

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Báo cáo tài chính

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

đã được kiểm toán

MỤC LỤC

| NỘI DUNG | TRANG |
|---|----------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | 02 – 04 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 05 - 06 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN | |
| <i>Bảng cân đối kế toán</i> | <i>07 – 10</i> |
| <i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i> | <i>11</i> |
| <i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</i> | <i>12 – 13</i> |
| <i>Bản thuyết minh Báo cáo tài chính</i> | <i>14 – 36</i> |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Khái quát

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 cấp. Đăng ký thay đổi lần thứ 11 với mã số doanh nghiệp là 0300450962 được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 06 năm 2013.

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: kinh doanh bất động sản (chỉ thực hiện theo khoản 1 điều 10 Luật Kinh doanh Bất Động Sản);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp;
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: san lấp mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. Chi tiết: sản xuất vật liệu xây dựng;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Môi giới bất động sản. Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản. Dịch vụ tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản;
- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: xây dựng công trình công cộng – nhà ở;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: xuất khẩu, nhập khẩu, quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu hàng trang trí nội thất, vật liệu xây dựng (phải thực hiện đúng theo Quyết định 10/2007/QĐ-BTM);
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: thiết kế mẫu nhà ở cho nhiệm vụ kinh doanh nhà ở của đơn vị (không nhận thầu thiết kế). 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 dân dụng, khu công nghiệp. Thiết kế san lấp mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật đô thị 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. 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.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 50.397.090.000 VND.

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

Công ty có đơn vị trực thuộc:

| Tên đơn vị | Địa chỉ |
|---|---|
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn – Xí nghiệp xây lắp | 118 Hưng Phú, phường 8, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn – Trung tâm dịch vụ địa ốc | 118 Hưng Phú, phường 8, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn – Xí nghiệp xây dựng | 118 Hưng Phú, phường 8, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (*tiếp theo*)

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong năm 2013 và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

| | |
|----------------------|------------|
| Ông Phạm Văn Hiệp | Chủ tịch |
| Ông Trần Văn Châu | Thành viên |
| Ông Nguyễn Xuân Dũng | Thành viên |
| Ông Vũ Quốc Tuấn | Thành viên |
| Ông Nguyễn Đức Vượng | Thành viên |
| Ông Dương Thế Quang | Thành viên |

Ban Tổng Giám đốc

| | | |
|----------------------|-------------------|----------------|
| Ông Trần Văn Châu | Tổng Giám đốc | |
| Ông Nguyễn Xuân Dũng | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Nguyễn Đức Vượng | Phó Tổng Giám đốc | Đến 15/11/2013 |
| Bà Lê Thị Lan | Phó Tổng Giám đốc | Từ 01/12/2013 |

Ban kiểm soát

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

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2013 cho Công ty.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC *(tiếp theo)*

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Trần Văn Châu
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2014

Số :/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
*Về Báo cáo Tài chính năm 2013 của
của Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn*

Kính gửi: Các cổ đông, 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 kèm theo của Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn, được lập ngày 03/03/2014, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN)**

Phó Giám đốc

Kiểm toán viên

Nguyễn Minh Tiến

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0547-2013-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 03 năm 2014

Lê Hồng Đào

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1732-2013-152-1

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

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
|--|-------|-------------|------------------------|------------------------|
| A . TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 239.927.206.407 | 186.096.872.229 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.1 | 24.283.481.567 | 10.435.918.972 |
| 1. Tiền | 111 | | 10.983.481.567 | 3.720.918.972 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 13.300.000.000 | 6.715.000.000 |
| II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | V.2 | 827.000.000 | 213.000.000 |
| 1. Đầu tư ngắn hạn | 121 | | 827.000.000 | 213.000.000 |
| 2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn | 129 | | - | - |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 44.118.786.378 | 33.673.642.463 |
| 1. Phải thu khách hàng | 131 | | 22.911.036.611 | 26.145.130.504 |
| 2. Trả trước cho người bán | 132 | | 3.400.782.678 | 4.135.574.215 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD | 134 | | - | - |
| 5. Các khoản phải thu khác | 135 | V.3 | 17.806.967.089 | 3.392.937.744 |
| 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 139 | | - | - |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | V.4 | 170.395.795.543 | 141.324.073.229 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 170.395.795.543 | 141.324.073.229 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | - |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 302.142.919 | 450.237.565 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 47.333.344 | 105.840.172 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 22.524.575 | 15.706.393 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 154 | | - | - |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác | 158 | V.5 | 232.285.000 | 328.691.000 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 74.629.667.857 | 74.680.555.921 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | - | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 15.882.018.337 | 16.613.352.184 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.6 | 948.558.853 | 1.331.304.772 |
| - Nguyên giá | 222 | | 3.640.398.544 | 4.362.449.905 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (2.691.839.691) | (3.031.145.133) |
| 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.7 | 14.933.459.484 | 15.282.047.412 |
| - Nguyên giá | 228 | | 17.086.063.843 | 17.086.063.843 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (2.152.604.359) | (1.804.016.431) |
| 4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 230 | | - | - |

