

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Địa chỉ : 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa Phường 08 Quận 03, TP.HCM

ĐT : (08) 3 824 9988 – Fax : (08) 3824 9977 MST : 030 331 5400

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ : QUÝ I NĂM 2013

Nơi nhận :

- SGD Chứng Khoán Hà Nội - HNX

Hạn nộp : 20/04/2013

DN - BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		3.928.537.921.568	4.009.090.031.600
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	26.710.428.963	35.146.638.424
1. Tiền	111		21.710.428.963	29.146.638.424
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000.000	6.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	698.381.404.600	652.727.112.619
1. Đầu tư ngắn hạn khác	121		716.852.044.671	671.210.704.109
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129		(18.470.640.071)	(18.483.591.490)
III. Các khoản phải thu	130	V.03	478.190.410.823	451.036.491.259
1. Phải thu của khách hàng	131		82.576.048.439	63.691.927.188
2. Trả trước cho người bán	132		103.199.276.469	121.406.873.818
3. Phải thu nội bộ	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		329.065.550.915	302.588.155.253
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		(36.650.465.000)	(36.650.465.000)
IV. Hàng tồn kho	140	V.04	2.637.809.692.027	2.783.013.780.182
1. Hàng tồn kho	141		2.643.064.141.915	2.789.245.178.453
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(5.254.449.888)	(6.231.398.271)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.05	87.445.985.155	87.166.009.116
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		126.231.000	156.171.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		14.589.736.915	19.281.791.242
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		10.118.172.653	9.563.738.395
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		62.611.844.587	58.164.308.479
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		1.572.072.275.792	1.561.791.475.670
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		-	-
2. Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		9.176.735.242	9.824.726.722
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	5.671.316.663	6.218.377.584
- Nguyên giá	222		15.469.489.995	15.450.489.995
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(9.798.173.332)	(9.232.112.411)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.07	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.08	1.239.764.131	1.340.694.690
- Nguyên giá	228		3.554.528.880	3.554.528.880
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(2.314.764.749)	(2.213.834.190)
4. Chi phí xây dựng cơ bản	230		2.265.654.448	2.265.654.448
III. Bất động sản đầu tư	240		110.503.895.327	103.819.538.692
1. Nguyên giá	241		114.756.460.981	107.401.409.785
2. Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(4.252.555.654)	(3.581.871.093)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.09	1.401.416.290.747	1.399.683.208.939
1. Đầu tư vào công ty con	251		346.620.459.596	345.016.359.596
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		472.160.557.151	472.010.557.151
3. Đầu tư dài hạn khác	258		660.670.626.025	660.691.644.217
4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (*)	259		(78.035.352.025)	(78.035.352.025)

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
V. Tài sản dài hạn khác	260	V.10	50.975.354.476	48.464.001.317
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		12.556.291.041	26.967.992.843
2. Tài sản thuê thu nhập hoàn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		38.419.063.435	21.496.008.474
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		5.500.610.197.360	5.570.881.507.270
NGUỒN VỐN				
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 320 + 330)	300		3.078.467.208.130	3.152.880.458.173
I. Nợ ngắn hạn	310		1.597.358.907.991	1.647.175.379.239
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.11	466.102.700.000	432.602.700.000
2. Phải trả cho người bán	312	V.12	124.458.894.773	144.604.611.099
3. Người mua trả tiền trước	313	V.12	738.994.905.092	845.853.825.125
4. Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	314	V.13	3.753.428.812	3.287.160.176
5. Phải trả công nhân viên	315	V.14	998.610.926	4.733.227.663
6. Chi phí phải trả	316	V.15	211.381.347.727	166.429.217.243
7. Phải trả các đơn vị nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.16	38.817.321.858	34.241.928.954
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		12.851.698.803	15.422.708.979
II. Nợ dài hạn	330		1.481.108.300.139	1.505.705.078.934
1. Phải trả dài hạn khách hàng	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Nợ dài hạn khác	333	-	-	-
4. Vay dài hạn	334	V.17	1.479.464.280.758	1.504.464.280.758
5. Thuế thu nhập hoàn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		1.644.019.381	1.240.798.176
9. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	339		-	-
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400	V.18	2.422.142.989.230	2.418.001.049.097
I. Nguồn vốn, quỹ	410		2.422.142.989.230	2.418.001.049.097
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.429.998.610.000	1.429.998.610.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		611.059.448.323	611.063.848.323
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ (*)	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		28.779.213.328	28.779.213.328
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		44.683.511.016	44.683.511.016
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		14.566.229.306	14.566.229.306
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		293.055.977.257	288.909.637.124
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430 = 300 + 400)	440		5.500.610.197.360	5.570.881.507.270
CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG				
1. Tài sản thuê ngoài	001		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công	002		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược	003		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý	004		-	-
5. Ngoại tệ các loại	007		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án	008		-	-

Kế Toán Trưởng

Báo cáo tài chính quy 1/2013

Huỳnh Thị Nga



TP. HCM, ngày 09 tháng 04 năm 2013

Tổng Giám Đốc

Trang 2/20

Huỳnh Phú Việt

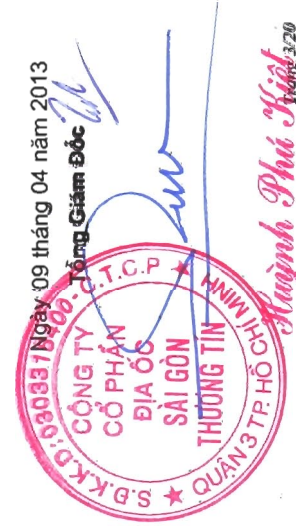
DN - BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ I/2013

