CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ
18 Nguyễn Bỉnh Khiêm - Phường Đakao - Quận 1 - TP.HCM
Tel: (84-8) 38230256 - Fax:38293764
Email: intresco@intresco.com.vn - www.intresco.com.vn

INTRESCO

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÍ 3 NĂM 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ
18 Nguyễn Bỉnh Khiêm, Quận 1, TP. HCM

Mẫu số B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
TẠI NGÀY 30/9/2013

Đơn vị tính: đồng

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
	1	2	3	4	5
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)**	**100**		**2.125.962.389.204**	**2.171.598.559.745**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**V.1**	**4.772.830.628**	**11.694.354.209**
1.	Tiền	111		4.772.830.628	11.694.354.209
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II.	**Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**V.2**	-	-
1.	Đầu tư ngắn hạn	121			
2.	Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129			
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**	**V.3**	**232.238.716.375**	**326.301.421.446**
1.	Phải thu khách hàng	131		75.669.033.831	101.376.835.748
2.	Trả trước cho người bán	132		112.764.044.177	158.653.169.824
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		52.581.786.995	70.388.168.743
6.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(8.776.148.628)	(4.116.752.869)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**V.4**	**1.888.595.937.201**	**1.833.158.890.562**
1.	Hàng tồn kho	141		1.971.491.893.943	1.916.054.847.304
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(82.895.956.742)	(82.895.956.742)
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**354.905.000**	**443.893.528**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3.	Thuế và các khoản phải thu nhà nước	154		-	-
4.	Tài sản ngắn hạn khác	158		354.905.000	443.893.528

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	**200**		**472.371.523.311**	**510.171.464.809**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212			
3. Phải thu nội bộ dài hạn	213			
4. Phải thu dài hạn khác	218	V.7		
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II. Tài sản cố định	**220**	**V.8**	**56.380.653.115**	**47.039.674.454**
1. TSCĐ hữu hình	221		18.807.574.865	20.568.196.634
- Nguyên giá	222		35.936.166.201	38.373.849.317
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(17.128.591.336)	(17.805.652.683)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. TSCĐ vô hình	227		37.573.078.250	26.471.477.820
- Nguyên giá	228		37.610.778.250	26.509.177.820
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(37.700.000)	(37.700.000)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.9	-	-
III. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.10**	**83.077.545.059**	**98.772.897.729**
- Nguyên giá	241		95.665.917.924	110.541.642.390
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(12.588.372.865)	(11.768.744.661)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.11**	**312.198.401.567**	**343.608.580.986**
1. Đầu tư vào công ty con	251		34.000.000.000	34.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		239.448.938.645	268.448.938.645
3. Đầu tư dài hạn khác	258		49.955.320.000	51.901.500.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(11.205.857.078)	(10.741.857.659)
V. Tài sản dài hạn khác	**260**	**V.12**	**20.714.923.570**	**20.750.311.640**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		2.104.945.017	2.084.742.131
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		18.547.978.553	18.603.569.509
3. Tài sản dài hạn khác	268		62.000.000	62.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**2.598.333.912.515**	**2.681.770.024.554**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
A - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	**300**		**846.124.563.392**	**906.149.076.641**
I. Nợ ngắn hạn	**310**	**V.13**	**664.083.335.779**	**647.121.680.676**
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		241.720.500.264	193.370.866.943
2. Phải trả người bán	312		47.820.937.332	56.796.671.352
3. Người mua trả tiền trước	313		259.835.649.422	274.996.391.797
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	V.14	53.155.485.224	65.864.151.685
5. Phải trả người lao động	315		-	3.949.071
6. Chi phí phải trả	316		15.472.384.909	11.500.778.777
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	318			
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.16	37.482.929.806	34.651.731.864
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn khác	320		1.533.181.819	1.533.181.819
11 Qũy khen thưởng, phúc lợi	323		(117.584.518)	344.489.426
12 Doanh thu chưa thực hiện	338		7.179.851.521	8.059.467.942
II. Nợ dài hạn	**330**		**182.041.227.613**	**259.027.395.965**
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332			
3. Phải trả dài hạn khác	333		2.948.108.573	6.490.687.473
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.18	179.093.119.040	252.536.708.492
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			
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	**400**		**1.752.209.349.123**	**1.775.620.947.913**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.19**	**1.752.209.349.123**	**1.775.620.947.913**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		690.866.880.000	690.866.880.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		974.114.436.600	974.114.436.600
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			
4. Cổ phiếu qũy	414		(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		30.640.486.547	30.640.486.547
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		26.907.517.340	26.559.466.833

