

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

8

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TRUYỀN THÔNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HẾT NĂM 2014

Các số liệu được tính toán ngày 31 tháng 12 năm 2014

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 15

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THỦ THIÊM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN

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

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THỦ THIÊM

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012.

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Thái Tuấn Anh	Chủ tịch Hội đồng Thành viên
Ông Đặng Vĩnh Trung	Thành viên / Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích	Thành viên / Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Thái Anh	Thành viên / Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Mạnh Cường	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



ĐẶNG VĨNH TRUNG
Tổng Giám đốc
Ngày 25 tháng 3 năm 2013



Số: 160/DFK-HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về báo cáo tài chính của Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

**Kính gửi: Hội đồng thành viên và Ban Tổng giám đốc
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm**

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm ("Công ty") gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 25 tháng 3 năm 2013, từ trang 04 đến trang 15 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan tại Việt Nam. Trách nhiệm này bao gồm: thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn; chọn lựa và áp dụng các chính sách kế toán thích hợp; và thực hiện các ước tính kế toán hợp lý đối với từng trường hợp.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến

Trong năm 2012, Công ty đã ghi nhận một phần doanh thu và giá vốn (tạm tính) của Dự án Khu Nhà ở 6,18 ha tại phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh tương ứng là 126.517.665.561 đồng và 114.437.055.347 đồng theo Nghị quyết số 46/NQ-CT-HĐTV ngày 19/12/2012 của Hội đồng Thành viên. Hiện tại Dự án này đang trong quá trình đền bù giải phóng mặt bằng. Công ty cũng đã ghi nhận doanh thu và giá vốn của hợp đồng tư vấn đầu tư số 61/2012/BVRHM ngày 12/3/2012 tương ứng là 227.272.727 đồng và 207.500.000 đồng vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU B 01-DN
Đơn vị: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
A. Tài sản ngắn hạn	100		429.190.990.700	452.496.587.017
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	110	4	14.309.377.062	26.264.028.204
1. Tiền	111		1.772.217.738	169.226.759
2. Các khoản tương đương tiền	112		12.537.159.324	26.094.801.445
<i>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	120		-	-
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	130	5	64.798.643.835	82.215.082.743
1. Phải thu khách hàng	131		24.112.529.481	56.281.145.530
2. Trả trước cho người bán	132		13.076.708.996	24.798.944.045
5. Các khoản phải thu khác	138		27.609.405.358	1.134.993.168
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	140	6	337.508.669.066	337.172.668.557
1. Hàng tồn kho	141		337.508.669.066	337.172.668.557
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	150		12.574.300.737	6.844.807.513
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	7	334.988.754	311.021.053
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		5.683.544.034	544.962.504
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	8	6.555.767.949	5.988.823.956
B. Tài sản dài hạn	200		13.873.586.434	36.798.561.957
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	210	9	11.054.901.433	17.478.210.624
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		4.828.107.232	4.828.107.232
4. Phải thu dài hạn khác	218		11.081.301.433	17.114.632.033
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(4.854.507.232)	(4.464.528.641)
<i>II. Tài sản cố định</i>	220	10	435.231.942	663.827.855
1. TSCĐ hữu hình	221		435.231.942	663.827.855
- Nguyên giá	222		2.826.546.789	2.826.546.789
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.391.314.847)	(2.162.718.934)
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	240		-	-
<i>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	250		-	13.746.025.600
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	13.746.025.600
<i>V. Tài sản dài hạn khác</i>	260		2.383.453.059	4.910.497.878
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	11	2.373.453.059	4.900.497.878
3. Tài sản dài hạn khác	268		10.000.000	10.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		443.064.577.134	489.295.148.974