Đơn vị tính: VND

Stt	Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.25	200.476.174.117	98.270.952.293	200.476.174.117	98.270.952.293
2	2. Các khoản giảm trừ (03=05+06+07)	02		30.203.877	8.181.818	30.203.877	8.181.818
3	3. DT thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10		200.445.970.240	98.262.770.475	200.445.970.240	98.262.770.475
4	4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	178.334.013.979	91.862.568.826	178.334.013.979	91.862.568.826
5	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và CC dịch vụ (20=10-11)	20		22.111.956.261	6.400.201.649	22.111.956.261	6.400.201.649
6	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	23.240.183.010	38.506.266.755	23.240.183.010	38.506.266.755
7	7. Chi phí tài chính	22	VI.28	22.771.644.043	23.243.994.892	22.771.644.043	23.243.994.892
	Trong đó : Lãi vay	23		22.501.853.757	69.230.431.407	22.501.853.757	69.230.431.407
8	8. Chi phí bán hàng	24		1.813.337.855	891.821.133	1.813.337.855	891.821.133
9	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		11.906.962.602	15.337.336.837	11.906.962.602	15.337.336.837
10	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD	30		8.860.194.771	5.433.315.542	8.860.194.771	5.433.315.542
11	11. Thu nhập khác	31		1.236.902.825	1.774.319.076	1.236.902.825	1.774.319.076
12	12. Chi phí khác	32		4.309.415.022	491.468.148	4.309.415.022	491.468.148
13	13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(3.072.512.197)	1.282.850.928	(3.072.512.197)	1.282.850.928
14	14. Phần lãi lỗ trong công ty liên kết, liên danh	45					
15	15. Tổng lợi nhuận trước thuế (50=30+40)	50		5.787.682.574	6.716.166.470	5.787.682.574	6.716.166.470
16	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.30	1.641.342.441	2.342.163.054	1.641.342.441	2.342.163.054
17	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.31				
18	18. Lợi nhuận sau thuế (60 = 50 - 51)	60		4.146.340.133	4.374.003.416	4.146.340.133	4.374.003.416
19	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					

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

Kế Toán Trưởng



(Signature)

Nguyễn Thị Nga

DN - BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	MS	TM	lũy kế đầu năm đến cuối quý này (năm nay)	lũy kế đầu năm đến cuối quý này (năm trước)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động SXKD			-	-
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		88.611.979.099	361.032.250.820
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(66.797.790.946)	(376.050.526.526)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(12.951.441.394)	(12.626.088.069)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(1.488.901.387)	(99.534.270.348)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(953.611.107)	(65.931.987)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		42.277.730.713	233.806.344.237
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(51.333.457.160)	(60.418.647.885)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	20		(2.635.492.182)	46.143.130.242
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21		(19.000.000)	-
2. Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(11.050.000.000)	(162.450.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			201.050.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(7.081.177.778)	(73.542.507.228)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		150.998.530	755.003.192
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.698.461.969	1.196.672.066
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(14.300.717.279)	(32.990.831.970)
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	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		68.000.000.000	90.994.800.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(59.500.000.000)	(115.276.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		8.500.000.000	(24.281.200.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(8.436.209.461)	(11.128.901.728)
Tiền tồn đầu kỳ	60		35.146.638.424	27.075.575.712
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền tồn cuối kỳ	70		26.710.428.963	15.946.673.984

Kế Toán Trưởng

Báo cáo tài chính quý I/2013

Nguyễn Thị Nga

TP.HCM, ngày 09 tháng 04 năm 2013

Tổng Giám Đốc



Trang 4/20

Nguyễn Phú Kiệt

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I NĂM 2013 (kết thúc ngày 31/03/2013)

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

I. Đặc điểm hoạt động doanh nghiệp :

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002210 ngày 29/3/2004, và đăng ký thay đổi đến lần thứ 19 ngày 19/09/2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mới số 0303315400 .

Tổng vốn điều lệ của Công ty:

1.429.998.610.000 VND

Trụ sở của Công ty đặt tại 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh : Dịch vụ - Thương mại - Sản xuất.

3. Ngành nghề kinh doanh :

- Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Kinh doanh nhà. Đầu tư xây dựng-KD kết cấu hạ tầng khu CN, KDC. Cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng. Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính (trừ tư vấn tài chính, kế toán). Giáo dục nghề nghiệp. Giáo dục mầm non. Giáo dục tiểu học. Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở). Bán phụ tùng, các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác. Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông. Hoạt động vui chơi giải trí khác (không hoạt động tại trụ sở). Tư vấn môi giới đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất. Quản lý BĐS. Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Hoạt động tư vấn quản lý. Tư vấn đấu thầu, quản lý dự án đầu tư. Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận. Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại. Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét. Đại lý môi giới đấu giá. Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng khác. Đại lý du lịch. Giáo dục trung học cơ sở, trung học phổ thông. Xây dựng nhà các loại. Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ. Lắp đặt hệ thống điện. Lắp đặt hệ thống cấp nước, lò sưởi và điều hòa không khí. Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Hoàn thiện công trình xây dựng. Phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng. Xây dựng công trình công ích. Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. (Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có trách nhiệm thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và Pháp luật có liên quan).

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

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

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

III. Cơ sở lập Báo cáo tài chính và năm tài chính :

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam được Bộ Tài chính ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006. Các Báo cáo tài chính đính kèm được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam. Hình thức kế toán áp dụng : Nhật ký chung.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2 . Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ do Công ty sử dụng được hạch toán theo tỷ giá thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tài sản và công nợ mang tính chất tiền tệ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá quy định vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch đánh giá lại cuối kỳ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

3 . Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Bao gồm các chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng để triển khai thực hiện dự án kinh doanh bất động sản.

Hàng hóa bất động sản: Bao gồm quyền sử dụng đất, nhà hoặc nhà và quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng mua để bán trong kỳ hoạt động kinh doanh bình thường.