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
9. Qũy khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		39.505.146.247	63.264.795.544
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421			
II. Nguồn kinh phí và qũy khác	**430**		-	-
1 Nguồn kinh phí	432			
2 Nguồn kinh phí hình thành TSCĐ	433			
C - Lợi ích cổ đông thiểu số	**500**			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**2.598.333.912.515**	**2.681.770.024.554**

Ngày 11 tháng 11 năm 2013

Lập biểu	*Kế toán trưởng*	*Tổng Giám đốc*
Phạm Vân Khanh	*Đoàn Hữu Chí*	*Trương Minh Thuận*

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH NHÀ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ
18 Nguyễn Bỉnh Khiêm, Quận 1, TP. HCM

Mẫu số B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 3 Năm 2013

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Qúy III năm 2013	Qúy III năm 2012	Lũy kế đến qúy báo cáo năm 2013	Lũy kế đến qúy báo cáo năm 2012
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.20	23.054.605.267	25.374.512.409	171.802.307.129	71.963.172.964
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-		-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		23.054.605.267	25.374.512.409	171.802.307.129	71.963.172.964
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.23	20.395.584.537	17.293.194.014	145.860.325.520	32.125.969.725
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		2.659.020.730	8.081.318.395	25.941.981.609	39.837.203.239
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.24	204.276.654	277.803.235	2.463.165.122	23.078.788.088
7. Chi phí tài chính	22	VI.25	8.501.743.886	10.145.451.578	29.471.075.046	32.907.815.061
- Trong đó: chi phí lãi vay	*23*		*8.497.303.300*	*10.128.808.539*	*27.681.162.161*	*33.216.370.772*
8. Chi phí bán hàng	24		70.500.826	149.251.649	203.079.091	547.911.455
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		3.277.483.535	4.685.401.171	17.121.487.280	16.881.536.853
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24+ 25)	30		(8.986.430.863)	(6.620.982.768)	(18.390.494.686)	12.578.727.958

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Qúy III năm 2013	Qúy III năm 2012	Lũy kế đến qúy báo cáo năm 2013	Lũy kế đến qúy báo cáo năm 2012
1	2	3	4	5	6	7
11. Thu nhập khác	31		505.863.222	120.175.750	2.343.251.064	753.146.544
12. Chi phí khác	32		4.064.115.743	27.552.986	7.308.764.211	4.063.535.509
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 -32)	40		(3.558.252.521)	92.622.764	(4.965.513.147)	(3.310.388.965)
14. Phần lãi hoặc lỗ từ công ty liên kết, liên doanh	45		-	-		
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40 + 45)	50		(12.544.683.384)	(6.528.360.004)	(23.356.007.833)	9.268.338.993
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.26	-	-	-	-
17. Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52		-	1.531.744.745	55.590.956	8.704.162.840
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		(12.544.683.384)	(8.060.104.749)	(23.411.598.789)	564.176.153
19. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70		(183)	(117)	(341)	8

Ngày 11 tháng 11 năm 2013

Lập biểu	*Kế toán trưởng*	*Tổng Giám đốc*
Phạm Vân Khanh	*Đoàn Hữu Chí*	*Trương Minh Thuận*

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH NHÀ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Quý 3 Năm 2013

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐKD				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ, doanh thu khác	01		189.619.268.714	168.041.921.283
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ	02		(173.005.121.461)	(145.300.840.406)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(8.825.185.149)	(11.148.555.785)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(42.077.394.401)	(49.388.580.929)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(13.461.438.156)	(3.166.621.028)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		43.082.844.708	48.347.863.213
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(9.004.661.479)	(76.958.565.116)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(13.671.687.224)***	***(69.573.378.768)***
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐ ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(18.096.409)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		518.952.957	211.676.818
3. Tiền cho vay, gởi tiết kiệm	23		-	(31.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, thu hồi tiền gởi tiết kiệm	24		-	39.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		29.835.000.000	34.285.017.000
7. Thu lãi tiền cho vay, lãi tiền gởi, cổ tức, lợi nhuận được chia	27		1.663.485.696	2.354.450.234