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	MẪU B 01-DN	
			Đơn vị: VNĐ	
			31/12/2012	01/01/2012
A. Nợ phải trả	300		416.100.810.412	453.955.300.923
I. Nợ ngắn hạn	310		179.994.310.094	92.559.701.942
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	1.144.836.428
2. Phải trả cho người bán	312		29.556.365.059	16.482.622.146
3. Người mua trả tiền trước	313		22.513.737.269	24.345.148.206
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314		-	2.861.320.614
5. Phải trả công nhân viên	315		2.920.781.558	1.373.662.501
6. Chi phí phải trả	316	12	94.689.219.949	20.438.808.565
7. Phải trả nội bộ	317		28.168.498.881	23.618.543.801
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	13	1.582.991.295	2.627.488.822
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		562.716.083	(332.729.141)
II. Nợ dài hạn	330		236.106.500.318	361.395.598.981
3. Phải trả dài hạn khác	333	14	236.106.500.318	361.049.606.344
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	345.992.637
B. Vốn chủ sở hữu	400		26.963.766.722	35.339.848.051
I. Vốn chủ sở hữu	410	15	43.285.231.383	42.623.300.794
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		40.000.000.000	40.000.000.000
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		-	-
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		3.285.231.383	2.623.300.794
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		(16.321.464.661)	(7.283.452.743)
1. Nguồn kinh phí	432		(16.321.464.661)	(7.283.452.743)
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		443.064.577.134	489.295.148.974



Đặng Vĩnh Trung
Tổng Giám đốc
Ngày 25 tháng 3 năm 2013

Trần Liễu Thúy
Kế toán trưởng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU B 02-DN
Đơn vị: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	16	148.151.456.746	91.326.326.758
2. Các khoản giảm trừ	02		90.909.091	69.247.042
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		148.060.547.655	91.257.079.716
4. Giá vốn hàng bán	11	17	130.154.481.025	77.442.954.128
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		17.906.066.630	13.814.125.588
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	18	1.980.933.302	5.540.665.199
7. Chi phí tài chính	22		7.368.553	5.461.198
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		7.368.553	5.461.198
8. Chi phí bán hàng	24		70.314.070	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	19	11.301.370.127	11.053.016.689
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		8.507.947.182	8.296.312.900
11. Thu nhập khác	31		827.497.183	1.359.186.531
12. Chi phí khác	32		485.845.032	1.020.767.972
13. Lợi nhuận khác	40	20	341.652.151	338.418.559
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8.849.599.333	8.634.731.459
15. Chi phí thuế doanh nghiệp hiện hành	51	21	(2.242.968.580)	(2.631.935.655)
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		12.675.140	396.822.067
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		6.619.305.893	6.399.617.871



Dặng Vĩnh Trung
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2013

Trần Liễu Thúy
Kế toán trưởng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU B 03-DN
Đơn vị: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2012	Năm 2011
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	1	8.849.599.333	8.634.731.459
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	2	228.595.913	205.131.242
Các khoản dự phòng	3	389.978.591	259.985.727
(Lãi)/lỗ do từ hoạt động đầu tư	5	(1.980.933.302)	(8.317.923.040)
Chi phí lãi vay	6	7.368.553	5.461.198
2. Lợi nhuận thay đổi vốn lưu động	8	7.494.609.088	787.386.586
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	9	20.271.288.804	(673.655.849)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(336.000.509)	(32.212.210.071)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11	(40.941.265.016)	35.258.970.331
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(23.967.701)	(311.021.053)
Tiền lãi vay đã trả	13	(7.368.553)	(5.461.198)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(3.956.057.811)	(6.746.102.731)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(9.038.011.918)	(6.365.402.860)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(26.536.773.616)	(10.267.496.845)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	13.746.025.600	(7.120.000.000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.980.933.302	5.293.341.578
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	15.726.958.902	(1.826.658.422)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(1.144.836.428)	(130.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(1.144.836.428)	(130.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(11.954.651.142)	(12.224.155.267)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	26.264.028.204	38.488.183.471
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	14.309.377.062	26.264.028.204



Đặng Vĩnh Trung
Tổng Giám đốc
Ngày 25 tháng 3 năm 2013

Trần Liễu Thúy
Kế toán trưởng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

1. THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm ("Công ty") là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước do Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn làm chủ sở hữu theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0300396948 ngày 26 tháng 10 năm 2004 và Giấy phép điều chỉnh lần thứ 5 ngày 15 tháng 4 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 64 người (2011: 71 người).