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

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| III. Bất động sản đầu tư | 240 | V.8 | 76.082.582 | 523.646.661 |
| - Nguyên giá | 241 | | 468.178.207 | 1.019.327.073 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 242 | | (392.095.625) | (495.680.412) |
| IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | V.9 | 58.311.334.134 | 57.378.165.979 |
| 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 | | 61.708.623.120 | 61.792.324.165 |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | 259 | | (3.397.288.986) | (4.414.158.186) |
| V. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 360.232.804 | 165.391.097 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.10 | 37.669.283 | 22.186.021 |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại | 262 | V.11 | 309.163.521 | 129.805.076 |
| 3. Tài sản dài hạn khác | 268 | | 13.400.000 | 13.400.000 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 314.556.874.264 | 260.777.428.150 |

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

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 145.973.752.704 | 98.454.025.273 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 106.852.562.329 | 83.818.650.949 |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn | 311 | | - | - |
| 2. Phải trả người bán | 312 | | 15.117.051.949 | 7.415.222.673 |
| 3. Người mua trả tiền trước | 313 | | 19.684.850.530 | 12.234.334.389 |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 314 | V.12 | 3.461.678.549 | 2.460.682.565 |
| 5. Phải trả người lao động | 315 | | 1.273.746.736 | 1.309.547.199 |
| 6. Chi phí phải trả | 316 | V.13 | 48.455.600.775 | 51.820.903.755 |
| 7. Phải trả nội bộ | 317 | | - | - |
| 8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 318 | | 2.401.237.636 | - |
| 9. Các khoản phải trả, phải nộp khác | 319 | V.14 | 14.918.378.866 | 6.905.802.638 |
| 10. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 320 | | 1.441.724.775 | 626.177.327 |
| 11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 323 | | 98.292.513 | 1.045.980.403 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 39.121.190.375 | 14.635.374.324 |
| 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 | | - | - |
| 7. Dự phòng phải trả dài hạn | 337 | | 157.642.924 | 191.012.154 |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện | 338 | V.15 | 38.963.547.451 | 14.444.362.170 |
| 9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 339 | | - | - |
| B. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 168.583.121.560 | 162.323.402.877 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.16 | 164.011.354.755 | 157.863.904.779 |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 411 | | 50.397.090.000 | 44.997.630.000 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | - | - |
| 3. Vốn khác của chủ sở hữu | 413 | | - | - |
| 4. Cổ phiếu quỹ | 414 | | (4.110.000) | (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 | | 76.196.493.019 | 67.555.575.336 |
| 8. Quỹ dự phòng tài chính | 418 | | 9.831.686.974 | 8.669.533.519 |
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 419 | | 8.080.840.890 | 8.080.840.890 |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | | 19.509.353.872 | 28.562.425.034 |
| 11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | 421 | | - | - |
| II. Nguồn kinh phí | 430 | | 4.571.766.805 | 4.459.498.098 |
| 1. Nguồn kinh phí | 432 | V.17 | 4.571.766.805 | 4.459.498.098 |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | 433 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 314.556.874.264 | 260.777.428.150 |

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

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Thuyết minh | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
|--|-------------|---------------|---------------|
| 1. Tài sản thuê ngoài | | - | - |
| 2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công | | 1.670.549.835 | 1.680.493.983 |
| 3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, 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 |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thế Vinh

Điêu Thanh Quân

Trần Văn Châu

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2013

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|---|-----------|-------------|------------------------|------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.1 | 176.393.991.540 | 131.236.022.450 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 176.393.991.540 | 131.236.022.450 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.2 | 139.395.111.723 | 84.896.756.423 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 36.998.879.817 | 46.339.266.027 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.3 | 6.364.793.621 | 1.269.391.958 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.4 | (1.004.368.367) | 54.957.917 |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | 23 | | <i>1.820.833</i> | <i>105.447.317</i> |
| 8. Chi phí bán hàng | 24 | | 694.093.057 | 621.973.021 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | | 20.666.392.245 | 16.499.941.602 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 23.007.556.503 | 30.431.785.445 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | | 3.232.844.969 | 738.456.566 |
| 12. Chi phí khác | 32 | | 311.126.838 | 486.924.329 |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | | 2.921.718.131 | 251.532.237 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 25.929.274.634 | 30.683.317.682 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | VI.5 | 6.519.171.537 | 7.083.164.768 |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | VI.6 | (179.358.445) | 357.083.810 |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 19.589.461.542 | 23.243.069.104 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*) | 70 | VI.7 | 3.887 | 4.612 |

(*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu đã được điều chỉnh hồi tố do chia cổ tức đợt 2 năm 2011 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 12% (xem thuyết minh VII.8).