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	*30*		*32.017.438.653*	*44.833.047.643*
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐ TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		37.652.081.095	99.421.198.284
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(62.917.767.005)	(50.487.420.729)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.589.100)	(34.323.164.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(25.267.275.010)***	***14.610.613.555***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	***50***		***(6.921.523.581)***	***(10.129.717.570)***
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**11.694.354.209**	**15.898.380.006**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái q.đổi ng.tệ	***61***		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**		**4.772.830.628**	**5.768.662.436**
			-	

Ngày 11 tháng 11 năm 2013

Lập biểu	*Kế toán trưởng*	*Tổng Giám đốc*
Phạm Vân Khanh	*Đoàn Hữu Chí*	*Trương Minh Thuận*

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH NHÀ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 3 Năm 2013

I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà ("Công ty") là một Công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan, thi công xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và trang trí nội thất; thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, san lấp mặt bằng, cầu đường và hệ thống thóat nước, đầu tư xây dựng các công trình công cộng, khu du lịch, vui chơi giải trí và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bỉnh Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam ("CMKT-VN") do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);

- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là Chứng từ ghi sổ.

III. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ

3.1 *Niên độ kế toán*

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

3.2 *Đơn vị tiền tệ kế toán*

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng VNĐ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 *Thay đổi chính sách kế toán*

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến tài sản cố định theo thông tư 45/2013/TT-BTC áp dụng cho năm tài chính 2013.

4.2 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng.

4.3 *Hàng tồn kho*

Bất động sản tồn kho

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

Quyền sử dụng đất.

Chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng.

Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

Tiền hoa hồng không hoàn lại trả cho đại lý tiếp thị hoặc bán hàng trong việc bán các lô bất động sản được ghi nhận vào chi phí khi thanh toán.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày bảng cân đối kế toán và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu	- Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	- Giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động 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, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

4.4 *Các khoản phải thu*

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.5 *Tài sản cố định*

Tài sản cố định hữu hình và vô hình 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 ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

4.6 *Khấu hao và khấu trừ*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	2 – 10 năm
Phương tiện vận tải	5 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 5 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

4.7 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và khấu trừ bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất	25 – 50 năm
Nhà cửa	25 – 50 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong Bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán.

4.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

4.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

4.10 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào 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 nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

4.11 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 Công ty có ảnh hưởng đáng kể 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.

4.12 *Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác*

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính hay thu nhập tài chính của doanh nghiệp trong năm.

4.13 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

4.14 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 42 của Bộ luật Lao động.

4.15 *Các khoản dự phòng*

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

4.16 *Cổ phiếu quỹ*

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

4.17 *Lãi cơ bản trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế (trước khi trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

4.18 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ này được trích lập để bảo vệ các hoạt động kinh doanh của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh hoặc dự phòng cho các khoản lỗ hoặc thiệt hại và các trường hợp bất khả kháng ngoài dự kiến, ví dụ như hỏa hoạn, bất ổn kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên.

4.19 *Ghi nhận doanh thu*

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. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế

toán năm. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng. Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu cho thuê

Các khoản doanh thu tiền thuê phải thu dưới hình thức thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê, ngoại trừ các khoản thu nhập cho thuê bất thường được ghi nhận khi phát sinh.

Những ưu đãi cho người đi thuê để ký kết hợp đồng thuê được phân bổ đều trong suốt thời hạn cho thuê, ngay cả khi các khoản thanh toán không được thực hiện trên cơ sở như vậy. Thời hạn cho thuê là khoảng thời gian thuê không được hủy ngang cùng với bất kỳ các điều khoản thêm nào mà theo đó người đi thuê có quyền lựa chọn để tiếp tục hợp đồng thuê, khi mà, tại thời điểm bắt đầu cho thuê, Ban Giám đốc được đảm bảo chắc chắn một cách hợp lý rằng người thuê nhà sẽ thực hiện quyền lựa chọn đó.

Các khoản tiền trả thêm nhận được để chấm dứt hợp đồng cho thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Doanh thu bất động sản

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả chuyển sang cho người mua, mà thông thường là cho hợp đồng không có điều kiện trao đổi. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện chủ yếu được đáp ứng.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (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.