Hoạt động chính

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là khảo sát thiết kế công trình xây dựng; dịch vụ xây dựng, tổng hợp thầu xây dựng, dịch vụ đầu tư; trang trí nội thất; kinh doanh nhà, khai thác đô thị; kinh doanh vật liệu xây dựng; đo đạc bản đồ địa chính; tư vấn, khảo sát, thiết kế công trình giao thông (cầu, đường, nút giao thông, cống thoát nước, chiếu sáng, cây xanh) nhóm B, C; thiết kế tổng thể mặt bằng xây dựng, công trình-kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp nội - ngoại thất công trình; thiết kế công trình thủy lợi (đập, cống, kênh tưới, công trình bảo vệ bờ sông); thiết kế kết cấu công trình công nghiệp và dân dụng; thiết kế công trình giao thông (cảng, đường thủy, đường bộ); đo đạc bản đồ; lập qui hoạch xây dựng; lập dự án đầu tư; lập báo cáo đầu tư; lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng; kiểm tra chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình; môi giới bất động sản; định giá bất động sản, sản giao dịch bất động sản; kinh doanh bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại số 852 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 28, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VNĐ), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05
Máy móc và thiết bị	03 - 08
Phương tiện vận tải truyền dẫn	07 - 08
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 08

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi giao hàng và chuyển quyền sở hữu cho người mua.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có bằng chứng về tỷ lệ dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả của năm hiện tại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra quyết toán thuế của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại 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. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các loại thuế khác (nếu có) được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2012	01/01/2012
	VNĐ	VNĐ
Tiền mặt	8.952.829	36.654.520
Tiền gửi ngân hàng	1.763.264.909	132.572.239
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	12.537.159.324	26.094.801.445
Cộng	14.309.377.062	26.264.028.204

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU

	31/12/2012	01/01/2012
	VNĐ	VNĐ
Phải thu khách hàng	(a) 24.112.529.481	56.281.145.530
Trả trước cho người bán	(b) 13.076.708.996	24.798.944.045
Các khoản phải thu khác	(c) 27.609.405.358	1.134.993.168
Cộng	64.798.643.835	82.215.082.743
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	-	-
Giá trị thuần của các khoản phải thu ngắn hạn	64.798.643.835	82.215.082.743

(a) Bao gồm:

- Dự án khu nhà ở Phú Lâm C mở rộng	6.340.669.539	6.579.169.539
- Dự án khu nhà ở Hòa Bình	6.951.681.935	9.975.529.935
- Dự án khu nhà ở Đất Việt	6.890.229.560	14.029.577.375
- Dự án khu căn hộ Hùng Vương plaza	1.834.275.000	3.289.683.658
- Dự án căn hộ Thủ Thiêm star	-	19.619.303.370
- Các công trình thi công, tư vấn thiết kế	2.095.673.447	2.787.881.653
Cộng	24.112.529.481	56.281.145.530

(b) Bao gồm:

- Dự án căn hộ Thủ Thiêm star	11.984.873.185	3.211.940.959
- Dự án khu nhà ở Phường 7, Quận 8	-	12.880.311.763
- Dự án khu dân cư Bùi Minh Trực, Quận 8	-	7.480.796.592
- Các dự án khác	1.091.835.811	1.225.894.731
Cộng	13.076.708.996	24.798.944.045

(c) Bao gồm:

- Công ty CP Phát triển Hạ tầng Sài Gòn	(*) 26.619.303.370	-
- Khác	990.101.988	1.134.993.168
Cộng	27.609.405.358	1.134.993.168

(*) Là khoản phải thu theo biên bản thỏa thuận số 01/7.12/BBTT – NĐ về việc chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/12.11/HĐHTKD-NĐ ngày 27/12/2011.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

6. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2012	01/01/2012
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	321.546.430.037	330.452.562.517
Hàng hóa bất động sản	15.962.239.029	6.720.106.040
Giá trị thuần có thể thực hiện được	<u>337.508.669.066</u>	<u>337.172.668.557</u>

7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	2012	2011
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Tại ngày 01 tháng 01	311.021.053	-
Phát sinh tăng	669.977.507	622.042.105
Phân bổ vào chi phí trong năm	(646.009.806)	(311.021.052)
Tại ngày 31 tháng 12	<u>334.988.754</u>	<u>311.021.053</u>

8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2012	01/01/2012
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Tạm ứng	6.394.830.033	5.827.886.040
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	160.937.916	160.937.916
Cộng	<u>6.555.767.949</u>	<u>5.988.823.956</u>