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thế Vinh

Điêu Thanh Quân

Trần Văn Châu

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Năm 2013

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|--|-------|-------------|------------------------|------------------------|
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 01 | | 221.778.250.757 | 155.342.903.685 |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ | 02 | | (153.829.119.245) | (62.106.272.901) |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động | 03 | | (19.569.469.337) | (14.324.105.243) |
| 4. Tiền chi trả lãi vay | 04 | | (1.820.833) | (105.447.317) |
| 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp | 05 | | (6.792.221.506) | (8.073.288.710) |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 06 | | 1.189.950.148 | 4.204.358.494 |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 07 | | (16.007.917.225) | (65.057.851.774) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 26.767.652.759 | 9.880.296.234 |
| 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 | | (67.027.470) | (526.282.311) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | - | 200.000 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (827.000.000) | (298.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 213.000.000 | 161.000.000 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (10.916.298.955) | (450.963.973) |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | | - |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 2.196.912.701 | 1.275.586.355 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (9.400.413.724) | 161.540.071 |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp 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 | | - | - |
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | 33 | | 1.100.000.000 | 14.157.371.459 |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | (1.100.000.000) | (14.157.371.459) |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính | 35 | | - | - |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (3.519.676.440) | (4.501.841.300) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (3.519.676.440) | (4.501.841.300) |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
Năm 2013

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|---|-------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | 50 | | 13.847.562.595 | 5.539.995.005 |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | | 10.435.918.972 | 4.895.923.967 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 70 | V.1 | 24.283.481.567 | 10.435.918.972 |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thế Vinh

Đieu Thanh Quân

Trần Văn Châu

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2014

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2013

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 cấp. Đăng ký thay đổi lần thứ 11 với mã số doanh nghiệp là 0300450962 được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 06 năm 2013.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 50.397.090.000 VND.

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

Công ty có đơn vị trực thuộc:

| Tên đơn vị | Địa chỉ |
|---|---|
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn – Xí nghiệp xây lắp | 118 Hưng Phú, phường 8, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn – Trung tâm dịch vụ địa ốc | 118 Hưng Phú, phường 8, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn – Xí nghiệp xây dựng | 118 Hưng Phú, phường 8, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh |

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất, thương mại, dịch vụ và xây lắp.

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: kinh doanh bất động sản (chỉ thực hiện theo khoản 1 điều 10 Luật Kinh doanh Bất Động Sản); Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp; Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: san lấp mặt bằng; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. Chi tiết: sản xuất vật liệu xây dựng; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Môi giới bất động sản. Dịch vụ sản giao dịch bất động sản. Dịch vụ tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản; Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: xây dựng công trình công cộng – nhà ở; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: xuất khẩu, nhập khẩu, quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu hàng trang trí nội thất, vật liệu xây dựng (phải thực hiện đúng theo Quyết định 10/2007/QĐ-BTM); Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: thiết kế mẫu nhà ở cho nhiệm vụ kinh doanh nhà ở của đơn vị (không nhận thầu thiết kế). 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 dân dụng, khu công nghiệp. Thiết kế san lấp mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật đô thị 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. 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.

II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là 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 20/03/2006 và thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

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

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối kỳ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. 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.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

3. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

| | |
|-----------------------------|-------------|
| - Nhà cửa vật kiến trúc | 15 – 25 năm |
| - Máy móc thiết bị | 05 – 07 năm |
| - Phương tiện vận tải | 06 năm |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 – 07 năm |
| - Quyền sử dụng đất | 50 năm |
| - Phần mềm kế toán | 03 năm |

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

4. 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.

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được hạch toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh. Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn;

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

6. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh kỳ kế toán hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

8. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp.

11. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

12. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

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

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

13. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

| | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 60.365.208 | 70.220.195 |
| Tiền gửi ngân hàng | 10.923.116.359 | 3.650.698.777 |
| Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống) | 13.300.000.000 | 6.715.000.000 |
| Cộng | 24.283.481.567 | 10.435.918.972 |

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

| | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
|---|--------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng | 827.000.000 | 213.000.000 |
| Đầu tư ngắn hạn khác | - | - |
| Cộng | 827.000.000 | 213.000.000 |

3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

| | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
|--|-----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Phải thu Công ty Cổ phần cấp nước Chợ Lớn | 131.011.566 | 168.711.358 |
| Thuế GTGT chưa khấu trừ | 1.196.349.327 | 525.544.802 |
| Phải thu tiền GPMB của dự án chung cư B | 2.556.889.905 | 2.556.889.905 |
| Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần | 3.560.000.000 | - |
| Phải thu tiền góp vốn hợp tác kinh doanh KDC ấp 3 xã Nhơn Đức huyện Nhà Bè | 10.000.000.000 | - |
| Phải thu khác | 362.716.291 | 141.791.679 |
| Cộng | 17.806.967.089 | 3.392.937.744 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