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

4 . Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

5 . Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**Tài sản cố định :**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I NĂM 2013 (kết thúc ngày 31/03/2013)

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Tài sản cố định thuê tài chính: Là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên thuê. Quyền sở hữu tài sản có thể chuyển giao vào cuối thời hạn thuê. Nguyên giá của TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc là giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

Khấu hao tài sản cố định :

Khấu hao tài sản cố định hữu hình, vô hình, thuê tài chính được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Máy móc thiết bị	02 – 03 năm
Phương tiện vận tải	07 năm
Thiết bị quản lý	02 – 10 năm
TSCĐ khác	02 – 03 năm
Phần mềm kế toán	06 – 08 năm
Website công ty	03 năm

6 . Chi phí trả trước

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh không quá 3 năm:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng;
- Chi phí sửa chữa văn phòng;
- Chi phí bảo hiểm, thuê kho trả trước.

7 . Các khoản dự phòng phải trả

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

Dự phòng trợ cấp mất việc làm: đã được trích lập.

8 . Nguyên tắc ghi nhận vốn

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

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

9 . Ghi nhận thu nhập và chi phí

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

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

10 . Thuế

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm bằng 25% trên thu nhập chịu thuế. Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong năm và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang, nếu có. Các khoản lỗ sau khi quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được chuyển sang các năm sau theo quy định của Luật thuế TNDN hiện hành.

Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo các quy định về thuế hiện hành. Khoản thuế phải nộp thể hiện trên sổ sách kế toán là số liệu do Công ty ước tính. Số thuế phải nộp cụ thể sẽ được ghi nhận theo kiểm tra quyết toán thuế của cơ quan thuế.

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

Thuế thu nhập hoãn lại Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập bảng cân đối kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

11 . Tiền lương, Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ dựa theo hợp đồng lao động. Công ty trích bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp dựa trên lương căn bản quy định trong hợp đồng lao động như sau: bảo hiểm xã hội được trích vào chi phí là 17% và 7 % từ lương nhân viên; bảo hiểm y tế phải nộp gồm 3% trích vào chi phí và 1,5% từ lương nhân viên; bảo hiểm thất nghiệp Công ty trích 1% vào phí và 1% từ lương nhân viên.

12 . Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư chứng khoán và đầu tư khác được ghi nhận theo giá gốc. Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào tổ chức kinh tế được lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ vốn góp của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết trên thị trường chứng khoán khi giá trị thị trường thấp hơn giá trị sổ sách. Các chứng khoán không niêm yết; Nếu có cơ sở thu thập, dự phòng giảm giá chứng khoán sẽ được trích lập vào chi phí trong kỳ; Nếu không có cơ sở để xác định một cách đáng tin cậy giá trị hợp lý của chúng, sẽ được ghi nhận theo giá mua ban đầu.

13 . Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của công ty mẹ. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

14 . Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

15 . Liên doanh

Áp dụng cho hình thức thành lập cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát .

Phần vốn góp của Công ty trong đơn vị liên doanh được hạch toán theo phương pháp giá gốc. Theo phương pháp này, phần vốn góp của Công ty trong liên doanh được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các đơn vị liên doanh sau ngày Công ty tham gia liên doanh được hạch toán vào mục thu nhập của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Áp dụng cho hình thức liên doanh hoạt động kinh doanh được đồng kiểm soát .

Phần vốn góp của Công ty trong các hoạt động kinh doanh được đồng kiểm soát được ghi nhận trong các báo cáo tài chính bằng cách hạch toán : giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu và công nợ có liên quan ; các khoản chi phí phát sinh cũng như phần thu nhập mà Công ty được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.

16 . Chi phí lãi vay

Lãi tiền vay của khoản vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng tài sản cố định trong giai đoạn trước khi hoàn thành đưa vào sử dụng sẽ được cộng vào nguyên giá tài sản.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng dự án hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó. Các chi phí đi vay được vốn hóa khi Công ty chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy.

Lãi tiền vay của các khoản vay khác được ghi nhận là chi phí hoạt động tài chính ngay khi phát sinh.

17 . Số liệu so sánh

Số dư đầu kỳ đã được sắp xếp lại cho phù hợp với việc trình bày báo cáo tài chính của thời kỳ tài chính này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I cho kỳ kết thúc ngày 31/03/2013

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán

1. Tiền	31/03/2013	31/12/2012
Tiền mặt	179.153.068	41.874.937
Tiền gửi ngân hàng (*)	21.531.275.895	29.104.763.487
Tương đương tiền (**)	5.000.000.000	6.000.000.000
Cộng	26.710.428.963	35.146.638.424
(*) Bao gồm	Ngoại tệ	Việt Nam đồng
Tiền gửi bằng VND		21.527.469.895
Tiền gửi bằng USD	204,00	3.806.000
Cộng	204,00	21.531.275.895

(**) Bao gồm khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng có kỳ hạn dưới 03 tháng là 5.000.000.000 đồng

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	31/03/2013	31/12/2012
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn (*)	4.591.023.071	4.999.682.509
Đầu tư ngắn hạn khác (**)	712.261.021.600	666.211.021.600
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (***)	(18.470.640.071)	(18.483.591.490)
Cộng	698.381.404.600	652.727.112.619

(*) Bao gồm:	Số lượng cổ phiếu	Giá mua/CP	Trị giá đầu tư (*)	Dự phòng giảm giá (***) 31/03/2013
TKC	339.510	13.522	4.591.023.071	(18.470.640.071)
STB	-	-	-	-
HBB	-	-	-	-
Cộng chứng khoán ngắn hạn			4.591.023.071	(18.470.640.071)

(**) Bao gồm :

Cho vay ngắn hạn đến các công ty con vay thực hiện dự án.	685.688.701.600
Các khoản góp vốn đầu tư nền đất, góp vốn xây dựng	26.572.320.000
Cộng	712.261.021.600

3. Các khoản phải thu ngắn hạn	31/03/2013	31/12/2012
Phải thu khách hàng (*)	82.576.048.439	63.691.927.188
Trả trước người bán (**)	103.199.276.469	121.406.873.818
Phải thu khác (***)	329.065.550.915	302.588.155.253
Dự phòng phải thu khó đòi	(36.650.465.000)	(36.650.465.000)
Cộng	478.190.410.823	451.036.491.259

(*) Chủ yếu bao gồm các khoản thu liên quan đến phí môi giới BĐS, chuyển quyền sử dụng đất ...