4.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần 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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi các đơn vị nộp thuế có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp của cùng một đơn vị nộp thuế và được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

Đơn vị tính: đồng

		Cuối kỳ	*Đầu năm*
1	*Tiền*		
	- Tiền mặt	3.781.642.061	3.546.756.231
	- Tiền gởi ngân hàng	991.188.567	8.147.597.978
	- Các khoản tương đương tiền	-	
	Cộng	***4.772.830.628***	***11.694.354.209***
		-	-
2	*Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn*		
	- Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	-	-
	- Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	-	-
	Cộng	-	-
		-	-
3	*Các khoản phải thu ngắn hạn khác*		
a	*Phải thu khách hàng*	*75.669.033.831*	*101.376.835.748*
	- Khu 6B	4.210.460.420	15.261.356.915
	- Cty CP DV Địa ốc SG	1.887.384.000	2.087.384.000
	- Cao ốc An Khang	10.508.209.738	15.594.914.814
	- Cao ốc An cư	1.098.948.000	1.698.287.545
	- Cao ốc Thịnh Vượng	20.496.190.133	25.750.831.833
	- Công ty Sài gòn Viễn Đông- San lấp khu 6B	12.927.603.431	12.927.603.431
	- Bình hoà- Phường 13 -Bình thạnh	1.565.472.225	3.132.310.125
	- Khu Phong Phú	4.142.499.950	5.088.424.600
	- Công ty CP Bê tông Hải Âu	9.826.095.208	9.826.095.208
	- Khách hàng khác	9.006.170.726	10.009.627.277
b	*Trả trước người bán*	*112.764.044.177*	*158.653.169.824*
	- DA KDC Bình Trưng Đông 1 - Tân Tạo		20.295.000.000
	- DA KDC Bình Trưng Đông 2 - Tân Tạo	9.000.000.000	23.500.000.000
	- DA Phạm Gia - Đa Phước	258.214.668	258.214.668
	- Cty CP ĐT&ĐO SGCL - Dự án Lô E4 - APAK Q2	18.850.000.000	18.850.000.000
	- Cty CP XD&KD ĐO 3 - Dự án lô E4 DA.APAK Q2 TP.HCM		8.655.000.000
	- Cty CP May Thăng Long - 250-252 Phố Minh Khai - Hà Nội	12.000.000.000	12.000.000.000
	- CtyPTHT SàiGòn- DA KDC ấp 3, xã Nhơn Đức-NB	10.000.000.000	10.000.000.000
	- CP đầu tư XD khu nhà ở Phường Long Bình Quận 9	19.899.197.600	19.899.197.600
	- Các khách hàng khác	42.556.631.909	35.195.757.556
c	*Phải thu nội bộ ngắn hạn*	-	-
d	*Phải thu khác*	*52.581.786.995*	*70.388.168.743*
e	*Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi*	*(8.776.148.628)*	*(4.116.752.869)*
	Cộng	***232.238.716.375***	***326.301.421.446***
		-	-

4 Hàng tồn kho		
- Nguyên liệu, vật liệu	-	
- Công cụ, dụng cụ	-	
- Chi phí SXKD dở dang	1.971.491.893.943	1.916.054.847.304
CPĐT DA Intresco Tower	551.252.079.818	545.835.672.062
Chi phí đầu tư dự án khu 6A	125.800.820.524	125.171.184.160
Dự án khu 6B - Lô số 4,6,8	72.080.815.683	72.032.633.865
Chi phí đầu tư khu Bà Điểm Hóc Môn	13.657.432.253	13.657.432.253
CPĐT khu dân cư Gia Hoà	14.941.548.910	14.867.948.910
Chi phí chuẩn bị đầu tư dự án Intresco Highland	4.146.421.111	4.114.921.111
CP đầu tư DA Lý Chính Thắng Q.3	208.145.518.174	207.379.722.265
CPĐT DA Long Phước Q.9	127.546.311.920	124.232.665.279
CPĐT DA Long Thới	776.319.176.155	758.714.495.842
CPĐT dự án Phong phú	13.968.701.629	19.855.544.145
CPĐT DA Tăng Nhơn Phú Q.9	30.679.846.264	21.363.766.189
CPĐT Cao ốc An Khang	1.286.912.900	1.286.912.900
Các dự án, công trình khác	31.666.308.602	7.541.948.323
Dự phòng giảm giá dự án	(82.895.956.742)	(82.895.956.742)
- Hàng hoá bất động sản	-	-
Cộng	***1.888.595.937.201***	***1.833.158.890.562***
5 Thuế và các khoản phải thu nhà nước		
- Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	-
- Các khoản khác phải thu nhà nước	-	-
Cộng	-	-
	-	-
6 Phải thu dài hạn nội bộ		
- Cho vay dài hạn nội bộ	-	-
- Phải thu dài hạn nội bộ khác	-	-
Cộng	-	-
	-	-
7 Phải thu dài hạn khác		
- Phải thu dài hạn khác	-	-
- Các khoản tiền nhận ủy thác	-	-
Cộng	-	-
	-	-