4. Hàng tồn kho

| | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Nguyên liệu, vật liệu | - | 4.406.218 |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*) | 166.647.497.108 | 127.247.237.919 |
| Hàng hóa bất động sản (**) | 3.748.298.435 | 14.072.429.092 |
| Cộng | 170.395.795.543 | 141.324.073.229 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | - | - |
| Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho | 170.395.795.543 | 141.324.073.229 |
| (*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm | | |
| KDC Bình Đăng P.6 - Quận 8 | 1.273.392.700 | 1.273.392.700 |
| KDC 2 Bùi Minh Trực P.5 - Quận 8 | 2.970.723.731 | 1.118.666.567 |
| KDC 3 Bùi Minh Trực P.5 - Quận 8 | 18.340.838.965 | 16.951.801.076 |
| KDC Tạ Quang Bửu P.4 - Quận 8 | 720.178.588 | 625.160.406 |
| KDC Xóm Đầm P.10 - Quận 8 | 724.587.308 | 903.052.349 |
| Khu B chung cư 3 Bùi Minh Trực P5 Quận 8 | 66.868.406.199 | 66.868.406.199 |
| Chung cư 99 Bến Bình Đông P11 Quận 8 | 9.832.534.154 | 9.642.214.273 |
| 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 Xí nghiệp Xây dựng | 6.074.131.063 | 3.088.726.541 |
| Các công trình tại Xí nghiệp Xây lắp | 59.729.003.400 | 26.662.116.808 |
| - Công trình Kho thực phẩm Bình Dương | 1.689.881.340 | 1.689.881.340 |
| - Công trình Kho Gò Tre | - | 1.558.186.482 |
| - Công trình Co.op Rạch Giá | 2.976.273.625 | 4.687.295.670 |
| - Công trình Co.opMart Thanh Hoá | 2.661.691.859 | 6.723.410.008 |
| - Công trình Nhà xưởng Việt Tiến MEKO | - | 6.538.421.968 |
| - Công trình Nhà xưởng cơ khí Thủ Đức | 16.156.570.899 | - |
| - Công trình Co.op Nam Đô | 5.369.107.327 | - |
| - Công trình Co.op Lý Thường Kiệt | 3.784.225.592 | - |
| - Công trình Co.op Bến Tre | 4.767.713.191 | - |
| - Công trình Co.op Xa Lộ Hà Nội | 5.116.364.080 | - |
| - Công trình Co.op Vũng Tàu 2 | 11.894.756.591 | - |
| - Công trình Nhà liên kế sân vườn | 3.929.747.429 | - |
| - Các công trình khác | 1.382.671.467 | 5.464.921.340 |
| Cộng | 166.647.497.108 | 127.247.237.919 |
| (**) Hàng hóa bất động sản | | |
| Căn hộ 16.01 A - Chung cư Hùng Vương Plaza | 3.748.298.435 | 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 | 3.748.298.435 | 14.072.429.092 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5. Tài sản ngắn hạn khác

| | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Tạm ứng | 228.785.000 | 325.191.000 |
| Ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 3.500.000 | 3.500.000 |
| | 232.285.000 | 328.691.000 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền đẫn | Thiết bị dụng cụ quản lý | Tài sản cố định khác | Cộng |
|---|---------------------------|----------------------|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------|
| Nguyên giá tài sản cố định hữu hình | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 2.210.058.955 | 500.203.155 | 1.008.439.381 | 585.588.414 | 58.160.000 | 4.362.449.905 |
| Số tăng trong năm | 52.572.925 | - | - | 14.454.545 | - | 67.027.470 |
| - Mua sắm mới | 52.572.925 | - | - | 14.454.545 | - | 67.027.470 |
| Số giảm trong năm | - | 203.500.000 | - | 527.418.831 | 58.160.000 | 789.078.831 |
| - Chuyển sang công cụ dụng cụ | - | 203.500.000 | - | 527.418.831 | 58.160.000 | 789.078.831 |
| Số dư cuối năm | 2.262.631.880 | 296.703.155 | 1.008.439.381 | 72.624.128 | - | 3.640.398.544 |
| Giá trị đã hao mòn | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 1.241.392.158 | 346.202.847 | 889.251.665 | 496.138.463 | 58.160.000 | 3.031.145.133 |
| Khấu hao trong năm | 158.847.185 | 50.878.788 | 84.132.516 | 26.554.619 | - | 320.413.108 |
| Giảm trong năm | - | 151.489.596 | - | 450.068.954 | 58.160.000 | 659.718.550 |
| - Chuyển sang công cụ dụng cụ | - | 151.489.596 | - | 450.068.954 | 58.160.000 | 659.718.550 |
| Số dư cuối năm | 1.400.239.343 | 245.592.039 | 973.384.181 | 72.624.128 | - | 2.691.839.691 |
| Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình | | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 968.666.797 | 154.000.308 | 119.187.716 | 89.449.951 | - | 1.331.304.772 |
| Tại ngày cuối năm | 862.392.537 | 51.111.116 | 35.055.200 | - | - | 948.558.853 |

