

# **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

**Báo cáo tài chính**  
cho kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 30/06/2014  
**đã được soát xét**

## **MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 – 04
BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT	05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
<i>Bảng cân đối kế toán</i>	<i>06 – 09</i>
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	<i>10</i>
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</i>	<i>11 – 12</i>
<i>Bản thuyết minh Báo cáo tài chính</i>	<i>13 – 34</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 kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 30/06/2014.

### **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 12 với mã số doanh nghiệp là 0300450962 được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 06 năm 2014.

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:

<b>Tên đơn vị</b>	<b>Địa chỉ</b>
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 kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 30/06/2014.

**Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 30/06/2014 và đến ngày lập báo cáo này như sau:**

#### *Hội đồng Quản trị*

Ông Trần Văn Châu	Chủ tịch	Từ ngày 29/04/2014
Ông Phạm Văn Hiệp	Chủ tịch	Đến ngày 29/04/2014
Ông Nguyễn Xuân Dũng	Thành viên	
Bà Lê Thị Lan	Thành viên	Từ ngày 29/04/2014
Ông Vũ Quốc Tuấn	Thành viên	
Ông Nguyễn Đức Vượng	Thành viên	Đến ngày 29/04/2014
Ông Dương Thế Quang	Thành viên	

#### *Ban Tổng Giám đốc*

Ông Trần Văn Châu	Tổng Giám đốc	Đến ngày 02/06/2014
Ông Nguyễn Xuân Dũng	Tổng Giám đốc	Từ ngày 02/06/2014
Ông Vũ Quốc Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 06/01/2014
Bà Lê Thị Lan	Phó Tổng Giám đốc	

#### *Ban kiểm soát*

Bà Nguyễn Kim Bửu	Trưởng ban	Đến ngày 29/04/2014
Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên	Trưởng ban	Từ ngày 29/04/2014
Ông Nguyễn An Trường	Thành viên	
Bà Lê Thị Thanh Ngân	Thành viên	Từ ngày 29/04/2014
Bà Phạm Thị Vui	Thành viên	Đến ngày 29/04/2014

#### **Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 30/06/2014 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.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số 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.

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 30 tháng 06 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 30/06/2014, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

**Phê duyệt của Hội đồng Quản trị**

**Thay mặt Ban Tổng Giám đốc**

---

**Trần Văn Châu**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 08 năm 2014*

---

**Nguyễn Xuân Dũng**

Tổng Giám đốc

Số : 287/BCSX/TC

**BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT**  
*Về Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 30/06/2014*  
*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 thực hiện công tác soát xét Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn được lập ngày 06/08/2014 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 30/06/2014 kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 06 đến trang 34 kèm theo.

Việc lập và trình bày báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra Báo cáo nhận xét về báo cáo tài chính này trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét báo cáo tài chính theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam về công tác soát xét. Chuẩn mực này yêu cầu công tác soát xét phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo vừa phải rằng báo cáo tài chính này không chứa đựng những sai sót trọng yếu. Công tác soát xét bao gồm chủ yếu là việc trao đổi với nhân sự của công ty và áp dụng các thủ tục phân tích trên những thông tin tài chính; công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên cũng không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 30/06/2014 kèm theo đây không 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 30 tháng 06 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 30/06/2014, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