8 *a. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình*

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư đầu năm	30.285.474.138	390.782.656	5.576.532.629	2.121.059.894	38.373.849.317
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.285.856.257	-	1.285.856.257
- Giảm khác	278.162.500	12.325.844	36.560.863	824.777.652	1.151.826.859
Số dư cuối kỳ	30.007.311.638	378.456.812	4.254.115.509	1.296.282.242	35.936.166.201
Trong đó, đã khấu hao	4.163.576.986	272.144.669	844.310.602	867.639.151	6.147.671.408
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	12.681.741.310	331.995.341	2.975.411.845	1.816.504.187	17.805.652.683
- Khấu hao trong kỳ	775.562.832	15.946.830	309.312.728	47.755.832	1.148.578.222
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	850.263.760	-	850.263.760
- Giảm khác	272.072.841	12.325.844	17.671.084	673.306.040	975.375.809
Số dư cuối kỳ	13.185.231.301	335.616.327	2.416.789.729	1.190.953.979	17.128.591.336
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình					
- Đầu năm	17.603.732.828	58.787.315	2.601.120.784	304.555.707	20.568.196.634
- Cuối kỳ	16.822.080.337	42.840.485	1.837.325.780	105.328.263	18.807.574.865

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý: không.
- Các cam kết về mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không.

b. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình			
Số dư đầu năm	37.700.000	26.471.477.820	26.509.177.820
- Mua trong kỳ			-
- Tăng khác	-	11.101.600.430	11.101.600.430
- Giảm khác	-		-
Số dư cuối kỳ	37.700.000	37.573.078.250	37.610.778.250
Giá trị hao mòn lũy kế			-
Số dư đầu năm	37.700.000	-	37.700.000
- Khấu hao trong kỳ	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối kỳ	37.700.000	-	37.700.000
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình			-
- Đầu năm	-	26.471.477.820	26.471.477.820
- Cuối kỳ	-	37.573.078.250	37.573.078.250

9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

- Tổng chi phí XDCB dở dang - -

Trong đó (Những công trình lớn):

10 Tăng giảm bất động sản đầu tư:

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Nguyên giá bất động sản đầu tư				
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền SDĐ	110.541.642.390	-	14.875.724.466	95.665.917.924
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế				
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền SDĐ	11.768.744.661	1.675.096.310	855.468.106	12.588.372.865
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư				
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền SDĐ	98.772.897.729	-	-	83.077.545.059
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

11 Đầu tư dài hạn khác		
- Đầu tư vào công ty con	34.000.000.000	34.000.000.000
- Đầu tư vào công ty liên kết	239.448.938.645	268.448.938.645
- Đầu tư trái phiếu		
- Đầu tư tín phiếu, kỳ phiếu	-	-
- Cho vay dài hạn	-	-
- Đầu tư dài hạn khác	49.955.320.000	51.901.500.000
- Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(11.205.857.078)	(10.741.857.659)
Cộng	**312.198.401.567**	**343.608.580.986**
	-	-
12 Chi phí trả trước dài hạn		
- Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ	-	-
- Chi phí thành lập doanh nghiệp	-	-
- Công cụ, dụng cụ có giá trị lớn; chi phí trả trước dài hạn khác	2.104.945.016	2.084.742.131
Cộng	***2.104.945.016***	***2.084.742.131***
		-
13 Vay và nợ ngắn hạn		
a Vay ngắn hạn	241.720.500.264	193.370.866.943
- Vay ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	73.917.048.419	21.567.301.943
- Vay ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn	46.000.000.000	46.000.000.000
- Vay ngân hàng Sacombank	11.578.500.000	11.579.000.000
- Vay ngân hàng Liên việt	29.173.902.845	12.500.000.000
- Vay khác	81.051.049.000	101.724.565.000
b Phải trả người bán	47.820.937.332	56.796.671.352
- DA Đầu tư Long Thới, Nhơn Đức	-	136.341.500
- DA Cao ốc Thịnh Vượng, P.Nguyễn Duy Trinh Q.2	143.158.965	283.158.965
- Cty XD Intresco	38.881.753.012	44.333.038.138
- Phải trả khách hàng khác	8.796.025.355	12.044.132.749
c Người mua trả tiền trước	259.835.649.422	274.996.391.797
- Khu 6A	103.384.029.000	103.984.029.000
- Khu 6B	67.963.095.157	68.098.915.157
- Khu Bình Trưng Đông - Quận 2	10.082.708.000	11.126.908.000
- DA KDC ấp 3, xã Nhơn Đức Nhà Bè	11.000.000.000	11.000.000.000
- Khu Hốc Môn Bà Điểm	9.177.307.869	9.177.307.869
- Khu Dân Cư P7 - Q.8	1.144.702.242	1.144.702.242
- Dự án Phong Phú	3.792.069.693	3.792.069.693
- Khách hàng khác	53.291.737.461	66.672.459.836