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.327.422.877 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

| | Quyền sử dụng đất | Phần mềm máy tính | Cộng |
|--|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| <i>Nguyên giá tài sản cố định vô hình</i> | | | |
| Số dư đầu năm | 16.921.907.934 | 164.155.909 | 17.086.063.843 |
| Số tăng trong năm | - | - | - |
| Số giảm trong năm | - | - | - |
| Số dư cuối kỳ | 16.921.907.934 | 164.155.909 | 17.086.063.843 |
| <i>Giá trị đã hao mòn</i> | | | |
| Số dư đầu năm | 1.657.082.749 | 146.933.682 | 1.804.016.431 |
| Khấu hao trong năm | 338.587.932 | 9.999.996 | 348.587.928 |
| Giảm trong năm | - | - | - |
| Số dư cuối năm | 1.995.670.681 | 156.933.678 | 2.152.604.359 |
| <i>Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình</i> | | | |
| Tại ngày đầu năm | 15.264.825.185 | 17.222.227 | 15.282.047.412 |
| Tại ngày cuối năm | 14.926.237.253 | 7.222.231 | 14.933.459.484 |

8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

| | Số đầu năm | Tăng trong kỳ | Giảm trong kỳ | Đơn vị tính: VND Số cuối kỳ |
|-------------------------------|----------------------|-------------------|--------------------|--------------------------------|
| <i>Nguyên giá</i> | 1.019.327.073 | - | 551.148.866 | 468.178.207 |
| Quyền sử dụng đất | - | - | - | - |
| Nhà | 1.019.327.073 | - | 551.148.866 | 468.178.207 |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i> | 495.680.412 | 65.066.348 | 168.651.135 | 392.095.625 |
| Quyền sử dụng đất | - | - | - | - |
| Nhà | 495.680.412 | 65.066.348 | 168.651.135 | 392.095.625 |
| <i>Giá trị còn lại</i> | 523.646.661 | - | - | 76.082.582 |
| Quyền sử dụng đất | - | - | - | - |
| Nhà | 523.646.661 | - | - | 76.082.582 |

9. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

| | 31/12/2013 VND | 01/01/2013 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Đầu tư dài hạn khác | 61.708.623.120 | 61.792.324.165 |
| - Đầu tư cổ phiếu (a) | 19.454.229.986 | 20.454.229.986 |
| - Đầu tư dài hạn khác (b) | 42.254.393.134 | 41.338.094.179 |
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | (3.397.288.986) | (4.414.158.186) |
| Cộng | 58.311.334.134 | 57.378.165.979 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(a) Các khoản đầu tư cổ phiếu bao gồm:

| Tên công ty | 31/12/2013 | | 01/01/2013 | | |
|--|------------|---------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| | Số lượng | Giá trị (VND) | Số lượng | Giá trị (VND) | |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn | Cổ phiếu | 300.000 | 4.350.000.000 | 300.000 | 4.350.000.000 |
| Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Sài Gòn | Cổ phiếu | - | - | 10.000 | 1.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần KCN & Đô thị Đức Hòa III | Cổ phiếu | 1.000.000 | 10.625.000.000 | 1.000.000 | 10.625.000.000 |
| Công ty Cổ phần địa ốc Đà Lạt | Cổ phiếu | 134.346 | 4.479.229.986 | 134.346 | 4.479.229.986 |
| Cộng | | | 19.454.229.986 | | 20.454.229.986 |

(b) Các khoản đầu tư dài hạn khác bao gồm:

| | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Công ty Cổ phần Đầu tư & địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn | 3.356.180.927 | 3.060.661.927 |
| - Dự án KDC phía Nam đường Xuyên Á | 3.356.180.927 | 3.060.661.927 |
| Công ty DVCI Nhà Bè | 30.108.878.390 | 19.488.098.435 |
| - Dự án 28 Ha, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè | 30.108.878.390 | 19.488.098.435 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn | 8.789.333.817 | 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 |
| Cộng | 42.254.393.134 | 41.338.094.179 |

(*) 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Chi phí trả trước dài hạn

| | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
|--|-------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ chưa phân bổ | 37.669.283 | 22.186.021 |
| Chi phí khác | - | - |
| Cộng | 37.669.283 | 22.186.021 |

11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

| | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
|--|--------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại từ ứng trước tiền mua nhà tạm tính 2% | 309.163.521 | 129.805.076 |
| Cộng | 309.163.521 | 129.805.076 |

12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

| | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Thuế GTGT đầu ra | 1.745.463.531 | 372.134.550 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 1.587.930.577 | 1.860.980.546 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 128.284.441 | 227.567.469 |
| Cộng | 3.461.678.549 | 2.460.682.565 |