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN

	31/12/2012	01/01/2012
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Phải thu dài hạn của khách hàng	4.828.107.232	4.828.107.232
Phải thu dài hạn khác (a)	11.081.301.433	17.114.632.033
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(4.854.507.232)	(4.464.528.641)
Cộng	<u>11.054.901.433</u>	<u>17.478.210.624</u>

(a) Bao gồm:

- Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 2	10.052.100.750	16.047.404.950
- Các đối tượng khác	1.029.200.683	1.067.227.083
Cộng	<u>11.081.301.433</u>	<u>17.114.632.033</u>

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THỦ THIÊMSố 852 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 28, Quận Bình Thạnh,
Tp Hồ Chí Minh, Việt Nam**Báo cáo tài chính**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU B09 - DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, kiến trúc VNĐ	Máy móc, thiết bị VNĐ	Phương tiện vận tải VNĐ	Thiết bị quản lý VNĐ	Tổng cộng VNĐ
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2012	67.515.000	241.980.806	1.943.855.867	573.195.116	2.826.546.789
Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2012	67.515.000	241.980.806	1.943.855.867	573.195.116	2.826.546.789
KHẤU HAO LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2012	(60.763.500)	(221.588.978)	(1.368.906.459)	(511.459.997)	(2.162.718.934)
Khấu hao trong kỳ	(6.751.500)	(6.505.114)	(187.394.206)	(27.945.094)	(228.595.913)
Tại ngày 31/12/2012	(67.515.000)	(228.094.092)	(1.556.300.665)	(539.405.091)	(2.391.314.847)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2012	6.751.500	20.391.828	574.949.407	61.735.119	663.827.855
Tại ngày 31/12/2012	-	13.886.714	387.555.203	33.790.026	435.231.942

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.345.605.058 đồng.

11. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

	31/12/2012 VNĐ	01/01/2012 VNĐ
Thu trước tiền bán bất động sản	118.774.021.181	245.024.893.915
<i>Trong đó:</i>		
- Khoản tiền chịu thuế suất 1%	202.736.463	
- Khoản tiền chịu thuế suất 2%	118.571.284.718	4.900.497.878
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	2.373.453.059	4.900.497.878

12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2012 VNĐ	01/01/2012 VNĐ
Chi phí trích trước dự án khu nhà ở Hòa Bình	-	1.400.836.448
Chi phí trích trước dự án khu nhà ở Đất Việt	12.357.591.282	12.967.118.458
Chi phí trích trước dự án khu nhà ở An Phú	81.023.393.862	-
Chi phí trích trước cho các công trình thi công, tư vấn thiết kế	1.258.234.805	6.070.853.659
Khác	50.000.000	-
Cộng	94.689.219.949	20.438.808.565

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

13. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2012	01/01/2012
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	14.163.187	2.938.200
Kinh phí công đoàn	85.712.083	84.258.527
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	300.000.000	309.000.000
Thuế giá trị gia tăng đầu vào tạm giữ lại chờ quyết toán thuế	763.427.715	1.247.247.529
Các khoản phải trả, phải nộp khác	419.688.310	984.044.566
Cộng	<u>1.582.991.295</u>	<u>2.627.488.822</u>

14. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2012	01/01/2012
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
- Nhận góp vốn thực hiện dự án hạ tầng kỹ thuật chính khu đô thị 87ha Phường An Phú, Quận 2	114.123.291.444	111.123.291.444
- Nhận góp vốn thực hiện dự án khu nhà ở 6,18ha khu đô thị An Phú, Quận 2	109.728.415.918	234.976.417.744
- Nhận góp vốn thực hiện dự án khu nhà ở 3,7ha khu đô thị An Phú, Quận 2	2.000.000.000	2.000.000.000
- Thu chuyển hộ tiền của các chủ đầu tư dự án thành phần có đất liền thửa với dự án 87ha để chuyển trả cho Ban giải phóng mặt bằng Quận 2	9.863.870.713	12.558.974.913
- Phải trả dài hạn khác	390.922.243	390.922.243
Cộng	<u>236.106.500.318</u>	<u>361.049.606.344</u>

