



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM

Auditing & Informatic Services Company Limited

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN
ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC GIA ĐỊNH**

AISC

ACCOMPANY WITH BUSINESS

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN	01-02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN	03
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	04-07
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09-10
6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11-30

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC GIA ĐỊNH

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Hội đồng Thành viên trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

1. Thông tin chung về công ty:

Thành lập:

Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu Tư Địa Ốc Gia Định được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Một Thành Viên lần đầu số 0301447761 ngày 14/12/2010 do Sở Kế Hoạch & Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. (Công ty được chuyển đổi từ Công ty Xuất Nhập khẩu Đầu tư và Xây dựng Gò Vấp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0301447761, cấp ngày 20/03/1997 do Sở Kế Hoạch & Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp).

Hình thức sở hữu vốn: Công ty TNHH Một Thành Viên.

Hoạt động chính của Công ty:

- Sản xuất, chế biến, kinh doanh các mặt hàng các mặt hàng nông lâm thủy hải sản, thủ công mỹ nghệ, dược liệu, thực phẩm, công nghệ phẩm, may thuê để sản xuất và tiêu thụ nội địa;
- Nhập khẩu nguyên nhiên liệu và tư liệu sản xuất: nhựa, hoá chất, vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị, vật tư ngành ảnh, xe các loại và hàng hoá khác phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng;
- Hợp tác xây dựng kinh doanh nhà ở, nhà cho thuê làm văn phòng hội họp, các công trình công nghiệp, công cộng và dân dụng theo quy định của Nhà nước;
- Xây dựng và lắp đặt mạng lưới điện đến 35KV cho khu công nghiệp, các hệ thống điện công nghiệp, dân dụng và các công trình công cộng;
- Thi công các hạng mục giao thông đường bộ, sửa chữa, nâng cấp trải bê tông xi măng và bê tông nóng;
- Gia công sản xuất nắp nổi bằng kính (trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải);
- Giáo dục mầm non: trường mẫu giáo;
- Tư vấn bất động sản, môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, quản lý BĐS, quảng cáo BĐS.
- Kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại.

Trụ sở chính: 280 Nguyễn Văn Nghi - Phường 7, Quận Gò Vấp, Tp.HCM.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính đính kèm.

3. Hội đồng Thành viên, Ban Tổng Giám Đốc và Kế toán trưởng:

Thành viên Hội đồng Thành viên, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

Thành viên Hội đồng Thành viên

Ông Nguyễn Văn Xy	Chủ tịch
Ông Nguyễn Doãn Sơn	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Gượng	Thành viên

Ban kiểm soát

Ông Nguyễn Văn Hùng	Kiểm soát viên
---------------------	----------------

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Văn Gượng	Tổng Giám đốc - Người đại diện theo pháp luật
Ông Nguyễn Doãn Sơn	Phó Tổng Giám đốc

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC GIA ĐỊNH

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Kế toán trưởng

Ông Đỗ Tấn Cường

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp.HCM (AISC) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

5. Cam kết của Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán đã đăng ký được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Thành viên, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao 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 các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Cho đến thời điểm lập Báo cáo này, không có bất kỳ sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 của Công ty mà chưa được thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

TP. HCM, ngày 10 tháng 05 năm 2013

Thay mặt Hội đồng Thành viên



Nguyễn Văn Gượng

Thành viên Hội đồng Thành viên



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM
Auditing & Informatic Services Company Limited

Office: 142 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 3, Thành Phố Hồ Chí Minh
Tel: (84.8) 3930 5163 (10 Lines) Fax: (84.8) 3930 4281
Email: info@aisc.com.vn Website: www.aisc.com.vn



Số: 1112760 /AISC-DN3

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012
CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC GIA ĐỊNH**

Kính gửi: Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc,
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu Tư Địa Ốc Gia Định

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính 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 ngày 31 tháng 12 năm 2012, được lập ngày 19 tháng 04 năm 2013 của CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC GIA ĐỊNH từ trang 04 đến trang 30 kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính này thuộc về trách nhiệm Tổng Giám đốc quý Công ty. Trách nhiệm của Chúng tôi là căn cứ vào việc kiểm toán để hình thành một ý kiến độc lập về các báo cáo tài chính này.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Tổng Giám đốc Công ty cũng như cách trình bày tổng quát các Báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của Chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Trong năm, Công ty đã ghi nhận doanh thu tiền ứng trước của người mua căn hộ chung cư theo tiến độ thanh toán là 28.502.306.579 VND, nguyên tắc ghi nhận doanh thu này chưa phù hợp với chế độ kế toán hiện hành. Giá vốn tương ứng với khoản doanh thu này là 22.070.140.882 VND. Nếu khoản doanh thu bị điều chỉnh thì lợi nhuận của công ty sẽ giảm đi tương ứng là 6.432.165.697 VND.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty chưa ghi nhận khoản chi phí bán hàng là 1.495.919.299 VND và giá vốn hàng bán là 2.184.109.251 VND. Nếu các khoản chi phí này được ghi nhận thì lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ giảm đi một khoản tương ứng là 3.680.028.550 VND.