13. Chi phí phải trả

| | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC II Bùi Minh Trục P.5 Q.8 | 40.910.828.361 | 40.803.747.785 |
| Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC III Bùi Minh Trục P.5 Q.8 | 2.949.876.343 | 2.781.288.618 |
| Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Tạ Quang Bửu P.4 Q.8 | 990.496.000 | 990.496.000 |
| Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Cao Lỗ P.4 Q.8 | 990.700.000 | 990.700.000 |
| Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bình Đăng P.6 Q.8 | 1.603.728.720 | 1.612.000.000 |
| Chi phí dịch vụ thuê ngoài thực hiện chuyển QSDĐ, QSH nhà, căn hộ | 1.009.971.351 | 1.042.971.352 |
| Quyền sử dụng đất nhà số 900 Hưng Phú P.10 Q.8 | - | 3.599.700.000 |
| Cộng | 48.455.600.775 | 51.820.903.755 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

14. Các khoản phải trả, phải nộp khác

| | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
|--|-----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Kinh phí công đoàn phải nộp | 65.892.454 | 87.729.270 |
| Bảo hiểm xã hội, BHYT | 8.033.920 | 1.125.445 |
| Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn | 499.400.000 | 155.900.000 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 14.345.052.492 | 6.661.047.923 |
| - Ứng trước Công ty Cổ phần phát triển hạ tầng Sài Gòn | 940.000.000 | 940.000.000 |
| - Cổ tức đợt 2 năm 2012 phải trả cổ đông (12% VDL) | 6.047.157.600 | - |
| - Khách hàng ứng trước tiền mua nhà (Chưa có hợp đồng) | 636.351.780 | 636.351.780 |
| - Tiền bán nhà trả góp KDC Xóm Đầm Hưng Phú, P.10 Q.8 | 1.732.122.507 | 1.643.602.777 |
| - Tiền bồi thường giải phóng mặt bằng | - | 1.398.880.000 |
| - Phải trả khác tại Xí nghiệp xây dựng | 34.907.349 | 43.670.501 |
| - Phải trả khác tại Xí nghiệp xây lắp | 4.689.145.751 | 1.740.420.259 |
| - Phải trả khác tại Ban quản lý dự án chung cư 3 Bùi Minh Trực | 147.535.398 | 42.875.405 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 117.832.107 | 215.247.201 |
| Cộng | 14.918.378.866 | 6.905.802.638 |

15. Doanh thu chưa thực hiện

| | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu kinh doanh nhà | 30.916.352.178 | 11.475.507.625 |
| Doanh thu xây lắp | 8.047.195.273 | 2.968.854.545 |
| Cộng | 38.963.547.451 | 14.444.362.170 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

16. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ dự phòng tài chính | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối |
|---|---------------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Số dư đầu năm trước | 44.997.630.000 | (2.100.000) | 58.105.984.711 | 7.429.238.184 | 6.840.545.555 | 24.725.694.029 |
| Lợi nhuận trong năm trước | | | | | | 23.243.069.104 |
| Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2011 | | | 9.449.590.625 | 1.240.295.335 | 1.240.295.335 | (13.170.476.630) |
| Chi trả cổ tức | | | | | | (4.499.448.000) |
| Giảm khác | | | | | | (1.736.413.469) |
| Số dư cuối năm trước | 44.997.630.000 | (2.100.000) | 67.555.575.336 | 8.669.533.519 | 8.080.840.890 | 28.562.425.034 |
| Số dư đầu 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 |
| Tăng vốn trong năm | 5.399.460.000 | (2.010.000) | | | | (5.397.450.000) |
| Lãi trong năm nay | | | | | | 19.589.461.542 |
| Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2012 | | | 8.640.917.683 | 1.162.153.455 | | (13.596.269.104) |
| Chi trả cổ tức CP lẻ năm 2011 | | | | | | (2.013.600) |
| Chi trả cổ tức năm 2012 | | | | | | (9.646.800.000) |
| Số dư cuối năm nay | 50.397.090.000 | (4.110.000) | 76.196.493.019 | 9.831.686.974 | 8.080.840.890 | 19.509.353.872 |

(*) Tăng vốn trong năm là do chia cổ tức đợt 2 năm 2011 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 12% bằng nguồn lợi nhuận giữ lại.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | 31/12/2013 VND | Tỷ lệ (%) | 01/01/2013 VND | Tỷ lệ (%) |
|---|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|
| Vốn góp của Nhà nước (Tổng công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV) | 25.706.010.000 | 51,01% | 22.950.000.000 | 51,00% |
| Vốn góp của các đối tượng khác | 24.691.080.000 | 48,99% | 22.047.630.000 | 49,00% |
| Cộng | 50.397.090.000 | 100% | 44.997.630.000 | 100% |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|----------------------------------|----------------|------------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| Vốn góp đầu năm | 44.997.630.000 | 44.997.630.000 |
| Vốn góp tăng trong năm | 5.399.460.000 | - |
| Vốn góp giảm trong năm | - | - |
| Vốn góp cuối năm | 50.397.090.000 | 44.997.630.000 |

d) Cổ phiếu

| | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
|---|------------------|------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 5.039.709 | 4.499.763 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 5.039.709 | 4.499.763 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 5.039.709 | 4.499.763 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| Số lượng cổ phiếu mua lại | 411 | 210 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 411 | 210 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 5.039.298 | 4.499.553 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 5.039.298 | 4.499.553 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng (mười nghìn đồng)