(**) Chủ yếu bao gồm các khoản trả trước đến các khoản đầu tư dự án BĐS .

(***) Phải thu khác bao gồm: (bảng kê)		31/03/2013
Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam (ứng vốn đầu tư dự án 181 Cao Thắng)		32.000.000.000
Phải thu liên quan đến việc góp vốn hợp tác kinh doanh DA Phú Lợi 1 (Cty Hai Thành) chờ quyết toán dự án Phú Lợi 1 .		110.366.638.899
Khoản lãi cho vay, lãi gửi tiết kiệm, lãi ứng vốn đến các công ty, ngân hàng (công ty Tân thắng , Sacombank...)		49.299.917.398
Phải thu Công ty Cổ phần Tàu Cuốc (ứng tiền mua cổ phần Công ty TNHH Thương tín Tàu Cuốc , thực hiện dự án tàu Cuốc)		15.400.000.000
Phải thu Cty TN-H MTV DV Công Ích Quận 4 (5% còn lại quyết toán dự án Tôn Thất Thuyết)		14.225.000.000
Ứng vốn cho Công ty Tân Thắng (Dự án Tân Thắng) theo tỷ lệ vốn góp tăng vốn điều lệ năm 2013.		94.042.938.768
Các khoản phải thu khác		13.731.055.850
Cộng		329.065.550.915

4. Hàng tồn kho	31/03/2013	31/12/2012
Nguyên vật liệu	62.290.735	39.736.909
Công cụ dụng cụ	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.612.033.664.553	2.754.435.799.642
Hàng hóa bất động sản (**)	30.968.186.627	34.769.641.902
Thành phẩm tồn kho	-	-
Cộng hàng tồn kho	2.643.064.141.915	2.789.245.178.453
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(5.254.449.888)	(6.231.398.271)
Cộng giá trị thuần hàng tồn kho	2.637.809.692.027	2.783.013.780.182

(*) Bao gồm các chi phí liên quan đến việc thực hiện các dự án

DỰ ÁN	31/03/2013
Dự án Tân Thắng (Celacon City)	140.756.310.780
KDC Phú Thuận - Quận 7 (Jamona City)	1.495.840.953.422
Dự án Belleza	734.312.733.482
KDC Phú Hữu - Quận 9	21.738.053.323
Cao ốc Lũy Bán Bích - Cầu Tre	12.000.207.843
Dự án Long Phước -Quận 9	36.000.000.000
Dự án Lương Định Của - Quận 2	104.050.000.000
Dự án Cống Quỳnh	1.040.227.575
Dự án Bình Khánh	36.564.950.756
Các dự án khác	1.858.454.740
Vật liệu xây dựng	27.871.772.632
Cộng	2.612.033.664.553

(**) Hàng hóa Bất động sản bao gồm :	31/03/2013
Dự án Mỹ Phước III	7.953.401.930

Giá trị nền đất Khu Dân Cư Bình Hưng	5.241.218.750
Giá trị nền đất dự án TT-TC Dĩ An - Bình Dương (Đại Nam)	8.016.086.567
Căn hộ New Saigon	3.590.731.910
Dự án Bicons	1.947.547.440
Vật liệu xây dựng	4.219.200.030
Cộng	30.968.186.627

5. Tài sản ngắn hạn khác	31/03/2013	31/12/2012
Chi phí trả trước ngắn hạn (*)	126.231.000	156.171.000
Thuế GTGT được khấu trừ	14.589.736.915	19.281.791.242
Thuế và các khoản phải thu nhà nước (tạm nộp thuế TNDN chuyển nhượng BĐS dự án Belleza , Hòa Bình)	10.118.172.653	9.563.738.395
Tài sản ngắn hạn khác (**)	62.611.844.587	58.164.308.479
Cộng	87.445.985.155	87.166.009.116

(*) Bao gồm:	31/03/2013	31/12/2012
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	126.231.000	156.171.000
Chi phí sửa chữa, bảo hiểm chờ phân bổ		
Cộng	126.231.000	156.171.000

() Tài sản ngắn hạn khác bao gồm:**

Các khoản tạm ứng thực hiện dự án.	40.981.724.587
Tiền gửi tiết kiệm phong toả ký quỹ cho hợp đồng thi công DA Bình Khánh	21.600.000.000
Đặt cọc khác	30.120.000
Cộng	62.611.844.587

6. Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: ngàn đồng

	Nhà cửa, VKT	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
Nguyên giá						
Đầu năm	-	1.023.944	7.501.763	6.924.782	-	15.450.489
Tăng				19.000		19.000
Giảm				-		-
Cuối kỳ	-	1.023.944	7.501.763	6.943.782	-	15.469.489

Hao mòn lũy kế

Đầu năm	-	925.801	4.499.044	3.807.268	-	9.232.113
Tăng	-	26.766	288.266	251.028		566.060
Giảm	-	-	-	-	-	-
Cuối kỳ	-	952.567	4.787.310	4.058.296	-	9.798.173

Giá trị còn lại

Đầu năm	-	98.143	3.002.719	3.117.514	-	6.218.376
Cuối kỳ	-	71.377	2.714.453	2.885.486	-	5.671.316

Tài sản cố định đã hết khấu hao vẫn còn sử dụng có nguyên giá : 3.025.113.410 đồng .