Như đã nêu ở mục V.2, V.9 của phần Thuyết minh Báo cáo tài chính, chúng tôi đã tiến hành gửi thư xác nhận các khoản công nợ phải thu, nợ phải trả, nhưng vẫn chưa nhận được phản hồi từ các bên có liên quan.

Theo quan điểm của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên, xét trên các khía cạnh trọng yếu, các báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC GIA ĐỊNH tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

KIỂM TOÁN VIÊN

Nguyễn Quang Tuyên
Số chứng chỉ KTV: 0113/KTV
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

TP. HCM, ngày 10 tháng 05 năm 2013



Trương Diệu Thúy
Số chứng chỉ KTV: 0212/KTV
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

Branch in Hà Nội: C2 Room, 24 Floor - E9 Lot, VIMECO Building, Phạm Hưng St, Cầu Giấy Dist, Hà Nội

Branch in Đà Nẵng: 36 Hà Huy Tập St, Thanh Khê Dist, Đà Nẵng

Representative in Cần Thơ: 5Đ, 30/4 St. - Ninh Kiều Dist - Cần Thơ City

Representative in Hải Phòng: 18 Hoàng Văn Thụ St. - Hồng Bàng Dist. - Hải Phòng

Tel: (04) 3782 0045/46/47 Fax: (04) 3782 0048

Tel: (0511) 371 5619 Fax: (0511) 371 5620

Tel: (0710) 3813 004 Fax: (0710) 3828 765

Tel: (031) 3569 577 Fax: (031) 3569 576

Email: aishn@hn.vnn.vn

Email: aiscnt@dn.vnn.vn

Trang 3

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		151.894.151.726	97.365.574.127
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	12.079.069.404	3.387.733.000
1. Tiền	111		1.379.069.404	417.733.000
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.700.000.000	2.970.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		9.143.931.006	6.912.027.733
1. Phải thu của khách hàng	131		839.262.983	840.989.326
2. Trả trước cho người bán	132		6.683.236.197	5.426.046.267
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.02	1.621.431.826	644.992.140
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.03	118.162.903.764	84.592.853.775
1. Hàng tồn kho	141		118.162.903.764	84.592.853.775
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.04	12.508.247.552	2.472.959.619
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		6.311.131.767	114.703.600
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.571.117.277	1.741.662.372
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		926.073.549	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		699.924.959	616.593.647
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		18.851.080.304	19.641.079.883
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
II. Tài sản cố định	220		722.666.869	1.074.408.169
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.05	722.666.869	1.074.408.169
- Nguyên giá	222		4.399.491.021	4.399.491.021
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.676.824.152)	(3.325.082.852)
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		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.06	16.775.000.000	16.775.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		16.575.000.000	16.575.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		250.000.000	250.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(50.000.000)	(50.000.000)
V. Tài sản dài hạn khác	260	V.07	1.353.413.435	1.791.671.714
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.353.413.435	1.791.671.714
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	263		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		170.745.232.030	117.006.654.010

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		133.393.204.319	75.543.545.693
I. Nợ ngắn hạn	310		67.187.345.801	71.495.736.412
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.08	4.000.000.000	45.582.616.802
2. Phải trả cho người bán	312	V.09	19.452.851.712	6.302.044.425
3. Người mua trả tiền trước	313	V.10	34.451.950.458	12.019.412.045
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.11	1.133.719.934	2.197.555.723
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả	316		-	-
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.12	10.121.088.995	8.269.728.644
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		(1.972.265.298)	(2.875.621.227)
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		66.205.858.518	4.047.809.281
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.13	420.000.000	420.000.000
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.14	65.785.858.518	3.627.809.281
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		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		37.352.027.710	41.463.108.317
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	37.352.027.710	41.463.108.317
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		36.414.000.000	23.085.600.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		1.337.269.171	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		55.211.624	11.404.900.000
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		314.007.014	1.550.800.000
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(768.460.099)	5.049.108.317
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	372.700.000
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		170.745.232.030	117.006.654.010