16. Nguồn kinh phí

| | 31/12/2013 VND | 01/01/2013 VND |
|--|-------------------|-------------------|
| Nguồn kinh phí còn lại đầu năm | 4.459.498.098 | 4.533.198.098 |
| Nguồn kinh phí được cấp trong năm | - | 62.500.000 |
| Chi sự nghiệp trong năm | (99.037.482) | (136.200.000) |
| Nguồn kinh phí tăng do điều chỉnh giảm chi sự nghiệp | 211.306.189 | - |
| Nguồn kinh phí còn lại cuối năm | 4.571.766.805 | 4.459.498.098 |

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Doanh thu bán nhà, đất, căn hộ | 33.509.015.129 | 62.766.887.313 |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng | 141.695.876.319 | 67.236.335.626 |
| Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ | 1.189.100.092 | 1.232.799.511 |
| Cộng | 176.393.991.540 | 131.236.022.450 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

2. Giá vốn hàng bán

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Giá vốn bán nhà, đất, căn hộ | 12.025.640.477 | 24.402.353.887 |
| Giá vốn Giá vốn hợp đồng xây dựng | 126.879.951.573 | 60.027.057.360 |
| Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ | 489.519.673 | 467.345.176 |
| Cộng | 139.395.111.723 | 84.896.756.423 |

3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 1.658.829.221 | 270.920.008 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 542.738.400 | 499.042.200 |
| Lãi chuyển nhượng cổ phần | 2.560.000.000 | - |
| Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | - | 499.429.750 |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 1.603.226.000 | - |
| Cộng | 6.364.793.621 | 1.269.391.958 |

4. Chi phí tài chính

| | Năm trước VND | Năm trước VND |
|--|------------------------|-------------------|
| Chi phí lãi tiền vay | 1.820.833 | 105.447.317 |
| Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn | 147.780.600 | 1.119.510.600 |
| Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính | (1.164.649.800) | (1.170.000.000) |
| Chi phí tài chính khác | 10.680.000 | - |
| Cộng | (1.004.368.367) | 54.957.917 |

5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty 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 qui 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 25.929.274.634 | 30.683.317.682 |
| Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN | (570.022.271) | (922.323.371) |
| - Các khoản điều chỉnh tăng | 147.365.929 | 562.676.629 |
| + Chi phí không được khấu trừ | 147.365.929 | - |
| + Các khoản điều chỉnh tăng khác | - | - |
| - Các khoản điều chỉnh giảm | 717.388.200 | 1.485.000.000 |
| + Cổ tức, lợi nhuận được chia | 542.738.400 | 499.042.200 |
| + Các khoản điều chỉnh giảm khác | 174.649.800 | 985.957.800 |
| Tổng thu nhập chịu thuế | 25.359.252.363 | 29.760.994.311 |
| Thuế suất thuế TNDN | 25% | 25% |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp | 6.339.813.092 | 7.440.248.578 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp từ tiền thu của khách hàng | 391.878.936 | 344.663.936 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp kết chuyển doanh thu trong năm | 212.520.491 | 701.747.746 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 6.519.171.537 | 7.083.164.768 |

6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|--|----------------------|--------------------|
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế | (391.878.936) | (344.663.936) |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 212.520.491 | 701.747.746 |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | - | - |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng | - | - |
| Cộng | (179.358.445) | 357.083.810 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|---|----------------|------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 19.589.461.542 | 23.243.069.104 |
| Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | - | - |
| - Các khoản điều chỉnh tăng | - | - |
| - Các khoản điều chỉnh giảm | - | - |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 19.589.461.542 | 23.243.069.104 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 5.039.298 | 5.039.298 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*) | 3.887 | 4.612 |

(*) *Lãi cơ bản trên cổ phiếu đã được điều chỉnh hồi tố do chia cổ tức đợt 2 năm 2011 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 100:12 (xem thuyết minh VII.8).*

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 111.831.456.069 | 39.848.419.212 |
| Chi phí nhân công | 59.700.636.203 | 28.337.486.897 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 734.067.384 | 791.375.883 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 11.876.436.873 | 8.502.961.018 |
| Chi phí khác bằng tiền | 3.987.619.208 | 8.058.558.893 |
| Cộng | 188.130.215.737 | 85.538.801.903 |