**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 09 tháng 08 năm 2014*

---

**Lê Hồng Đào**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2014	01/01/2014
<b>A . TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	100		<b>240.105.958.092</b>	<b>239.927.206.407</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	110	V.1	<b>65.850.400.358</b>	<b>24.283.481.567</b>
1. Tiền	111		12.070.400.358	10.983.481.567
2. Các khoản tương đương tiền	112		53.780.000.000	13.300.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	120	V.2	<b>250.000.000</b>	<b>827.000.000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		250.000.000	827.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	130		<b>26.559.471.992</b>	<b>44.118.786.378</b>
1. Phải thu khách hàng	131		20.095.535.711	22.911.036.611
2. Trả trước cho người bán	132		3.903.739.599	3.400.782.678
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	2.560.196.682	17.806.967.089
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	140	V.4	<b>147.094.839.893</b>	<b>170.395.795.543</b>
1. Hàng tồn kho	141		147.094.839.893	170.395.795.543
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	150		<b>351.245.849</b>	<b>302.142.919</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		41.642.667	47.333.344
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.818.182	22.524.575
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.5	302.785.000	232.285.000
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	200		<b>63.520.432.112</b>	<b>74.629.667.857</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	210		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	220		<b>15.517.426.269</b>	<b>15.882.018.337</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	758.260.749	948.558.853
- Nguyên giá	222		3.548.366.944	3.640.398.544
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.790.106.195)	(2.691.839.691)
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	14.759.165.520	14.933.459.484
- Nguyên giá	228		17.086.063.843	17.086.063.843
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.326.898.323)	(2.152.604.359)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2014	01/01/2014
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	240	V.8	-	<b>76.082.582</b>
- Nguyên giá	241		382.488.007	468.178.207
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(382.488.007)	(392.095.625)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	250	V.9	<b>47.571.684.334</b>	<b>58.311.334.134</b>
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		51.083.623.120	61.708.623.120
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(3.511.938.786)	(3.397.288.986)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	260		<b>431.321.509</b>	<b>360.232.804</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	38.353.671	37.669.283
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.11	379.567.838	309.163.521
3. Tài sản dài hạn khác	268		13.400.000	13.400.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>303.626.390.204</b>	<b>314.556.874.264</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2014

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2014	01/01/2014
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>134.723.091.004</b>	<b>145.973.752.704</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>72.603.931.916</b>	<b>106.852.562.329</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
2. Phải trả người bán	312		5.079.468.033	15.117.051.949
3. Người mua trả tiền trước	313		1.300.000	19.684.850.530
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.12	2.804.095.444	3.461.678.549
5. Phải trả người lao động	315		3.171.371.884	1.273.746.736
6. Chi phí phải trả	316	V.13	43.015.807.390	48.455.600.775
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	15.692.231.649	14.918.378.866
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		737.729.000	1.441.724.775
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.101.928.516	98.292.513
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>62.119.159.088</b>	<b>39.121.190.375</b>
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		105.739.016	157.642.924
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.15	62.013.420.072	38.963.547.451
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>168.903.299.200</b>	<b>168.583.121.560</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.16	<b>164.735.868.176</b>	<b>164.011.354.755</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		50.397.090.000	50.397.090.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		(4.110.000)	(4.110.000)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		83.525.344.683	76.196.493.019
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		10.811.160.051	9.831.686.974
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		11.925.542.552	19.509.353.872
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí</b>	<b>430</b>		<b>4.167.431.024</b>	<b>4.571.766.805</b>
1. Nguồn kinh phí	432	V.17	4.167.431.024	4.571.766.805
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>303.626.390.204</b>	<b>314.556.874.264</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2014

**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

*Đơn vị tính: VND*

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/06/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		1.670.549.835	1.670.549.835
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		-	-

**Người lập biểu**

**Kế toán trưởng**

**Tổng Giám đốc**

\_\_\_\_\_  
**Lê Thị Kim Xuyên**

\_\_\_\_\_  
**Điền Thanh Quân**

\_\_\_\_\_  
**Nguyễn Xuân Dũng**

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 08 năm 2014*

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 30/06/2014

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	VI.1	<b>98.834.152.177</b>	<b>63.472.843.184</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>98.834.152.177</b>	<b>63.472.843.184</b>
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	VI.2	<b>73.251.056.765</b>	<b>44.601.226.884</b>
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>25.583.095.412</b>	<b>18.871.616.300</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.358.300.586	2.186.096.415
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	114.649.800	(270.398.567)
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	1.820.833
8. Chi phí bán hàng	24		306.390.877	402.468.938
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		11.725.339.880	8.650.924.796
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>14.795.015.441</b>	<b>12.274.717.548</b>
11. Thu nhập khác	31		520.574.679	2.574.257.657
12. Chi phí khác	32		21.345.685	209.228.838
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>499.228.994</b>	<b>2.365.028.819</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>15.294.244.435</b>	<b>14.639.746.367</b>
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.5	3.358.998.530	3.679.432.353
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.6	(70.404.317)	(146.145.879)
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>12.005.650.222</b>	<b>11.106.459.893</b>
<b>18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	VI.7	<b>2.382</b>	<b>2.204</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Lê Thị Kim Xuyên

