 14.01B chung cư Hùng Vương Plaza	3.363.617.211		-
Cộng	14.072.429.092		-

08- Tài sản ngắn hạn khác

	Cuối năm		Đầu năm
Tạm ứng	325.191.000		181.800.088
Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.500.000		3.500.000
Cộng	328.691.000		185.300.088

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

Mẫu số: B09a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
 ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

09- Tăng, giảm TSCĐ hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	PTVT, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ QL	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	1.676.856.060	416.566.791	1.008.439.381	565.907.478	58.160.000	3.725.929.710
- Mua trong năm	598.406.095	83.636.364	-	43.560.936	-	725.603.395
- Thanh lý, nhượng bán				(23.880.000)		(23.880.000)
- Giảm khác	(65.203.200)					(65.203.200)
Số dư cuối năm	2.210.058.955	500.203.155	1.008.439.381	585.588.414	58.160.000	4.362.449.905
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	1.171.338.766	258.183.760	805.119.149	436.427.307	58.160.000	2.729.228.982
- Khấu hao trong năm	88.310.288	88.019.087	84.132.516	83.591.156	-	344.053.047
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(23.880.000)	-	(23.880.000)
- Giảm khác	(18.256.896)					(18.256.896)
Số dư cuối năm	1.241.392.158	346.202.847	889.251.665	496.138.463	58.160.000	3.031.145.133
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình						
- Tại ngày đầu năm	505.517.294	158.383.031	203.320.232	129.480.171	-	996.700.728
- Tại ngày cuối năm	968.666.797	154.000.308	119.187.716	89.449.951	-	1.331.304.772

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: -
- Nguyên giá TSCĐ đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng 1.575.479.579
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý: -
- Các cam kết về mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: Không
- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình: Không

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số: B09a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

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

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

10- Tài sản cố định vô hình	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	16.837.701.234	164.155.909	17.001.857.143
- Mua trong năm	84.206.700	-	84.206.700
Số dư cuối năm	(*) 16.921.907.934	164.155.909	17.086.063.843
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.318.953.292	136.933.686	1.455.886.978
Khấu hao trong năm	338.129.457	9.999.996	348.129.453
Số dư cuối năm	1.657.082.749	146.933.682	1.804.016.431
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình			
- Tại ngày đầu năm	15.518.747.942	27.222.223	15.545.970.165
- Tại ngày cuối năm	15.264.825.185	17.222.227	15.282.047.412
(*) Bao gồm:		Cuối năm	Đầu năm
Giá trị Quyền sử dụng đất lô đất số 118 Hưng Phú - P. 8 - Q. 8 - TP. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK385972; thời hạn sử dụng đất từ ngày 28/1/2008 đến ngày 28/1/2058.		11.804.256.116	11.745.519.416
Giá trị Quyền sử dụng đất tại lô đất số 97/10 Hưng Phú - P. 8 - Q. 8 - TP. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK385943; thời hạn sử dụng đất từ ngày 28/1/2008 đến ngày 28/1/2058.		5.117.651.818	5.092.181.818
		16.921.907.934	16.837.701.234

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số: B09a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

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

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

11- Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Nguyên giá BĐS đầu tư	22.165.870.763	-	21.146.543.690	1.019.327.073
- Quyền sử dụng đất				-
- Nhà	22.165.870.763		21.146.543.690	1.019.327.073
- Nhà và quyền sử dụng đất				-
- Cơ sở hạ tầng				-
Giá trị hao mòn lũy kế	575.581.580	99.193.383	179.094.551	495.680.412
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà	575.581.580	99.193.383	179.094.551	495.680.412
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại của BĐS đầu tư	21.590.289.183	(99.193.383)	20.967.449.139	523.646.661
- Quyền sử dụng đất				-
- Nhà	21.590.289.183	(99.193.383)	20.967.449.139	523.646.661
- Nhà và quyền sử dụng đất				-
- Cơ sở hạ tầng				-

12- Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Đầu tư dài hạn khác	61.792.324.165	61.341.360.192
+ Đầu tư cổ phiếu	20.454.229.986 (g)	20.454.229.986
+ Đầu tư dài hạn khác	41.338.094.179 (h)	40.887.130.206
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(4.414.158.186) (i)	(4.464.647.586)
Cộng	57.378.165.979	56.876.712.606