14	***Thuế và các khoản nộp nhà nước***		
	- Thuế giá trị gia tăng	23.975.224.357	22.647.004.373
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.942.765.777	40.407.003.933
	- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.070.254.070	1.669.699.975
	- Các loại thuế khác	1.167.241.020	1.140.443.404
	Cộng	***53.155.485.224***	***65.864.151.685***
15	***Chi phí phải trả***		
	- Trích trước tiền lương trong thời gian nghỉ phép	-	-
	- Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	-	-
	- Chi phí trong thời gian ngừng kinh doanh	-	-
	- Chi phí trích trước	15.472.384.909	11.500.778.777
	Cộng	***15.472.384.909***	***11.500.778.777***
16	***Các khoản phải trả, nộp ngắn hạn khác***		
a	- Kinh phí công đoàn	36.526.400	-
b	- Bảo hiểm xã hội	78.105.356	-
c	- Bảo hiểm y tế	27.415.800	-
d	- Doanh thu chưa thực hiện	7.179.851.521	8.059.467.942
e	Phải trả khác	30.161.030.729	26.592.263.922
	- Cổ tức phải trả	3.164.892.924	3.166.482.024
	- Các khoản phải trả, phải nộp khác	26.996.137.805	23.425.781.898
	Cộng	***37.482.929.806***	***34.651.731.864***
17	***Phải trả dài hạn nội bộ***		
	- Vay dài hạn nội bộ		
	- Phải trả dài hạn nội bộ khác		
	Cộng	-	-
18	***Vay và nợ dài hạn***		
a	*Vay dài hạn*	*179.093.119.040*	*252.536.708.492*
	- Vay ngân hàng	179.093.119.040	252.536.708.492
	- Trái phiếu phát hành		
b	*Nợ dài hạn*	-	-
	- Thuê tài chính		-
	- Nợ dài hạn khác		-
	Cộng	***179.093.119.040***	***252.536.708.492***
		-	-

19 *Vốn chủ sở hữu*

a Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Qũy đầu tư phát triển	Qũy dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4	5	6
Số dư đầu năm trước	690.866.880.000	974.114.436.600	30.640.486.547	26.559.466.833	88.047.937.139	1.810.229.207.119
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-			-
- Lãi (lỗ) trong năm					9.540.022.405	9.540.022.405
- Tăng khác	-	-		-		-
- Giảm vốn trong năm trước	-		-	-	34.323.164.000	34.323.164.000
- Giảm khác		-	-	-		-
Số dư cuối năm trước	690.866.880.000	974.114.436.600	30.640.486.547	26.559.466.833	63.264.795.544	1.785.446.065.524
Số dư đầu năm nay						
- Tăng vốn trong năm	-	-	-	348.050.507		348.050.507
- Lãi (lỗ) trong năm nay					(23.411.598.789)	(23.411.598.789)
- Tăng khác	-	-	-	-		-
- Giảm vốn trong năm	-	-	-	-	348.050.507	348.050.507
- Giảm khác	-	-	-	-		-
Số dư cuối năm nay	690.866.880.000	974.114.436.600	30.640.486.547	26.907.517.340	39.505.146.248	1.762.034.466.735

b Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ	*Đầu năm*
- Vốn góp của Nhà nước	111.585.930.000	111.585.930.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	579.280.950.000	579.280.950.000
Cộng	***690.866.880.000***	***690.866.880.000***

* Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm: 0 đồng

* Số lượng cổ phiếu quỹ: 440.360 cổ phiếu

c Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	*Kỳ này*	*Năm trước*
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	690.866.880.000	690.866.880.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	690.866.880.000	690.866.880.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	

d Cổ tức

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:
  + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông: không.
  + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi: không.
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận: không.