Điêu Thanh Quân

Nguyễn Xuân Dũng

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 08 năm 2014

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 30/06/2014

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		111.733.475.755	86.171.324.666
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(67.259.575.570)	(40.861.555.677)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(8.985.982.065)	(8.545.808.693)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		-	(1.820.833)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(3.021.964.636)	(3.433.927.306)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		566.374.491	10.710.502.152
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(9.306.445.210)	(21.992.949.846)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>23.725.882.765</b>	<b>22.045.764.463</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(67.027.470)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(123.000.000)	(50.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		700.000.000	200.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(150.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		24.549.320.000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		647.180.586	930.016.415
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>25.773.500.586</b>	<b>862.988.945</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
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
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	(1.100.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(7.932.464.560)	(1.683.676.440)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>(7.932.464.560)</b>	<b>(1.683.676.440)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)**  
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 30/06/2014

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	50		<b>41.566.918.791</b>	<b>21.225.076.968</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		<b>24.283.481.567</b>	<b>10.435.918.972</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	70	V.1	<b>65.850.400.358</b>	<b>31.660.995.940</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

\_\_\_\_\_  
Lê Thị Kim Xuyên

\_\_\_\_\_  
Điêu Thanh Quân

\_\_\_\_\_  
Nguyễn Xuân Dũng

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 08 năm 2014

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Cho kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 30/06/2014

### 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 12 với mã số doanh nghiệp là 0300450962 được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 06 năm 2014.

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. KỲ 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

**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.

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.



***BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***

**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 phân 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:

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

***BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***

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**

	<b>30/06/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	VND	VND
Tiền mặt	64.653.679	60.365.208
Tiền gửi ngân hàng	12.005.746.679	10.923.116.359
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống)	53.780.000.000	13.300.000.000
<b>Cộng</b>	<b>65.850.400.358</b>	<b>24.283.481.567</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

	<b>30/06/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng	250.000.000	827.000.000
Đầu tư ngắn hạn khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>250.000.000</b>	<b>827.000.000</b>

**3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác**

	<b>30/06/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	VND	VND
Phải thu Công ty Cổ phần cấp nước Chợ Lớn	131.011.566	131.011.566
Thuế GTGT chưa khấu trừ	-	1.196.349.327
Phải thu tiền GPMB của dự án chung cư B	2.142.908.100	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	286.277.016	362.716.291
<b>Cộng</b>	<b>2.560.196.682</b>	<b>17.806.967.089</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**4. Hàng tồn kho**

	<b>30/06/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	90.752.004	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	147.004.087.889	166.647.497.108
Hàng hóa bất động sản	-	3.748.298.435
<b>Cộng</b>	<b>147.094.839.893</b>	<b>170.395.795.543</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho</b>	<b>147.094.839.893</b>	<b>170.395.795.543</b>

(\*) **Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang**

KDC Bình Đăng P.6 - Quận 8	1.273.392.700	1.273.392.700
KDC II Bùi Minh Trực P.5 - Quận 8	3.741.098.363	2.970.723.731
KDC III Bùi Minh Trực P.5 - Quận 8	12.589.504.950	18.340.838.965
KDC Tạ Quang Bửu P.4 - Quận 8	720.178.588	720.178.588
KDC Xóm Đầm P.10 - Quận 8	724.587.308	724.587.308
Khu B chung cư III Bùi Minh Trực P5 Quận 8	67.272.741.980	66.868.406.199
Chung cư 99 Bến Bình Đông P11 Quận 8	9.832.534.154	9.832.534.154
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
Các công trình tại Xí nghiệp Xây dựng	3.286.426.647	6.074.131.063
Các công trình tại Xí nghiệp Xây lắp	47.481.341.399	59.729.003.400
- Công trình Kho thực phẩm Bình Dương	-	1.689.881.340
- Công trình Co.op Rạch Giá	4.682.907.807	2.976.273.625
- Công trình Co.opMart Thanh Hoá	-	2.661.691.859
- Công trình Nhà xưởng cơ khí Thủ Đức	-	16.156.570.899
- Công trình Co.op Nam Đô	7.215.538.263	5.369.107.327
- Công trình Co.op Lý Thường Kiệt	404.824.787	3.784.225.592
- Công trình Co.op Bến Tre	27.588.213.052	4.767.713.191
- Công trình Co.op Xa Lộ Hà Nội	793.180.300	5.116.364.080
- Công trình Co.op Vũng Tàu 2	2.150.849.726	11.894.756.591
- Công trình Nhà liên kế sân vườn	3.941.947.429	3.929.747.429
- Các công trình khác	703.880.035	1.382.671.467
<b>Cộng</b>	<b>147.004.087.889</b>	<b>166.647.497.108</b>