(g) Chi tiết

Loại cổ phiếu	Cuối năm		Đầu năm	
	Số Cổ phần	Giá trị đầu tư	Số Cổ phần	Giá trị đầu tư
Công ty CP Cấp Nước Chợ Lớn	300.000	4.350.000.000	300.000	4.350.000.000
Công ty CP Địa Ốc Đà Lạt	134.346	4.479.229.986	134.346	4.479.229.986
Công ty CP Phát Triển Hạ Tầng Sài Gòn	10.000	1.000.000.000	10.000	1.000.000.000
Công ty CP KCN và Đô Thị Đức Hòa III	100.000	10.625.000.000	100.000	10.625.000.000
		20.454.229.986		20.454.229.986

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số: B09a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

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

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

(h) Là khoản góp vốn các dự án, chi tiết như sau:

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Công ty CP Đầu tư & Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	3.060.661.927	2.821.176.927
- Dự án KDC phía Nam đường Xuyên Á	3.060.661.927	2.821.176.927
Công ty DV Công Ích Nhà Bè	19.488.098.435	19.276.619.462
- Dự án 28Ha, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè	19.488.098.435	19.276.619.462
Công ty CP Phát Triển Hạ Tầng Sài Gòn	18.789.333.817	18.789.333.817
- Dự án KDC xã Phước Thiện, Nhơn Trạch, Đồng Nai	8.789.333.817 (*)	8.789.333.817
- Dự án KDC ấp 3, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè	10.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	41.338.094.179	40.887.130.206

(*) Công ty đã thống nhất cùng Công ty CP Phát Triển Hạ Tầng Sài Gòn về việc chuyển nhượng dự án này cho Công ty CP Xây Dựng và Phát Triển Đô Thị Sài Gòn và Công ty đã ủy quyền cho Công ty CP Phát Triển Hạ Tầng Sài Gòn thực hiện các thủ tục cần thiết cho việc chuyển nhượng nói trên.

(i) Gồm các khoản trích lập dự phòng cho các cổ phiếu sau:

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Cổ phiếu Công ty CP Cấp nước Chợ Lớn	1.050.000.000	1.920.000.000
Cổ phiếu Công ty CP Địa ốc Đà Lạt	3.364.158.186	2.544.647.586
Cộng	4.414.158.186	4.464.647.586

13- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Thuế thu nhập doanh nghiệp từ ứng trước tiền mua nhà tạm tính 2%	129.805.076	486.888.886
Cộng	129.805.076	486.888.886

14- Phải trả cho người bán

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Văn phòng Công ty	1.149.632.429	4.417.037.296
Xí nghiệp xây dựng	308.384.953	518.772.294
Xí nghiệp xây lắp	4.687.717.305	9.955.635.079
Ban quản lý dự án	1.269.487.986	1.194.487.986
Cộng	7.415.222.673	16.085.932.655

15- Người mua trả tiền trước

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Tại Văn phòng Công ty	2.534.389	706.130.000
Tại Xí nghiệp xây lắp	12.231.800.000	627.800.000
Công ty Cổ Phần May Công Tiến	3.731.800.000	327.800.000
Công ty TNHH May Xuất Khẩu Việt Hồng	4.000.000.000	-
Công ty TNHH Việt Tiến MEKO	4.500.000.000	-
Phạm Ngọc Sơn	-	300.000.000
Cộng	12.234.334.389	1.333.930.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số: B09a-DN

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

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

16- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Cuối năm	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	372.134.550	49.578.589
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.860.980.546	2.574.499.133
Thuế thu nhập cá nhân	227.567.469	161.030.863
Cộng	2.460.682.565	2.785.108.585

17- Chi phí phải trả

	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC II Bùi Minh Trực P5 Q8	40.803.747.785	40.812.045.540
Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC III Bùi Minh Trực P5 Q8	2.781.288.618	4.847.613.275
Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Tạ Quang Bửu P4 Q8	990.496.000	990.496.000
Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Cao Lỗ P4 Q8	990.700.000	990.700.000
Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bình Đẳng P6 Q8	1.612.000.000	1.612.000.000
Chi phí dịch vụ thuê ngoài thực hiện chuyển QSDĐ, QSH nhà, căn hộ	1.042.971.352	1.269.569.134
Quyền sử dụng đất nhà số 900 Hưng Phú P.10 - Q.8	3.599.700.000	-
Cộng	51.820.903.755	50.522.423.949

18- Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	Cuối năm	Đầu năm
Kinh phí công đoàn	87.729.270	93.228.960
Bảo hiểm xã hội, y tế	1.125.445	7.468.484
Cổ tức phải trả	-	6.911.300
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	155.900.000	311.400.000
Bảo hiểm thất nghiệp	-	5.146
Phải trả khác	6.661.047.923 (*)	10.254.167.141
Cộng	6.905.802.638	10.673.181.031

(*) Chi tiết:

+ Văn phòng Công ty	4.834.081.758	6.842.701.203
* Ứng trước Công ty cổ phần phát triển hạ tầng Sài Gòn	940.000.000	3.290.000.000
* Khách hàng ứng trước tiền mua nhà (Chưa có hợp đồng)	636.351.780	1.136.351.780
* Tiền bán nhà trả góp KDC Xóm Đầm Hưng Phú, P10 - Q8	1.643.602.777	1.643.602.781
* Tiền bồi thường giải phóng mặt bằng	1.398.880.000	-
* Khác	215.247.201	772.746.642
+ Xi nghiệp xây dựng	43.670.501	34.907.349
+ Xi nghiệp xây lắp	1.740.420.259	3.339.877.581
+ Ban quản lý dự án chung cư 3 Bùi Minh Trực	42.875.405	36.681.008
Cộng	6.661.047.923	10.254.167.141

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số: B09a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

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

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

19- Dự phòng phải trả ngắn hạn

	Cuối năm
Trích chi phí bảo hành công trình xây dựng và xây lắp	151.879.290
17% Quỹ dự phòng tiền lương năm 2012	474.298.037
Cộng	626.177.327

20- Dự phòng phải trả dài hạn

	Cuối năm	Ngày đến hạn
Tại xí nghiệp xây lắp	111.403.330	
CP BH ctr 6 căn liên kế (1-11)	36.392.000	05-01-2014
CP BH ctr 6 căn liên kế (13-23)	32.841.000	30-03-2014
CP BH ctr San nền khu 3	8.149.600	25-07-2013
CP BH ctr San nền khu công viên gđ2	3.319.100	25-07-2013
CP BH ctr HTGT via hè gđ3	11.996.000	25-07-2013
CP BH ctr HT thoát nước mưa nước bản gđ3	5.990.660	25-07-2013
CP BH ctr HT thoát nước đường 195 & 10	4.948.980	25-07-2013
CP BH ctr Giao thông via hè đường 195 & 10	7.765.990	25-07-2013
Tại Xí nghiệp xây dựng	79.608.824	
Nhà liên kế 07 căn 921A-923C Tạ Quang Bửu - P. 4 - Q. 8	20.918.004	30/3/2014
- Tầng ngầm quyết toán số 03/QT.12		
Nhà liên kế 07 căn 921a-923c Tạ Quang Bửu - P. 4 - Q. 8	17.267.189	30/3/2014
- Phần sản xuất cọc 25x25cm quyết toán số 04/QT.12		
Nhà liên kế 05 căn 88-96 Cao Lỗ - P. 4 - Q. 8	32.687.640	30/9/2013
Công viên KDC Bùi Minh Trục III - P. 5 - Q. 8	8.735.991	25/07/2013
Cộng	191.012.154	

21- Doanh thu chưa thực hiện

	Cuối năm	Đầu năm
Doanh thu kinh doanh nhà	11.475.507.625	24.344.444.319
Doanh thu xây lắp	2.968.854.545	3.838.142.544
Cộng	14.444.362.170	28.182.586.863

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số: B09a-DN

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

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
 ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