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		730,14 USD	764,73 USD
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Kế toán trưởng

Đỗ Tấn Cường

TP.HCM, ngày 19 tháng 04 năm 2013

Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Gượng



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	38.575.136.913	28.321.562.766
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	862.596.364
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	38.575.136.913	27.458.966.402
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	30.214.773.390	25.953.711.606
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		8.360.363.523	1.505.254.796
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	1.125.391.581	1.117.743.562
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	769.188.000	78.102.843
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		332.697.901	55.962.983
8. Chi phí bán hàng	24	VI.7	329.173.912	548.385.575
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.8	6.533.654.910	7.299.840.527
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 24 - 25)	30		1.853.738.282	(5.303.330.587)
11. Thu nhập khác	31	VI.9	-	7.915.368.876
12. Chi phí khác	32	VI.10	75.769.348	338.760.068
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(75.769.348)	7.576.608.808
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1.777.968.934	2.273.278.221
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	445.517.234	578.544.555
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1.332.451.701	1.694.733.666

Kế toán trưởng



Đỗ Tấn Cường



Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Gượng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG, KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ, doanh thu khác	01		64.031.797.538	24.946.796.494
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ	02		(55.345.514.588)	(36.240.382.140)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(4.136.345.375)	(3.713.576.756)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(9.949.719.860)	(5.859.540.219)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(1.289.601.537)	(101.684.787)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		2.576.070.618	2.199.013.122
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07		(7.149.450.889)	(4.099.407.520)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(11.262.764.093)	(22.868.781.806)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và TSDH khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua bán công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi vốn đầu tư vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27		1.125.391.581	1.117.743.562
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30		1.125.391.581	1.117.743.562
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
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		39.575.897.020	28.113.897.569
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(20.747.188.104)	(5.408.861.740)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		18.828.708.916	22.705.035.829

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

*Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ ($50 = 20+30+40$)	50		8.691.336.404	953.997.585
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		3.387.733.000	2.433.735.415
Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ ($70 = 50+60+61$)	70		<u>12.079.069.404</u>	<u>3.387.733.000</u>

Kế toán trưởng



Đỗ Tấn Cường

TP.HCM, ngày 19 tháng 04 năm 2013

Tổng Giám đốc



 Nguyễn Văn Gượng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập:

Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu Tư Địa Ốc Gia Định được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Một Thành Viên lần đầu số 0301447761 ngày 14/12/2010 do Sở Kế Hoạch & Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. (Công ty được chuyển đổi từ Công ty Xuất Nhập khẩu Đầu tư và Xây dựng Gò Vấp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0301447761, cấp ngày 20/03/1997 do Sở Kế Hoạch & Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp).

Tên tiếng Anh: GIA ĐỊNH INVESTMENT REAL ESTATE COMPANY LIMITED

Tên tiếng tắt: GIA ĐỊNH RES CO., LTD

Vốn điều lệ: 36.414.000.000 VNĐ.

Tên chủ sở hữu: TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN (Mã số doanh nghiệp: 0301479844-1 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp ngày 10/08/2010.)

2. Hình thức sở hữu vốn: Công ty TNHH Một Thành Viên.

3. Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh xuất nhập khẩu - đầu tư & xây dựng.

4. Ngành nghề kinh doanh:

- Sản xuất, chế biến, kinh doanh các mặt hàng các mặt hàng nông lâm thủy hải sản, thủ công mỹ nghệ, dược liệu, thực phẩm, công nghệ phẩm, may thuê để sản xuất và tiêu thụ nội địa;
- Nhập khẩu nguyên nhiên liệu và tư liệu sản xuất: nhựa, hoá chất, vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị, vật tư ngành ảnh, xe các loại và hàng hoá khác phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng;
- Hợp tác xây dựng kinh doanh nhà ở, nhà cho thuê làm văn phòng hội họp, các công trình công nghiệp, công cộng và dân dụng theo quy định của Nhà nước;
- Xây dựng và lắp đặt mạng lưới điện đến 35KV cho khu công nghiệp, các hệ thống điện công nghiệp, dân dụng và các công trình công cộng;
- Thi công các hạng mục giao thông đường bộ, sửa chữa, nâng cấp trải bê tông xi măng và bê tông nóng;
- Gia công sản xuất nắp nổi bằng kính (trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải);
- Giáo dục mầm non: trường mẫu ;
- Tư vấn bất động sản, môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản,
- Kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại.

5. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2012: 39 người (Ngày 31 tháng 12 năm 2011: 40 người).

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

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hệ thống kế toán Việt Nam được Bộ Tài Chính ban hành theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 và các thông tư sửa đổi bổ sung.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

3. Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung.**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Các chính sách kế toán mới:**

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính cho năm hiện hành được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, ngoại trừ các thay đổi trong các chính sách kế toán trình bày dưới đây:

Ngày 24 tháng 10 năm 2012, Bộ Tài Chính đã ban hành Thông tư 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp ("Thông tư 179") có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2012, áp dụng từ năm tài chính 2012 và thay thế Thông tư số 201/2009/TT-BTC ngày 15/10/2009 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp.

Ngày 24 tháng 10 năm 2012, Bộ Tài Chính đã ban hành Thông tư 180/2012/TT-BTC hướng dẫn xử lý tài chính về chi trợ cấp mất việc làm cho người lao động tại doanh nghiệp ("Thông tư 180") có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2012. Thông tư này thay thế Thông tư số 82/2003/TT-BTC ngày 14/8/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn trích lập, quản lý, sử dụng và hạch toán Quỹ trợ cấp mất việc làm tại doanh nghiệp.

Công ty đã áp dụng Thông tư 179, Thông tư 180 và thực hiện theo hướng dẫn của các Thông tư này cho năm hiện hành.

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

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

Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán.

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ bằng các đơn vị tiền tệ khác với Đồng Việt Nam (VND) được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế của nghiệp vụ kinh tế tại thời điểm phát sinh, chênh lệch tỷ giá được tính vào thu nhập hoặc chi phí tài chính và được phản ánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán, nợ phải thu chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá 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.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo phương pháp thực tế đích danh.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):**5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

5.2 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	20 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 10 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 05 năm
Khác	02 năm

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang:

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm: chi phí mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty liên kết: được ghi nhận khi công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các Công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư chứng khoán ngắn và dài hạn, đầu tư ngắn hạn và dài hạn khác: Là các khoản đầu tư như: trái phiếu, cổ phiếu, cho vay... hoặc các khoản vốn công ty đang đầu tư vào các tổ chức kinh tế khác được thành lập theo quy định của pháp luật mà chỉ nắm giữ dưới 20% quyền biểu quyết và thời hạn thu hồi dưới 1 năm (đầu tư ngắn hạn) hoặc trên 1 năm (đầu tư dài hạn). Các khoản đầu tư này được phản ánh trên báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính:

Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn và dài hạn được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được (giá thị trường) của chứng khoán đầu tư giảm xuống thấp hơn giá gốc.
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính dài hạn được lập khi Công ty khi xác định được các khoản đầu tư này bị giảm sút giá trị không phải tạm thời và ngoài kế hoạch do kết quả hoạt động của các công ty được đầu tư bị lỗ.

Mức lập dự phòng được xác định bằng chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được (giá thị trường) hoặc giá trị khoản đầu tư có thể thu hồi được và giá gốc ghi trên sổ kế toán của các khoản đầu tư.

8. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: Là lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp; Được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí khác:

Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn tại công ty bao gồm: Chi phí chờ kết chuyển các chi phí đo đạc, lệ phí, chi phí sửa chữa công ty, chi phí lãi vay phải trả và các chi phí khác... liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán cần phải phân bổ.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:

Dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: Doanh nghiệp 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; Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; Và đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả: Là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Nguồn vốn kinh doanh bao gồm các tài sản do nhà nước giao, do điều động từ các doanh nghiệp trong nội bộ Tổng công ty, vốn do công ty mẹ đầu tư vào công ty con, các khoản chênh lệch do đánh giá lại tài sản hoặc được bổ sung từ các quỹ, được trích từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh. Nguồn vốn kinh doanh được ghi nhận theo số vốn Ngân sách nhà nước giao.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu kinh doanh bất động sản

Doanh thu bán căn hộ và nhà được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu. Việc chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích được xác định tại thời điểm muộn hơn giữa thời điểm bán hoặc thời điểm hoàn thành bất động sản.

Công ty ghi nhận doanh thu bất động sản theo nguyên tắc thực thu tiền theo tiến độ ghi trong hợp đồng

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH*Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**Đơn vị tính: Đồng Việt Nam***Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về 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 tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; Lãi chuyển nhượng vốn...).