**5. Tài sản ngắn hạn khác**

	<b>30/06/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	VND	VND
Tạm ứng	288.785.000	228.785.000
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	14.000.000	3.500.000
<b>Cộng</b>	<b>302.785.000</b>	<b>232.285.000</b>

**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 dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá tài sản cố định hữu hình</b>					
Số dư đầu năm	2.262.631.880	296.703.155	1.008.439.381	72.624.128	3.640.398.544
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	92.031.600	-	-	-	92.031.600
- Chuyển sang công cụ dụng cụ	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	92.031.600	-	-	-	92.031.600
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>2.170.600.280</b>	<b>296.703.155</b>	<b>1.008.439.381</b>	<b>72.624.128</b>	<b>3.548.366.944</b>
<b>Giá trị đã hao mòn</b>					
Số dư đầu năm	1.400.239.343	245.592.039	973.384.181	72.624.128	2.691.839.691
Khấu hao trong kỳ	80.562.672	13.939.392	35.055.200	-	129.557.264
Giảm trong kỳ	31.290.760	-	-	-	31.290.760
- Chuyển sang công cụ dụng cụ	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	31.290.760	-	-	-	31.290.760
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1.449.511.255</b>	<b>259.531.431</b>	<b>1.008.439.381</b>	<b>72.624.128</b>	<b>2.790.106.195</b>
<b>Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình</b>					
Tại ngày đầu năm	862.392.537	51.111.116	35.055.200	-	948.558.853
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>721.089.025</b>	<b>37.171.724</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>758.260.749</b>

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.627.862.733 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 kỳ	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>16.921.907.934</b>	<b>164.155.909</b>	<b>17.086.063.843</b>
<i>Giá trị đã hao mòn</i>			
Số dư đầu năm	1.995.670.681	156.933.678	2.152.604.359
Khấu hao trong kỳ	169.293.966	4.999.998	174.293.964
Giảm trong kỳ	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>2.164.964.647</b>	<b>161.933.676</b>	<b>2.326.898.323</b>
<i>Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình</i>			
Tại ngày đầu năm	14.926.237.253	7.222.231	14.933.459.484
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>14.756.943.287</b>	<b>2.222.233</b>	<b>14.759.165.520</b>

**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>	<b>468.178.207</b>	-	<b>85.690.200</b>	<b>382.488.007</b>
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà	468.178.207	-	85.690.200	382.488.007
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	<b>392.095.625</b>	<b>19.527.066</b>	<b>29.134.684</b>	<b>382.488.007</b>
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà	392.095.625	19.527.066	29.134.684	382.488.007
<i>Giá trị còn lại</i>	<b>76.082.582</b>	-	-	-
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà	76.082.582	-	-	-

**9. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	30/06/2014 VND	01/01/2014 VND
Đầu tư dài hạn khác	51.083.623.120	61.708.623.120
- Đầu tư cổ phiếu (*)	8.829.229.986	19.454.229.986
- Đầu tư dài hạn khác (**)	42.254.393.134	42.254.393.134
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(3.511.938.786)	(3.397.288.986)
<b>Cộng</b>	<b>47.571.684.334</b>	<b>58.311.334.134</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(\*) Các khoản đầu tư cổ phiếu bao gồm:

Tên công ty	30/06/2014		01/01/2014	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn	300.000	4.350.000.000	300.000	4.350.000.000
Công ty Cổ phần KCN & Đô thị Đức Hòa III	-	-	1.000.000	10.625.000.000
Công ty Cổ phần địa ốc Đà Lạt	134.346	4.479.229.986	134.346	4.479.229.986
<b>Cộng</b>		<b>8.829.229.986</b>		<b>19.454.229.986</b>