22 Vốn chủ sở hữu

a- Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của CSH	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa pp	Cộng
Số dư đầu năm trước	44.997.630.000	(2.100.000)	35.596.297.895	5.265.822.661	4.677.130.032	35.688.792.793	126.223.573.381
- Lãi trong năm trước						25.453.906.699	25.453.906.699
- Tăng khác	-	-	22.509.686.816	2.163.415.523	2.163.415.523	-	26.836.517.862
- Trích cổ tức						(2.348.659.300)	(2.348.659.300)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	(34.068.346.163)	(34.068.346.163)
Số dư cuối năm trước, số dư đầu năm nay	44.997.630.000	(2.100.000)	58.105.984.711	7.429.238.184	6.840.545.555	24.725.694.029	142.096.992.479
- Lãi trong năm nay	-	-				23.243.069.104	23.243.069.104
- Tăng khác	-	-	9.449.590.625	1.240.295.335	1.240.295.335		11.930.181.295
- Trích cổ tức						(4.499.448.000)	(4.499.448.000)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	(14.906.890.099) (*)	(14.906.890.099)
Số dư cuối năm nay	44.997.630.000	(2.100.000)	67.555.575.336	8.669.533.519	8.080.840.890	28.562.425.034	157.863.904.779

(*) Bao gồm:

Kỳ này

Trích quỹ đầu tư phát triển	(9.449.590.625)
Trích quỹ dự phòng tài chính	(1.240.295.335)
Trích quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	(1.240.295.335)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(2.480.590.670)
Trích chi phí hoạt động và thưởng Ban điều hành	(496.118.134)
	(14.906.890.099)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số: B09a-DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

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

ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

b- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	Cuối năm	Tỷ lệ %	Đầu năm
Vốn góp của Nhà Nước (Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV)	51%	22.950.000.000	51%	22.950.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	49%	22.047.630.000	49%	22.047.630.000
Cộng		44.997.630.000		44.997.630.000

c- Cổ phiếu

	Cuối năm	Đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.499.763	4.499.763
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.499.763	4.499.763
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.499.763	4.499.763
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	210	210
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	210	210
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.499.553	4.499.553
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.499.553	4.499.553
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng.

23- Nguồn kinh phí

	Năm nay	Năm trước
Nguồn kinh phí còn lại đầu năm	4.533.198.098	3.271.667.610
Nguồn kinh phí được cấp trong năm	62.500.000	-
Giảm chi sự nghiệp (GPMB khu chung cư B)		1.405.349.563
Chi sự nghiệp	(136.200.000)	(143.819.075)
Nguồn kinh phí còn lại cuối kỳ	4.459.498.098	4.533.198.098

VI- THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

01- Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán nhà, đất, căn hộ	62.766.887.313	62.062.072.723
Doanh thu hợp đồng xây dựng	67.236.335.626	88.887.690.698
Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	1.232.799.511	1.665.594.791
Cộng	131.236.022.450 (*)	152.615.358.212

(*) Trong đó, doanh thu nội bộ chưa được loại trừ là 15.789.300.849

02- Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn bán nhà, đất, căn hộ	24.402.353.887	17.043.383.369
Giá vốn xây lắp	60.027.057.360	78.709.081.601
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	467.345.176	819.003.808
Cộng	84.896.756.423	96.571.468.778

03- Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	270.920.008	551.573.553
Cổ tức, lợi nhuận được chia	499.042.200	2.206.346.000
Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	499.429.750	1.733.340.500
Cộng	1.269.391.958	4.491.260.053

04- Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lãi vay	105.447.317	465.730.602
- Trích lập dự phòng chứng khoán	1.119.510.600	1.160.656.280
- Hoàn nhập dự phòng	(1.170.000.000)	-
- Lỗ do bán chứng khoán	-	1.985.590.564
Cộng	54.957.917	3.611.977.446

05- Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	83.413.420
Chi phí dịch vụ mua ngoài	484.397.097	590.068.546
Chi phí bằng tiền khác	137.575.924	24.210.727
Cộng	621.973.021	697.692.693

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số: B09a-DN

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

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng BTC)

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

06- Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	13.992.833.296	15.344.099.344
Chi phí vật liệu quản lý	7.767.000	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	94.116.057	79.850.666
Chi phí khấu hao TSCĐ	480.739.093	1.227.230.758
Thuế, phí và lệ phí	13.979.900	246.208.472
Chi phí dự phòng	526.316.887	1.274.451.508
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.123.139.273	741.978.934
Chi phí bằng tiền khác	261.050.096	220.774.885
∑ Cộng	<u>16.499.941.602</u>	<u>19.134.594.567</u>

07- Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình xây lắp	576.783.167	582.398.351
Thu nhập khác	161.673.399	177.207.314
∑ Cộng	<u>738.456.566</u>	<u>759.605.665</u>

08- Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Nộp thuế GTGT bổ sung theo quyết định của cục thuế TPHCM	110.711.492	-
Chi phí khác	376.212.837	12.304.653
∑ Cộng	<u>486.924.329</u>	<u>12.304.653</u>

09- Chi phí thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 25% trên thu nhập chịu thuế.