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán...; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái; Chiết khấu thanh toán cho người mua và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định gồm tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ kế toán

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (hoặc thu hồi được) tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành theo luật thuế TNDN hiện hành được ghi nhận.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Các nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái

Trong giai đoạn đầu tư xây dựng để hình thành tài sản cố định của doanh nghiệp mới thành lập, chênh lệch tỷ giá phát sinh khi thanh toán các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ để thực hiện đầu tư xây dựng và chênh lệch tỷ giá đánh giá lại các khoản mục tiền tệ cuối năm tài chính được phản ánh lũy kế, riêng biệt trên Bảng cân đối kế toán. Khi tài sản hoàn thành đầu tư xây dựng đưa vào sử dụng thì chênh lệch tỷ giá phát sinh trong giai đoạn này được phân bổ dần vào thu nhập tài chính (chênh lệch tỷ giá tăng) hoặc chi phí tài chính (chênh lệch tỷ giá giảm) không quá 5 năm kể từ khi công trình đưa vào hoạt động.

Đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ vào cuối năm tài chính

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền và phải trả) có gốc ngoại tệ phải được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng TM CP Ngoại Thương Việt Nam công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Tất cả các khoản chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong kỳ. Tỷ giá quy đổi tại ngày 31/12/2012: 20.800 VND/USD.

Trong năm, Ban Giám đốc Công ty quyết định áp dụng việc ghi nhận chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn tại Thông tư số 179/2012/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 ("Thông tư 179"), và tin tưởng việc áp dụng đó cùng với việc đồng thời công bố đầy đủ thông tin về sự khác biệt trong trường hợp áp dụng theo hướng dẫn của chuẩn mực kế toán số 10 "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" ("VAS10") sẽ cung cấp đầy đủ hơn các thông tin cho người sử dụng báo cáo tài chính.

Hướng dẫn về chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ theo VAS 10 khác biệt so với quy định trong thông tư 179/2012/TT-BTC như sau:

Nghiệp vụ**Xử lý kế toán theo Thông tư 179****Xử lý kế toán theo VAS 10**

Đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (ngoại trừ các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ).

Đối với việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ kế toán thì thực hiện theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

Đối với việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ kế toán thì thực hiện theo tỷ giá giao dịch bình quân trên thị trường liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm cuối năm tài chính.

Số dư cuối kỳ của các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ. Không thực hiện đánh giá lại chênh lệch tỷ giá số dư cuối kỳ.

Thực hiện đánh giá lại chênh lệch tỷ giá số dư cuối kỳ.

Ảnh hưởng đến việc lập và trình bày các báo cáo tài chính của Công ty nếu Công ty áp dụng VAS 10 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 được trình bày ở phần thuyết minh mục VIII.2.

16. Công cụ tài chính:**Ghi nhận ban đầu:****Tài sản tài chính**

Theo thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 (thông tư 210), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các tài sản tài chính của công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các công cụ tài chính được niêm yết, chưa được niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thì hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

17. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa Ốc Gia Định. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa Ốc Gia Định, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, hội đồng quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2012	01/01/2012
Tiền	1.379.069.404	417.733.000
Tiền mặt	107.692.268	211.601.250
Tiền gửi ngân hàng	1.271.377.136	206.131.750
Tiền VND	1.256.920.364	190.990.294
Tiền USD	730,14 USD 14.456.772	15.141.456
Các khoản tương đương tiền	10.700.000.000	2.970.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	10.700.000.000	2.970.000.000
Cộng	12.079.069.404	3.387.733.000
2. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	31/12/2012	01/01/2012
2.1. Phải thu của khách hàng	839.262.983	840.989.326
Khách hàng trong nước	839.262.983	840.989.326
2.2. Trả trước cho người bán	6.683.236.197	5.426.046.267
Nhà cung cấp trong nước	6.683.236.197	5.426.046.267

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các khoản phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo)	31/12/2012	01/01/2012
2.3. Phải thu khác	1.621.431.826	644.992.140
Phải thu về cổ phần hóa	120.994.742	188.399.521
Lương	762.671.627	398.170.401
Phải thu khác	737.765.457	58.422.218
+ Cửa hàng 3/3 Quang Trung	29.204.281	29.204.281
+ Trung tâm TDTT GV	24.974.000	24.974.000
+ Khác	683.587.176	4.243.937
Cộng	9.143.931.006	6.912.027.733
(-) Dự phòng phải thu khó đòi	-	-
Cộng giá trị thuần khoản phải thu ngắn hạn	9.143.931.006	6.912.027.733

(*): Đã tiến hành gửi thư xác nhận công nợ nhưng chưa nhận được phản hồi từ các bên liên quan.