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

	30/06/2014	01/01/2014
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư & địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	3.356.180.927	3.356.180.927
- Dự án KDC phía Nam đường Xuyên Á	3.356.180.927	3.356.180.927
Công ty DVCI Nhà Bè	30.108.878.390	30.108.878.390
- Dự án 28Ha, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè	30.108.878.390	30.108.878.390
Công ty Cổ phần PTHH Sài Gòn	8.789.333.817	8.789.333.817
- Dự án KDC xã Phước Thiện, Nhơn Trạch, Đồng Nai (i)	8.789.333.817	8.789.333.817
<b>Cộng</b>	<b>42.254.393.134</b>	<b>42.254.393.134</b>

(i) 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**

	<b>30/06/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	VND	VND
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ chưa phân bổ	38.353.671	37.669.283
Chi phí khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>38.353.671</b>	<b>37.669.283</b>

**11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	<b>30/06/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại từ ứng trước tiền mua nhà tạm tính 2%	379.567.838	309.163.521
<b>Cộng</b>	<b>379.567.838</b>	<b>309.163.521</b>

**12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	<b>30/06/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	854.519.821	1.745.463.531
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.924.964.471	1.587.930.577
Thuế thu nhập cá nhân	24.611.152	128.284.441
<b>Cộng</b>	<b>2.804.095.444</b>	<b>3.461.678.549</b>

**13. Chi phí phải trả**

	<b>30/06/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	VND	VND
Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC II Bùi Minh Trục P.5 Q.8	36.623.747.785	40.910.828.361
Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC III Bùi Minh Trục P.5 Q.8	3.370.621.287	2.949.876.343
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	334.538.612	1.603.728.720
Chi phí dịch vụ thuê ngoài thực hiện chuyên QSDĐ, QSH nhà, căn hộ	705.703.706	1.009.971.351
<b>Cộng</b>	<b>43.015.807.390</b>	<b>48.455.600.775</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**14. Các khoản phải trả, phải nộp khác**

	<b>30/06/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	VND	VND
Kinh phí công đoàn phải nộp	66.051.635	65.892.454
Bảo hiểm xã hội, BHYT	9.282.047	8.033.920
Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn	555.200.000	499.400.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	15.061.697.967	14.345.052.492
- <i>Ứng trước Công ty Cổ phần phát triển hạ tầng Sài Gòn</i>	<i>940.000.000</i>	<i>940.000.000</i>
- <i>Cổ tức phải trả cổ đông</i>	<i>6.177.569.840</i>	<i>6.047.157.600</i>
- <i>Khách hàng ứng trước tiền mua nhà (Chưa có hợp đồng)</i>	<i>636.351.780</i>	<i>636.351.780</i>
- <i>Tiền bán nhà trả góp KDC Xóm Đầm Hưng Phú, P.10 Q.8</i>	<i>1.732.122.507</i>	<i>1.732.122.507</i>
- <i>Phải trả khác tại Xí nghiệp xây dựng</i>	<i>34.907.349</i>	<i>34.907.349</i>
- <i>Phải trả khác tại Xí nghiệp xây lắp</i>	<i>5.108.874.769</i>	<i>4.689.145.751</i>
- <i>Phải trả khác tại Ban quản lý dự án chung cư III Bùi Minh Trực</i>	<i>149.040.193</i>	<i>147.535.398</i>
- <i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	<i>282.831.529</i>	<i>117.832.107</i>
<b>Cộng</b>	<b>15.692.231.649</b>	<b>14.918.378.866</b>

**15. Doanh thu chưa thực hiện**

	<b>30/06/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	VND	VND
Hoạt động kinh doanh nhà	37.956.783.708	30.916.352.178
Hoạt động xây lắp	24.056.636.364	8.047.195.273
<b>Cộng</b>	<b>62.013.420.072</b>	<b>38.963.547.451</b>