Tài sản cố định giảm trong kỳ do nhượng bán , tăng trong kỳ do mua sắm mới .

7. Tài sản cố định thuê tài chính (Phương tiện vận tải)

Nguyên giá

31/03/2013

Số dư đầu năm	-
Tăng (giảm)	-
Số dư cuối kỳ	-

Hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm	-
Tăng (giảm)	-
Số dư cuối kỳ	-

Giá trị còn lại

Số dư đầu năm	-
Số dư cuối kỳ	-

8. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	-	3.554.528.880	-	3.554.528.880
Tăng	-	-	-	-
Giảm	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	3.554.528.880	-	3.554.528.880

Hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm	-	2.213.834.190	-	2.213.834.190
Tăng	-	100.930.559	-	100.930.559
Giảm	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	2.314.764.749	-	2.314.764.749

Giá trị còn lại

Số dư đầu năm	-	1.340.694.690	-	1.340.694.690
Số dư cuối kỳ	-	1.239.764.131	-	1.239.764.131

Bất động sản đầu tư

	31/12/2011	Tăng	Giảm	31/03/2013
Nguyên giá	107.401.409.785	7.355.041.196	-	114.756.450.981
Hao mòn lũy kế	3.581.871.093	670.684.561	-	4.252.555.654
Giá trị còn lại	103.819.538.692			110.503.895.327

9. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/03/2013	31/12/2012
Đầu tư công ty con (9.1)	346.620.459.596	345.016.359.596
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (9.2)	472.160.557.151	472.010.557.151
Đầu tư dài hạn khác (9.3)	660.670.626.025	660.691.644.217
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (9.4)	(78.035.352.025)	(78.035.352.025)
Cộng	1.401.416.290.747	1.399.683.208.939

(9.1) Chi tiết các khoản đầu tư thành lập các công ty con

Tên các công ty con	Vốn điều lệ đăng ký	Tỷ lệ sở hữu	Vốn phải góp	Vốn đã đầu tư đến 31/03/2013
Công ty CP Năng lượng Thương Tín	100.000.000.000	52%	51.000.000.000	18.104.940.000
Công ty CP Du lịch Thương Tín	50.000.000.000	60%	30.000.000.000	618.000.000
Công ty CP Bao bì Kho bãi Bình Tây	6.000.000.000	60,51%	3.630.600.000	12.394.772.510
Công ty TNHH MTV KDDV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	70.000.000.000	100%	70.000.000.000	70.000.000.000
Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuộc	296.154.000.000	74%	219.153.960.000	6.180.000.000
Công ty TNHH MTV Quản lý và KD Sân Golf Thương Tín Đà Lạt	50.000.000.000	100%	50.000.000.000	969.498.674
Công ty CP Giám sát và Xây dựng Huỳnh Gia (*)	30.000.000.000	80%	24.000.000.000	24.000.000.000
Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế Sài Gòn Thương Tín	3.000.000.000	100%	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn (**)	225.000.000.000	90%	202.500.000.000	211.353.248.412
Cộng	830.154.000.000		653.284.560.000	346.620.459.596

(*) Đổi tên từ Công ty Xây dựng Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

(**) Đổi tên từ Công ty Cổ phần Sài Gòn Thương Tín Thủ Đức

(9.4.1) Dự phòng giảm giá trị đầu tư tại các Công ty con , liên kết**(78.035.352.025)****(9.2) Chi tiết các khoản đầu tư thành lập các công ty liên doanh, liên kết**

Tên các công ty liên doanh, liên kết	Vốn điều lệ đăng ký	Tỷ lệ sở hữu	Vốn phải góp	Vốn đã đầu tư đến 31/03/2013
Công ty CP Địa ốc Dũng Anh	320.000.000.000	25%	80.000.000.000	23.082.500.000
Công ty Đầu tư xây dựng Hùng Anh	200.000.000.000	35%	70.000.000.000	73.676.357.143
Công ty CP ĐT BĐS SGT Tân Thắng	1.070.000.000.000	30%	321.000.000.000	375.401.700.008
Cộng	1.390.000.000.000		471.000.000.000	472.160.557.151

(9.3.1) Tên các khoản đầu tư mua CP	Số lượng	Mệnh giá	Đơn giá BQ	Trị giá đầu tư	(9.4.2) Dự phòng
Công ty Địa ốc và Đầu tư Chợ Lớn	25.373	100.000	132.706	3.367.140.000	(a)
Công ty CP ĐT - XJ Long An IDICO	855.000	10.000	12.378	10.583.329.000	(a)
Công ty CP May Tiến Phát	6.400.000	10.000	10.196	65.251.242.687	(a)
Công ty CP Đầu tư An Phước Gia (*)	6.000.000	10.000	10.000	60.000.000.000	(a)
Công ty CP SXTM Thành Thành Công	4.500.000	10.000	30.750	138.375.000.000	(a)
Công ty Cổ Phần Tàu Cuộc	33.800	10.000	30.000	1.014.000.000	(a)
Cộng				278.590.711.687	-

(a) Do không có cơ sở để xác định một cách chắc chắn giá trị hợp lý (giá thị trường) , theo đó Công ty chưa thể trích lập dự phòng giảm giá vào cuối kỳ báo cáo đối với các khoản đầu tư này .

(*) Trước đây là Công ty Cổ phần Thương Tín Bảo Gia .