Quyết toán 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 nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của Công ty được trình bày dưới đây:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	30.683.317.682	37.838.185.793
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán	(922.323.371)	(6.243.158.416)
- Các khoản điều chỉnh tăng	562.676.629	11.250.000
- Các khoản điều chỉnh giảm	(1.485.000.000)	(6.254.408.416)
Tổng thu nhập chịu thuế	29.760.994.311	31.595.027.377
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	7.440.248.578	7.898.756.844
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 2% năm	(357.083.810)	486.325.250
Thuế thu nhập doanh nghiệp chuyển quyền sử dụng đất năm 2008 nộp bổ sung	-	4.485.522.250
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	7.083.164.768	12.870.604.344

10- Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	23.243.069.104	25.453.906.699
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	23.243.069.104	25.453.906.699
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	4.499.553	4.499.553
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.166	5.657

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

Lương và thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám Đốc trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lương và thù lao	1.324.000.000	1.387.243.563

2. Giao dịch các bên liên quan

Trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2012, các bên được nhận biết là bên liên quan của Công ty bao gồm:

Đối tượng	Mối quan hệ
Cty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5	Đơn vị thành viên
Cty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm	Đơn vị thành viên
Công ty CP Đầu Tư & Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	Đơn vị thành viên
Cty CP Phát Triển Hạ Tầng Sài Gòn	Đơn vị thành viên

Trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, các nghiệp vụ của Công ty với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung giao dịch	Giá trị VND
Cty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5	Thanh toán phí dịch vụ	152.605.712
Cty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm	Thanh toán mua căn hộ	3.289.683.658
	Thu tiền bán căn hộ	3.309.705.000
Công ty CP Đầu Tư & Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	Góp vốn dự án	239.485.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, số dư với các bên có liên quan được thể hiện như sau:

Bên liên quan	Nội dung giao dịch	Giá trị VND
Cty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5	Phải trả	1.108.796.978
	Phải thu	562.875.000
Cty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm	Phải thu	580.650.000
Công ty CP Đầu Tư & Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	Góp vốn đầu tư dự án	3.060.661.927
Cty CP Phát Triển Hạ Tầng Sài Gòn	Góp vốn đầu tư dự án	18.789.333.817
	Mua cổ phần	1.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

3. Báo cáo bộ phận

Năm nay	Kinh doanh nhà, đất, căn hộ	Thi công xây lắp	Dịch vụ khác	Các khoản loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu thuần về bán hàng, cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	62.766.887.313	38.178.947.879	1.232.799.511	-	102.178.634.703
Doanh thu thuần về bán hàng, cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	42.428.114.676	-	(13.370.726.929)	29.057.387.747
Tổng doanh thu thuần về bán hàng, cung cấp dịch vụ	62.766.887.313	80.607.062.555	1.232.799.511	(13.370.726.929)	131.236.022.450
Chi phí bộ phận	36.318.038.147	78.604.014.652	467.345.176	(13.370.726.929)	102.018.671.046
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	26.448.849.166	2.003.047.903	765.454.335	-	29.217.351.404
Doanh thu tài chính	1.616.338.610	71.298.286	-	(418.244.938)	1.269.391.958
Chi phí tài chính	54.957.917	418.244.938	-	(418.244.938)	54.957.917
Thu nhập khác	120.812.277	617.644.289	-	-	738.456.566
Chi phí khác	468.604.465	18.319.864	-	-	486.924.329
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp	27.662.437.671	2.255.425.676	765.454.335	-	30.683.317.682
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.327.443.952	564.357.233	191.363.584	-	7.083.164.768
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	357.083.810	-	-	-	357.083.810
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	20.977.909.910	1.691.068.444	574.090.751	-	23.243.069.104