**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
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>44.997.630.000</b>	<b>(2.100.000)</b>	<b>67.555.575.336</b>	<b>8.669.533.519</b>	<b>8.080.840.890</b>	<b>28.562.425.034</b>
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)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>50.397.090.000</b>	<b>(4.110.000)</b>	<b>76.196.493.019</b>	<b>9.831.686.974</b>	<b>8.080.840.890</b>	<b>19.509.353.872</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>50.397.090.000</b>	<b>(4.110.000)</b>	<b>76.196.493.019</b>	<b>9.831.686.974</b>	<b>8.080.840.890</b>	<b>19.509.353.872</b>
Lãi trong kỳ này						12.005.650.222
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2013			7.328.851.664	979.473.077		(11.526.584.742)
Chi trả cổ tức năm 2013						(8.062.876.800)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>50.397.090.000</b>	<b>(4.110.000)</b>	<b>83.525.344.683</b>	<b>10.811.160.051</b>	<b>8.080.840.890</b>	<b>11.925.542.552</b>

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	30/06/2014 VND	Tỷ lệ (%)	01/01/2014 VND	Tỷ lệ (%)
Vốn góp của Nhà nước (Tổng công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV)	25.704.000.000	51,00%	25.704.000.000	51,00%
Vốn góp của các đối tượng khác	24.693.090.000	49,00%	24.693.090.000	49,00%
<b>Cộng</b>	<b>50.397.090.000</b>	<b>100%</b>	<b>50.397.090.000</b>	<b>100%</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

	Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014 VND	Năm 2013 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	50.397.090.000	44.997.630.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	5.399.460.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	50.397.090.000	50.397.090.000

**d) Cổ phiếu**

	30/06/2014	01/01/2014
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>5.039.709</b>	<b>5.039.709</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>5.039.709</b>	<b>5.039.709</b>
- Cổ phiếu phổ thông	5.039.709	5.039.709
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu mua lại</b>	<b>411</b>	<b>411</b>
- Cổ phiếu phổ thông	411	411
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>5.039.298</b>	<b>5.039.298</b>
- Cổ phiếu phổ thông	5.039.298	5.039.298
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

**17. Nguồn kinh phí**

	30/06/2014 VND	01/01/2014 VND
Nguồn kinh phí còn lại đầu năm	4.571.766.805	4.459.498.098
Hoàn trả ngân sách trong kỳ	(404.335.781)	-
Chi sự nghiệp trong kỳ	-	(99.037.482)
Nguồn kinh phí tăng do điều chỉnh giảm chi sự nghiệp	-	211.306.189
Nguồn kinh phí còn lại cuối kỳ	4.167.431.024	4.571.766.805

**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**

	Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014 VND	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND
Doanh thu bán nhà, đất, căn hộ	28.787.533.027	25.959.587.401
Doanh thu hợp đồng xây dựng	69.490.733.584	36.959.185.357
Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	555.885.566	554.070.426
<b>Cộng</b>	<b>98.834.152.177</b>	<b>63.472.843.184</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**2. Giá vốn hàng bán**

	<b>Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014</b>	<b>Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013</b>
	VND	VND
Giá vốn bán nhà, đất, căn hộ	10.299.764.213	11.440.970.765
Giá vốn hợp đồng xây dựng	62.840.654.962	32.841.028.965
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	110.637.590	319.227.154
<b>Cộng</b>	<b>73.251.056.765</b>	<b>44.601.226.884</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014</b>	<b>Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013</b>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	243.745.986	387.278.015
Cổ tức, lợi nhuận được chia	403.434.600	542.738.400
Lãi từ hoạt động chuyển nhượng khoản đầu tư	375.000.000	-
Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	336.120.000	1.256.080.000
<b>Cộng</b>	<b>1.358.300.586</b>	<b>2.186.096.415</b>

**4. Chi phí tài chính**

	<b>Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014</b>	<b>Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013</b>
	VND	VND
Chi phí lãi tiền vay	-	1.820.833
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	174.649.800	147.780.600
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	(60.000.000)	(420.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>114.649.800</b>	<b>(270.398.567)</b>