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn điều lệ	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư và phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Tại ngày 01/01/2011	40.000.000.000	7.699.450.782	11.002.911.434	1.983.339.007	-	60.685.701.223
Lãi/ (lỗ) trong năm	-	-	-	-	6.241.122.363	6.241.122.363
Trích các quỹ	-	-	-	639.961.787	(6.241.122.363)	(5.601.160.576)
Giảm khác	-	(7.699.450.782)	(11.002.911.434)	-	-	(18.702.362.216)
Tại ngày 31/12/2011	40.000.000.000	-	-	2.623.300.794	-	42.623.300.794
Lãi/ (lỗ) trong năm	-	-	-	-	6.619.305.893	6.619.305.893
Trích các quỹ	-	-	-	661.930.589	(661.930.589)	-
Giảm khác	-	-	-	-	(5.957.375.304)	(5.957.375.304)
Tại ngày 31/12/2012	40.000.000.000	-	-	3.285.231.383	-	43.285.231.383

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

16. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2012 VNĐ	Năm 2011 VNĐ
Doanh thu		
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động khai thác đất	146.958.535.611	86.200.236.921
Doanh thu hoạt động tư vấn, thiết kế	855.061.635	1.067.176.321
Doanh thu hoạt động thi công, xây lắp	337.859.500	4.058.913.516
	148.151.456.746	91.326.326.758
Các khoản giảm trừ		
Hàng bán bị trả lại	(90.909.091)	(69.247.042)
Cộng	148.060.547.655	91.257.079.716

17. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2012 VNĐ	Năm 2011 VNĐ
Giá vốn hoạt động khai thác đất	129.146.224.471	72.776.730.411
Giá vốn hoạt động tư vấn, thiết kế	310.585.281	971.785.364
Giá vốn hoạt động thi công, xây lắp	697.671.273	3.694.438.353
Cộng	130.154.481.025	77.442.954.128

18. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2012 VNĐ	Năm 2011 VNĐ
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.980.933.302	5.540.665.199
Lãi khác	-	-
Cộng	1.980.933.302	5.540.665.199

19. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2012 VNĐ	Năm 2011 VNĐ
Chi phí nhân viên quản lý	7.503.268.307	7.094.087.047
Chi phí đồ dùng văn phòng	32.246.363	65.456.363
Chi phí khấu hao TSCĐ	228.595.913	257.006.242
Chi phí dự phòng	389.978.591	282.988.744
Chi phí dịch vụ mua ngoài	902.910.473	514.436.507
Chi phí bằng tiền khác	2.244.370.480	2.839.041.786
Cộng	11.301.370.127	11.053.016.689

20. LỢI NHUẬN TỪ HOẠT ĐỘNG KHÁC

	Năm 2012 VNĐ	Năm 2011 VNĐ
Thu nhập khác	827.497.183	1.359.186.531
Chi phí khác	485.845.032	1.020.767.972
Lợi nhuận từ hoạt động khác	341.652.151	338.418.559

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MÃU B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

21. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

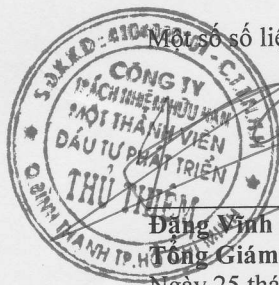
	Năm 2012 VNĐ	Năm 2011 VNĐ
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo thuế suất hiện hành		
Lợi nhuận trước thuế	8.849.599.333	8.634.731.459
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	71.574.426	305.722.891
Thu nhập chịu thuế	8.921.173.759	8.940.454.350
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	2.230.293.440	2.235.113.588
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính trên hoạt động kinh doanh bất động sản	12.675.140	396.822.067
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo thuế suất hiện hành	2.242.968.580	2.631.935.655

22. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2012 VNĐ	Năm 2011 VNĐ
Chi phí nhân viên	8.558.842.914	8.784.079.256
Chi phí nguyên vật liệu	209.105.000	2.881.125.346
Chi phí công cụ, dụng cụ	32.246.363	65.456.363
Chi phí khấu hao TSCĐ	228.595.913	257.006.242
Chi phí thuê ngoài thi công dự án	105.658.771.833	72.102.221.906
Chi phí khác	6.695.970.666	16.244.786.747
Cộng	121.383.532.689	100.334.675.860


23. SỐ LIỆU SO SÁNH

Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này.



Đặng Vĩnh Trung
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2013


Trần Liễu Thúy
Kế toán trưởng