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

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

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013, Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|------------------|----------------|------------------|
| Lương và thù lao | 2.039.748.964 | 1.324.000.000 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan khác. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

| Các bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Giá trị giao dịch (VND) |
|--|---------------|----------------------|-------------------------|
| Công ty CP Đầu Tư & Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn | Bên liên quan | Góp vốn đầu tư dự án | 295.519.000 |
| Công ty DVCI Nhà Bè | Bên liên quan | Góp vốn đầu tư dự án | 10.620.779.955 |
| Công ty CP Phát Triển Hạ Tầng Sài Gòn | Bên liên quan | Thu lại tiền góp vốn | 10.000.000.000 |

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính, các khoản công nợ với các bên liên quan khác như sau:

| Các bên liên quan | Mối quan hệ | Giá trị khoản phải thu / (phải trả) (VND) |
|---|---------------|---|
| Cty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5 | Bên liên quan | Khoản phải thu 562.875.000 Khoản phải trả (72.301.084) |
| Cty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm | Bên liên quan | Khoản phải thu 580.650.000 |
| Công ty CP Đầu Tư & Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn | Bên liên quan | Góp vốn đầu tư dự án 3.210.661.927 |
| Cty CP Phát Triển Hạ Tầng Sài Gòn | Bên liên quan | Góp vốn đầu tư dự án 18.789.333.817 |
| Công ty DVCI Nhà Bè | Bên liên quan | Góp vốn đầu tư dự án 20.108.878.390 |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt | Bên liên quan | Mua cổ phần 4.479.229.986 |
| Công ty CP KCN & Đô thị Đức Hòa III - Resco | Bên liên quan | Mua cổ phần 10.625.000.000 |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn | Bên liên quan | Mua cổ phần 4.350.000.000 |

2. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

Khu vực địa lý

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực kinh doanh nhà, đất, căn hộ
- Lĩnh vực thi công xây lắp ;
- Lĩnh vực khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Thông tin về kết quả kinh doanh của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty cụ thể như sau:

| | Kinh doanh nhà, đất, căn hộ | Thi công xây lắp | Các lĩnh vực khác | Cộng |
|--|--|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Kỳ này | | | | |
| - Doanh thu thuần, bán hàng, cung cấp dịch vụ và thu nhập khác | 33.509.015.129 | 141.695.876.319 | 10.786.738.682 | 185.991.630.130 |
| - Chi phí trực tiếp | 12.025.640.477 | 126.879.951.573 | 489.519.673 | 139.395.111.723 |
| - Các chi phí phân bổ | 8.173.401.055 | 10.556.020.905 | 2.631.063.342 | 21.360.485.302 |
| - Chi phí không phân bổ | - | - | (693.241.529) | (693.241.529) |
| - Lợi nhuận trước thuế | 13.309.973.597 | 4.259.903.841 | 8.359.397.196 | 25.929.274.634 |
| - Chi phí thuế TNDN | 3.254.342.671 | 1.041.563.812 | 2.043.906.609 | 6.339.813.092 |
| - Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 10.055.630.926 | 3.218.340.029 | 6.315.490.587 | 19.589.461.542 |

(*) **Ghi chú:** Công ty không thực hiện theo dõi các thông tin về tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác cũng như giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06/11/2009 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 nợ phải trả tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng chưa đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả việc áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

4. Tài sản đảm bảo

Công ty không có thể chấp tài sản cố định để đảm bảo cho các khoản vay và tại thời điểm 31/12/2013 Công ty cũng không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

5. 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 về 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.

6. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản 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 khoản 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 khoản 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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 01 năm trở xuống | Từ 01 năm đến 05 năm | Trên 05 năm | Cộng |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------|------------------------|
| Số cuối năm | 102.911.307.405 | - | - | 102.911.307.405 |
| Phải trả cho người bán | 15.117.051.949 | - | - | 15.117.051.949 |
| Chi phí phải trả | 48.455.600.775 | - | - | 48.455.600.775 |
| Vay và nợ | - | - | - | - |
| Các khoản phải trả khác | 39.338.654.681 | - | - | 39.338.654.681 |
| Số đầu năm | 66.141.929.066 | - | - | 66.141.929.066 |
| Phải trả cho người bán | 7.415.222.673 | - | - | 7.415.222.673 |
| Chi phí phải trả | 51.820.903.755 | - | - | 51.820.903.755 |
| Vay và nợ | - | - | - | - |
| Các khoản phải trả khác | 6.905.802.638 | - | - | 6.905.802.638 |

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.

7. 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 quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

Rủi ro lãi suất

Công ty không còn số dư khoản vay cuối kỳ nên có thể sẽ không có rủi ro về lãi suất.

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 một 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

8. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Ksi Việt Nam. Số liệu đầu kỳ đã được điều chỉnh hồi tố do trả cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 12% như sau:

| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | Số liệu năm 2012 (trước điều chỉnh) | Số liệu năm 2012 (sau điều chỉnh) | Tăng / (giảm) |
|---|--|--|----------------------|
| - Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 5.166 | 4.612 | (554) |

9. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thế Vinh

Đieu Thanh Quân

Trần Văn Châu

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2014