**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 22% 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:

	<b>Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014</b>	<b>Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013</b>
	VND	VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>15.294.244.435</b>	<b>14.639.746.367</b>
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	(346.088.915)	(506.600.471)
- Các khoản điều chỉnh tăng	57.345.685	36.137.929
+ Chi phí không được khấu trừ	57.345.685	36.137.929
+ Các khoản điều chỉnh tăng khác	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	403.434.600	542.738.400
+ Cổ tức, lợi nhuận được chia	403.434.600	542.738.400
+ Các khoản điều chỉnh giảm khác	-	-
<b>Tổng thu nhập chịu thuế</b>	<b>14.948.155.520</b>	<b>14.133.145.896</b>
Thuế suất thuế TNDN	22%	25%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>3.288.594.213</b>	<b>3.533.286.474</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp từ tiền thu của khách hàng	305.209.509	311.556.158
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp kết chuyển doanh thu trong kỳ	234.805.192	165.410.279
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>3.358.998.530</b>	<b>3.679.432.353</b>
<b>6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>		
	<b>Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014</b>	<b>Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013</b>
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(305.209.509)	(311.556.158)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	234.805.192	165.410.279
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	-	-
<b>Cộng</b>	<b>(70.404.317)</b>	<b>(146.145.879)</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<b>Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014</b>	<b>Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013</b>
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	12.005.650.222	11.106.459.893
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	12.005.650.222	11.106.459.893
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	5.039.709	5.039.709
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>2.382</b>	<b>2.204</b>

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

	<b>Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014</b>	<b>Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013</b>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	26.486.794.001	28.492.728.611
Chi phí nhân công	20.566.655.331	17.093.188.253
Chi phí khấu hao tài sản cố định	303.851.228	360.451.246
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.323.271.463	5.947.674.324
Chi phí khác bằng tiền	2.659.042.067	3.371.678.359
<b>Cộng</b>	<b>55.339.614.090</b>	<b>55.265.720.793</b>

**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 kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 30/06/2014, Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:*

	<b>Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014</b>	<b>Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013</b>
	VND	VND
Lương, thưởng và các khoản phụ cấp khác	1.346.908.787	1.346.113.586

*Trong kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 30/06/2014, Công ty không có phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan khác.*

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Cho đến cuối kỳ, các khoản chưa được thanh toán 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
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	3.356.180.927
Cty CP Phát Triển Hạ Tầng Sài Gòn	Bên liên quan	Góp vốn đầu tư dự án	8.789.333.817
Công ty DVCI Nhà Bè	Bên liên quan	Góp vốn đầu tư dự án	30.108.878.390
Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt	Bên liên quan	Mua cổ phần	4.479.229.986
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:

	<b>Kinh doanh nhà, đất, căn hộ</b>	<b>Thi công xây lắp</b>	<b>Các lĩnh vực khác</b>	<b>Cộng</b>
<b>Kỳ này</b>				
- Doanh thu thuần, bán hàng, cung cấp dịch vụ và thu nhập khác	28.787.533.027	69.490.733.584	2.434.760.831	100.713.027.442
- Chi phí trực tiếp	10.299.764.213	62.840.654.962	110.637.590	73.251.056.765
- Các chi phí phân bổ	6.255.488.763	5.247.172.032	529.069.962	12.031.730.757
- Chi phí không phân bổ	-	-	135.995.485	135.995.485
- Lợi nhuận trước thuế	12.232.280.051	1.402.906.590	1.659.057.794	15.294.244.435
- Chi phí thuế TNDN	2.630.205.471	301.655.339	356.733.403	3.288.594.213
<b>- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>9.602.074.580</b>	<b>1.101.251.251</b>	<b>1.302.324.391</b>	<b>12.005.650.222</b>

(\*) **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 kỳ kế toán 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 tại thời điểm 01/01/2014 và 30/06/2014 và 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 Hội đồng Quản trị 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:

	<b>Từ 01 năm trở xuống</b>	<b>Từ 01 năm đến 05 năm</b>	<b>Trên 05 năm</b>	<b>Cộng</b>
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>69.764.274.400</b>	-	-	<b>69.764.274.400</b>
Phải trả cho người bán	5.079.468.033	-	-	5.079.468.033
Chi phí phải trả	43.015.807.390	-	-	43.015.807.390
Vay và nợ	-	-	-	-
Các khoản phải trả khác	21.668.998.977	-	-	21.668.998.977
<b>Số đầu kỳ</b>	<b>102.911.307.405</b>	-	-	<b>102.911.307.405</b>
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

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.

**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 2013 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN).

***BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***

**9. Thông tin về hoạt động liên tục**

Trong kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 30/06/2014, 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**

---

**Lê Thị Kim Xuyên**

---

**Đieu Thanh Quân**

---

**Nguyễn Xuân Dũng**

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 08 năm 2014*