(9.3.2) Tên các khoản đầu tư hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ hợp tác	Vốn hợp tác đã góp (31/03/2013)
Công ty Xây dựng Công trình 547	Góp vốn để xây dựng CSHT dự án ĐTXD Khu đô thị Cienco 5 tại Vĩnh Phúc.	09 ló	1.620.000.000

Công ty TNHH SXKD Hai Thành	Hợp tác cùng đầu tư kinh doanh dự án 06 đơn nguyên chung cư D1-12 tầng tại Quận 08.	50%	154.565.449.860
Công ty DV Công ích Quận 4	Dự án Bình Khánh	40%	5.396.326.000
Công ty TNHH SX - XD Hoa Đồng	Dự án Hoa Đồng		200.000.000.000
Công ty DV Công ích Quận 4	Theo bảng ghi nhớ hợp tác, hai Bên cùng đầu tư XD - KD dự án Khu nhà ở Vĩnh Khánh tại Quận 4, TP.HCM.	50%	20.161.847.398
Cộng			381.743.623.258

(9.3.3) Cho vay dài hạn (*)	336.291.080
Cho vay đến Đỗ Ngọc Thơ theo HĐ 01/HĐV - TV ; lãi suất 1,2% ; thời hạn vay 20 năm	336.291.080
Tổng cộng đầu tư dài hạn khác	660.670.626.025
Tổng công trị giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1.401.416.290.747

10. Tài sản dài hạn khác	31/03/2013	31/12/2012
Chi phí trả trước dài hạn (*)	12.556.291.041	26.967.992.843
Tài sản dài hạn khác (**)	38.419.063.435	21.496.008.474
Cộng	50.975.354.476	48.464.001.317

(*) Chi phí trả trước bao gồm :	
Chi phí sửa chữa văn phòng, xe	1.235.390.802
Chi phí bán hàng liên quan đến Dự án	11.320.900.239
Cộng	12.556.291.041

(**) Tài sản dài hạn khác bao gồm :	
Đặt cọc thuê văn phòng , điện thoại ...	36.000.000
Chi phí môi giới Belleza	38.283.063.435
Ký quỹ sử dụng thẻ Master Card	100.000.000
Cộng	38.419.063.435

11. Vay và nợ ngắn hạn	31/03/2013	31/12/2012
Vay và nợ ngắn hạn (*)	466.102.700.000	432.602.700.000

(*) Bao gồm:

11.1 Vay từ các công ty	31/12/2012	Tăng	Giảm	31/03/2013
Công ty CP Năng Lượng Thương Tín	13.552.700.000	-	-	13.552.700.000
Công ty CP Du Lịch Thắng Lợi	15.000.000.000	-	-	15.000.000.000
Công ty CP SX - TM Thành Thành Công	-	40.000.000.000	-	40.000.000.000

Cộng	28.552.700.000	40.000.000.000	-	68.552.700.000
------	----------------	----------------	---	----------------

Vay từ Công ty CP Năng Lượng Thương Tín theo hợp đồng vay số 24TC/HĐTD-NL-2009 ngày 01/07/2010 và phụ lục đính kèm. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, ngày đáo hạn của khoản vay này không xác định, lãi suất 0% sau 2 năm kể từ ngày ký hợp đồng vay và sau đó điều chỉnh theo từng năm. Đây là khoản vay tín chấp. Lãi suất hiện nay 0%

Vay Công ty CP SX - TM Thành Thành Công theo HĐ 51/2013/HĐVV ký ngày 04/02/2013, Mục đích vay bổ sung vốn lưu động, lãi suất vay 13% /năm, thanh toán vào cuối kỳ, đáo hạn 04/08/2013. Đây là khoản vay tín chấp. Số tiền vay 15.000.000.000 đồng.

Vay Công ty CP SX - TM Thành Thành Công theo HĐ 122/2013/HĐVV ký ngày 28/03/2013, Mục đích vay bổ sung vốn lưu động, lãi suất vay 14% /năm, thanh toán vào cuối kỳ, đáo hạn ngày 28/03/2014. Đây là khoản vay tín chấp. Số tiền vay 25.000.000.000 đồng.

Vay Công ty Thắng Lợi HĐ tín dụng hạn mức 04/HĐVV/2012 ký ngày 17/07/2012. Thời hạn vay 30/04/2013, số tiền vay 18.000.000.000 đ, lãi suất 14%/năm. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Đây là khoản vay tín chấp, dư nợ đến 31/03/2013 là 15 tỷ đồng.

	01/01/2013	Tăng	Giảm	31/03/2013
11.3 Vay cá nhân	10.000.000.000	28.000.000.000	-	38.000.000.000

Vay từ các cá nhân với số dư nợ gốc vay đến ngày báo cáo là 38.000.000.000 đồng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay từ 03 - 12 tháng. Lãi suất vay 14%/ năm.

11.4 Nợ dài hạn đến hạn trả	31/03/2013	31/12/2012
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (Ngân hàng TMCP Nhà Hà Nội - Habubank trước đây sát nhập)	140.000.000.000	140.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Dương - Oceanbank	50.000.000.000	50.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu Khí VN	30.000.000.000	60.000.000.000
Ngân hàng Đông Nam Á - Seabank	25.000.000.000	25.000.000.000
Phát hành 99 trái phiếu	8.000.000.000	12.500.000.000
Công ty CP Đầu Tư Thành Thành Công	41.550.000.000	41.550.000.000
Vay cá nhân	65.000.000.000	65.000.000.000
Tổng Nợ dài hạn đến hạn trả	359.550.000.000	394.050.000.000
Tổng cộng Vay và nợ ngắn hạn	466.102.700.000	432.602.700.000

12. Phải trả người bán và người mua trả trước	31/03/2013	31/12/2012
Phải trả người bán (*)	124.458.894.773	144.604.611.099
Người mua trả trước (**)	738.994.905.092	845.853.825.125
Cộng	863.453.799.865	990.458.436.224

(*) Chủ yếu bao gồm CK phải trả liên quan đến việc thực hiện DA (nhận chuyển nhượng quyền SDD, đền bù, giải phóng mặt bằng), thuê văn phòng, ...