e Cổ phiếu	*Cuối kỳ*	*Đầu năm*
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	69.086.688	69.086.688
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	69.086.688	69.086.688
+ Cổ phiếu phổ thông	69.086.688	69.086.688
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	440.360	440.360
+ Cổ phiếu phổ thông	440.360	440.360
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	68.646.328	68.646.328
+ Cổ phiếu phổ thông	68.646.328	68.646.328
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành :10.000 đồng/1 cổ phần*

f Các quỹ của doanh nghiệp:		
- Quỹ đầu tư phát triển	30.640.486.547	30.640.486.547
- Quỹ dự phòng tài chính	26.907.517.340	26.559.466.833

VI Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Chỉ tiêu	Lũy kế kỳ này	Năm trước
20 Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01)	***171.802.307.129***	***123.972.104.789***
Trong đó:	-	-
- Doanh thu kinh doanh nhà	111.967.828.759	40.310.335.980
- Doanh thu xây lắp	46.867.047.162	64.560.049.205
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.967.431.208	19.101.719.604
21 Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số 02)	-	-
Trong đó:		
- Chiết khấu thương mại		
- Giảm giá hàng bán		
- Hàng bán bị trả lại		
- Thuế GTGT phải nộp (phương pháp trực tiếp)		
- Thuế tiêu thụ đặc biệt		
- Thuế xuất khẩu		
22 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 10)	***171.802.307.129***	***123.972.104.789***
23 Giá vốn hàng bán (Mã số 11)	***145.860.325.520***	***82.385.159.891***
Trong đó:	-	-
- Giá vốn kinh doanh nhà	93.664.483.272	8.788.144.235
- Giá vốn xây lắp	45.547.880.648	62.033.818.221
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	6.647.961.600	11.563.197.435
24 Doanh thu hoạt động tài chính(Mã số 21)	***2.463.165.122***	***23.501.390.155***
Trong đó:	-	-
- Lãi tiền gởi	13.494.038	340.002.312
- Lãi, Cổ tức được chia	2.284.645.084	1.515.000.000
- Chuyển nhượng cổ phiếu	-	21.249.270.000
- Chênh lệch tỷ giá,	-	397.117.843
25 Chi phí tài chính (Mã số 22)	***29.471.075.046***	***44.573.785.194***
Trong đó:	-	-
- Lãi tiền vay	27.681.162.161	43.510.635.023
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	25.913.466	11.716.689
- Chi phí tài chính khác (dự phòng giảm giá chứng khoán, lỗ đầu tư tài chính...)	1.763.999.419	1.051.433.482
26 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Mã số 51)	-	-
27 Chi phí (lợi ích) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (Mã số 52)	***55.590.956***	***8.084.818.589***

28 *Nghiệp vụ với các bên liên quan*

Giao dịch trọng yếu trong năm

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số tiền*
Công ty cổ phần xây dựng INTRESCO	Công ty con	Chi phí xây dựng Chi phí trả hộ	7.176.647.395 120.513.389
Công ty Cổ phần Đầu tư An Đông Liksin	Công ty liên kết	Trả vốn vay Nhận lại tiền góp Lãi vay	15.000.000.000 16.000.000.000 837.595.890
Công ty cổ phần ĐTPT Gia định	Bên liên quan	Lãi vay Cổ tức	5.197.545.662 1.275.000.000
Cty CP Hạ tầng Sài gòn	Bên liên quan	Cổ tức	616.000.000

29 *Giải trình kết quả hoạt động SXKD quý 3 /2013*

Lợi nhuận quý 3/2013 biến động hơn 10% so với quý 3/2012 chủ yếu do:
So với quý 3/2012, doanh thu giảm 2,3 tỷ trong khi giá vốn hàng bán tăng 3,1 tỷ nên lợi nhuận gộp quý 3/2013 giảm 5,4 tỷ so với quý 3/2012.
Mặt khác, chi phí khác quý 3/2013 tăng 4 tỷ nên công ty lỗ so với quý 3/2012 là 4,48 tỷ đồng.

Ngày 11 tháng 11 năm 2013

Người lập biểu	*Kế toán trưởng*	*Tổng Giám đốc*
Phạm Vân Khanh	*Đoàn Hữu Chí*	*Trương Minh Thuận*

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH NHÀ