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Số cuối năm	Kinh doanh nhà, đất, căn hộ	Thi công xây lắp	Dịch vụ khác	Các khoản loại trừ	Tổng cộng
Tài sản trực tiếp của bộ phận	187.043.535.422	38.857.761.755	-	(11.265.164.986)	214.636.132.191
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận	57.378.165.979	-	-	-	57.378.165.979
Tổng tài sản	244.421.701.401	38.857.761.755	-	(11.265.164.986)	272.014.298.170
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	79.284.254.666	53.178.118.787	-	(11.265.164.986)	121.197.208.467
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận	1.045.980.403	-	-	-	1.045.980.403
Tổng nợ phải trả	80.330.235.069	53.178.118.787	-	(11.265.164.986)	122.243.188.870

Số đầu năm	Kinh doanh nhà, đất, căn hộ	Thi công xây lắp	Dịch vụ khác	Các khoản loại trừ	Tổng cộng
Tài sản trực tiếp của bộ phận	179.180.859.453	36.163.675.651	-	(10.432.426.454)	204.912.108.650
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận	56.876.712.606	-	-	-	56.876.712.606
Tổng tài sản	236.057.572.059	36.163.675.651	-	(10.432.426.454)	261.788.821.256
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	96.354.639.874	27.125.322.686	-	(10.432.426.454)	113.047.536.106
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận	2.111.094.573	-	-	-	2.111.094.573
Tổng nợ phải trả	98.465.734.447	27.125.322.686	-	(10.432.426.454)	115.158.630.679

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty chỉ hoạt động theo khu vực địa lý Việt Nam

4. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31-12-2012	01-01-2012	31-12-2012	01-01-2012
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.435.918.972	4.895.923.967	10.435.918.972	4.895.923.967
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	213.000.000	76.000.000	213.000.000	76.000.000
Phải thu khách hàng và phải thu khác	29.538.068.248	37.594.606.055	29.538.068.248	37.594.606.055
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	57.378.165.979	56.876.712.606	57.378.165.979	56.876.712.606
Cộng	97.565.153.199	99.443.242.628	97.565.153.199	99.443.242.628
Công nợ tài chính				
Phải trả người bán và phải trả khác	14.321.025.311	26.759.113.686	14.321.025.311	26.759.113.686
Chi phí phải trả	51.820.903.755	50.522.423.949	51.820.903.755	50.522.423.949
Cộng	66.141.929.066	77.281.537.635	66.141.929.066	77.281.537.635

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

Phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác phần lớn xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán. Đối với các chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán. Đối với chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định trên cơ sở giá giao dịch bình quân trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết, hoặc giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch được cung cấp tối thiểu bởi ba công ty chứng khoán tại thời điểm 31/12/2012 đối với công ty chưa đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng. Các chứng khoán không có giá tham khảo từ các nguồn được đánh giá giá trị hợp lý theo các mô hình định giá khác.

Giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định hoặc thả nổi không xác định được do không có đủ thông tin để áp dụng các mô hình định giá phù hợp.

5. Tài sản đảm bảo

Công ty không có tài sản đảm bảo thế chấp cho đơn vị khác và nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác vào ngày 31/12/2011 và vào ngày 31/12/2012.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

6. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

7. Rủi ro thanh toán

Rủi ro thanh toán là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh toán của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh toán bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Từ 1 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối năm	66.141.929.066	-	66.141.929.066
Phải trả người bán	7.415.222.673	-	7.415.222.673
Chi phí phải trả	51.820.903.755	-	51.820.903.755
Phải trả khác	6.905.802.638	-	6.905.802.638
Số đầu năm	77.281.537.635	-	77.281.537.635
Phải trả người bán	16.085.932.655	-	16.085.932.655
Chi phí phải trả	50.522.423.949	-	50.522.423.949
Phải trả khác	10.673.181.031	-	10.673.181.031

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

8. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

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

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ là đồng Việt Nam.

Rủi ro lãi suất

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

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Các cổ phiếu do công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

9. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư Vấn Tài Chính Kế Toán và Kiểm Toán Nam Việt kiểm toán.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 2 năm 2013

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

LÊ THỊ KIM XUYẾN

ĐIỀU THANH QUÂN

TRẦN VĂN CHÂU