(**) Chủ yếu bao gồm các khoản khách hàng trả trước tiền chuyển nhượng bất động sản, dự án

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/03/2013	31/12/2012
Thuế thu nhập cá nhân	3.753.428.812	3.287.160.176
Cộng	3.753.428.812	3.287.160.176

14. Phải trả công nhân viên	31/03/2013	31/12/2012
Phải trả cho người lao động	998.610.926	4.733.227.663

15. Chi phí phải trả	31/03/2013	31/12/2012
Lãi vay còn phải trả	81.603.981.406	44.151.392.598
Lãi vay trái phiếu còn phải trả	10.094.335.852	2.594.794.176
Chi phí dự án Belleza theo khối lượng công trình, khác	119.683.030.469	119.683.030.469
Cộng	211.381.347.727	166.429.217.243

16. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	31/03/2013	31/12/2012
(*)	38.817.321.858	34.241.928.954

(*) Bao gồm:

Bảo hiểm xã hội, BHYT, KPCĐ, TCTN	608.639.009
Tiền lãi, cổ tức phải trả	7.563.223.579
Thu hộ cá nhân, tổ chức	26.447.896.622
Phải trả khác	4.197.562.648
Cộng	38.817.321.858

17. Vay dài hạn	31/03/2013	31/12/2012
Vay dài hạn 17.1	1.586.014.280.758	1.611.014.280.758
Nợ dài hạn	-	-
Trái phiếu phát hành 17.2	253.000.000.000	287.500.000.000
Cộng	1.839.014.280.758	1.898.514.280.758
Vay dài hạn đến hạn trả: hoàn trả trong vòng 12 tháng (TM 11.4)	359.550.000.000	394.050.000.000
Vay dài hạn (Chỉ tiêu 334-CĐKT) Hoàn trả sau 12 tháng (18.1)	1.479.464.280.758	1.504.464.280.758

(17.1) . Vay dài hạn

Ngân hàng	31/12/2012	tăng	giảm	31/03/2013
Công ty KT - XD Toàn Thịnh Phát	71.500.000.000		25.000.000.000	46.500.000.000
Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát	250.000.000.000		-	250.000.000.000
Cty CP CP Đầu Tư Thành Thành Công	48.550.000.000	-	-	48.550.000.000
Vay các cá nhân	1.240.964.280.758	-	-	1.240.964.280.758
Cộng	1.611.014.280.758	-	25.000.000.000	1.586.014.280.758

Vay Công ty KT XD Toàn Thịnh Phát theo HĐ 04/HĐVV/2011 từ ngày 16/05/2011 đến 13/05/2014. Số tiền vay 100 tỷ đồng . Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động . Tiền lãi trả hàng năm . Lãi suất cố định kỳ tính lãi đầu tiên là 20,5% năm , kỳ tính lãi tiếp theo thay đổi 06 tháng 1 lần . Đây là khoản vay tín chấp . Lãi suất hiện nay là 16.5%

Vay từ Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát theo hợp đồng vay số 05/HĐVV/2011 ngày 20/05/2011 với số tiền 250 tỷ đồng. Ngày đáo hạn 18/05/2014. Tiền lãi trả hàng năm. Lãi suất cố định kỳ tính lãi đầu tiên là 20,5% năm, kỳ tính lãi tiếp theo thay đổi 06 tháng 1 lần. Đây là khoản vay tín chấp. Lãi suất hiện nay là 16,5%

Vay Công ty CP Đầu Tư Thành Thành Công theo HĐ 145/2012/HĐVV ngày 14/09/2012, số tiền vay 50.000.000.000 đ. Ngày đáo hạn 14/10/2013. Tiền lãi trả cuối kỳ. Đây là khoản vay tín chấp, LS đang áp dụng là 13%; dư nợ đến 31/03/2013 là 41.550.000.000 đồng

Vay Công ty CP Đầu Tư Thành Thành Công theo HĐ 184/2012/HĐVV ngày 28/12/2012, số tiền vay 7.000.000.000 đ. Ngày đáo hạn 28/01/2014. Tiền lãi trả cuối kỳ. Đây là khoản vay tín chấp, LS đang áp dụng là 13,5%; dư nợ đến 31/03/2013 là 7 tỷ đồng.

Vay từ các cá nhân theo hợp đồng 05/2012/HVV, 06/2012/HĐVV, 07/2012/HĐVV, 08/2012/HĐVV, 09/2012/HĐVV, 10/2012/HĐVV, 11/2012/HĐVV. Lãi suất dao động từ 1.083% đến 1,125%. Thời hạn vay 13 tháng, lãi trả cuối kỳ, Một phần dùng để tái tài trợ DA Phú Thuận, một phần dùng để bổ sung vốn kinh doanh.

(17.2) . Nợ từ Trái phiếu phát hành	31/03/2013	31/12/2012
Phát hành 650.000 trái phiếu, mệnh giá 1.000.000 đồng/trái phiếu với mức lãi suất từ 9,8%/năm đến 10%/năm và 250 trái phiếu (1 tỷ đồng/1 trái phiếu), kỳ hạn 30 tháng ; lãi suất thả nổi thay đổi 03 tháng 1 lần . Trái phiếu này phát hành nhằm tài trợ Dự án Tân Thắng . (dư nợ còn 275 tỷ chuyển từ nợ dài hạn đến hạn trả tại thuyết minh 11.4)	245.000.000.000	275.000.000.000
Phát hành 99 trái phiếu ngày 06/10/2011 (mệnh giá 1 tỷ đồng / trái phiếu) nhằm tài trợ Dự án KDC phía bắc Rạch Bà Bướm và Arista Villas . Kỳ hạn 18 tháng . Lãi suất thả nổi và điều chỉnh hàng tháng (lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng của Sacombank + 2,5%) . Đây là trái phiếu không đảm bảo và có thể hoán đổi sản phẩm nhà phố , căn hộ , đất nền do Công ty hay các Công ty con làm chủ đầu tư . (dư nợ còn 12,5 tỷ chuyển nợ dài hạn đến hạn trả thuyết minh 11.4)	8.000.000.000	12.500.000.000
Cộng trái phiếu phát hành	253.000.000.000	287.500.000.000

18. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Số dư đầu năm	Tăng	Giảm	Số dư cuối kỳ
Vốn đầu tư chủ sở hữu	1.429.998.610.000	-	-	1.429.998.610.000
Thặng dư vốn cổ phần	611.063.848.323	-	4.400.000	611.059.448.323
Quỹ đầu tư phát triển	28.779.213.328	-	-	28.779.213.328
Quỹ dự phòng tài chính	44.683.511.016	-	-	44.683.511.016
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	14.566.229.306	-	-	14.566.229.306
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	288.909.637.124	4.146.340.133	-	293.055.977.257
Cộng	2.418.001.049.097	4.146.340.133	4.400.000	2.422.142.989.230

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

19. Doanh thu hàng bán	Quý I Năm 2013	Quý I Năm 2012
DT bán hàng hóa, thành phẩm - Bất động sản	195.986.695.046	70.562.855.396
DT bán hàng hóa - Khác (VLXD)	926.462.814	24.243.778.070
Doanh thu DV : Pháp lý, tư vấn, môi giới BĐS	711.928.410	10.909.091
Doanh thu DV : Cho thuê văn phòng	1.640.066.841	2.944.357.437
Doanh thu DV : Khác	390.610.092	509.052.299
Doanh thu khác	261.363.646	-

Doanh thu bán hàng nội bộ - bán hàng hoá	559.047.268	
Cộng doanh thu	200.476.174.117	98.270.952.293
Các khoản giảm trừ	30.203.877	8.181.818
Doanh thu thuần	200.445.970.240	98.262.770.475

20. Giá vốn hàng bán	Quý I Năm 2013	Quý I Năm 2012
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm - Bất động sản	175.885.897.364	67.217.083.324
Giá vốn hàng hóa - Khác (VLXD)	1.461.946.323	24.239.833.652
Dịch vụ môi giới	569.542.727	14.948.000
Dịch vụ cho thuê mặt bằng	416.627.565	390.703.850
Dịch vụ khác		-
Cộng giá vốn	178.334.013.979	91.862.568.826
Lợi nhuận gộp	22.111.956.261	6.400.201.649

21. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý I Năm 2013	Quý I Năm 2012
Lãi tiền gửi, cho vay	22.812.682.738	37.424.989.255
Cổ tức, lợi nhuận được chia	427.500.000	-
Thu nhập về hoạt động đầu tư mua, bán chứng khoán	272	-
Thu nhập về các hoạt động đầu tư khác	-	1.081.277.500
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-
Cộng	23.240.183.010	38.506.266.755

22. Chi phí tài chính	Quý I Năm 2013	Quý I Năm 2012
Lãi tiền vay	22.501.853.757	69.230.431.407
Chi phí đầu tư tài chính	419.509	6.968.800
Chi phí giao dịch bán chứng khoán	390.369	3.333.333
Lỗ chuyển nhượng chứng khoán	278.679.100	-
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán	(12.951.419)	(46.570.078.918)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-
Chi phí hoạt động tài chính khác	3.252.727	573.340.270
Cộng	22.771.644.043	23.243.994.892

23. Chi phí bán hàng	Quý I Năm 2013	Quý I Năm 2012
Chi phí công cụ dụng cụ	7.720.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.067.474.732	818.357.933
Chi phí khác bằng tiền	738.143.123	73.463.200
Cộng	1.813.337.855	891.821.133

24. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý I Năm 2013	Quý I Năm 2012
Chi phí nhân viên quản lý	9.016.650.612	9.643.289.804
Chi phí dụng cụ văn phòng	89.603.258	310.035.023
Chi phí khấu hao TSCĐ	666.991.480	575.866.732
Thuế, phí và lệ phí	9.480.900	20.331.000
Chi phí dự phòng	-	-

Chi phí dịch vụ mua ngoài	981.155.391	2.464.446.596
Chi phí khác bằng tiền	1.143.080.961	2.323.367.682
Cộng	11.906.962.602	15.337.336.837

25. Thu nhập khác	Quý I Năm 2013	Quý I Năm 2012
Thu lãi chậm nộp và lãi phạt	1.206.905.396	1.682.693.780
Thu từ thanh lý TSCĐ và CCDC	-	19.237.091
Thu nhập khác	29.997.429	72.388.205
Cộng	1.236.902.825	1.774.319.076

26. Chi phí khác	Quý I Năm 2013	Quý I Năm 2012
Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý	-	17.366.830
Bị phạt do vi phạm hợp đồng	4.295.235.022	-
Chi phí khác	14.180.000	474.101.318
Cộng	4.309.415.022	491.468.148

27. Thu nhập doanh nghiệp trong kỳ	Quý I Năm 2013	Quý I Năm 2012
Tổng thu nhập kế toán trước thuế	5.787.682.574	6.716.166.470
Chi phí thuế TNDN hiện hành .	1.641.342.441	2.342.163.054
Lợi nhuận sau thuế TNDN	4.146.340.133	4.374.003.416

VII. Thông tin khác

1 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Công ty đã niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội theo Nghị quyết đại hội cổ đông , phiên họp thường niên 2009 , số 89/2010/QĐ-ĐHCD ngày 28/04/2010 .

Ngoài sự kiện nêu trên , Công ty không có bất kỳ sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc thời kỳ tài chính cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong báo cáo Tài chính

Kế toán trưởng



Huỳnh Thị Nga

TP HCM, ngày 09 tháng 04 năm 2013



Tổng Giám Đốc

Huỳnh Phú Kiệt