3. Hàng tồn kho	31/12/2012	01/01/2012
Chi phí SX, KD dở dang	118.162.903.764	84.592.853.775
Cộng giá gốc hàng tồn kho	118.162.903.764	84.592.853.775
(-) Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Cộng giá trị thuần hàng tồn kho	118.162.903.764	84.592.853.775
4. Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2012	01/01/2012
Chi phí trả trước ngắn hạn	6.311.131.767	114.703.600
Chi phí liên doanh	114.703.600	114.703.600
Thuế GTGT được khấu trừ	4.571.117.277	1.741.662.372
Thuế GTGT được khấu trừ của hàng hoá dịch vụ	4.571.117.277	1.741.662.372
Thuế GTGT được khấu trừ của TSCĐ	-	-
Thuế và các khoản phải thu nhà nước	926.073.549	-
Thuế GTGT nộp thừa	86.259.636	-
Tiền sử dụng đất	839.813.913	-
Tài sản ngắn hạn khác	699.924.959	616.593.647
Tạm ứng	581.390.567	392.593.647
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	118.534.392	224.000.000
Ngân hàng Phát triển Đồng Bằng Sông Cửu Long	22.534.392	128.000.000
Cty Quản lý kinh doanh nhà Tp.HCM	96.000.000	96.000.000
Cộng	12.508.247.552	2.472.959.619

5. Tài sản cố định hữu hình: xem trang 28.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2012		01/01/2012	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị	Số lượng cổ phiếu	Giá trị
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	1.657.500	16.575.000.000	1.657.500	16.575.000.000
Đầu tư dài hạn khác	25.000	250.000.000	25.000	250.000.000
Đầu tư cổ phiếu	25.000	250.000.000	25.000	250.000.000
+ Cty CP Thực Phẩm Gò Vấp	20.000	200.000.000	20.000	200.000.000
+ Cty CP Thương Máy Sài Gòn	5.000	50.000.000	5.000	50.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	(50.000.000)	-	(50.000.000)
Cộng	1.682.500	16.775.000.000	1.682.500	16.775.000.000

7. Chi phí trả trước dài hạn và tài sản dài hạn khác

	31/12/2012	01/01/2012
Chi phí trả trước dài hạn	1.353.413.435	1.791.671.714
Chi phí sửa chữa nhà ăn	281.741.721	-
Chi phí lãi vay phải trả	1.071.671.714	1.791.671.714
Cộng	1.353.413.435	1.791.671.714

8. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2012	01/01/2012
Vay ngắn hạn		
Vay ngân hàng Phát triển Đồng Bằng Sông Cửu Long	4.000.000.000	45.582.616.802
Cộng	4.000.000.000	45.582.616.802

9. Phải trả người bán

	31/12/2012	01/01/2012
Nhà cung cấp trong nước	19.452.851.712	6.302.044.425
Cộng	19.452.851.712	6.302.044.425

(*): Đã tiến hành gửi thư xác nhận công nợ nhưng chưa nhận được phản hồi từ các bên liên quan.

10. Người mua trả tiền trước

	31/12/2012	01/01/2012
Khách hàng trong nước	34.451.950.458	12.019.412.045
Cộng	34.451.950.458	12.019.412.045

(*): Đã tiến hành gửi thư xác nhận công nợ nhưng chưa nhận được phản hồi từ các bên liên quan.

11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2012	01/01/2012
Thuế giá trị gia tăng	-	217.519.428
Thuế thu nhập doanh nghiệp	870.107.535	1.622.569.880
Thuế thu nhập cá nhân	65.427.591	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	94.241.808	250.523.415
Các loại thuế khác	-	3.000.000
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	103.943.000	103.943.000
Cộng	1.133.719.934	2.197.555.723

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	31/12/2012	01/01/2012
Bảo hiểm xã hội	4.629.650	-
Phải trả NH Công Thương	2.721.964.839	1.551.671.714
Phải trả thanh tra Tp.HCM	5.509.026.788	5.599.026.788
Phải trả phải nộp khác	55.650.149	1.119.030.142
Phải trả tiền chậm nộp thuế	1.484.972.561	-
Lợi nhuận Tổng cty Địa Ốc Sài Gòn	344.845.008	-
Cộng	10.121.088.995	8.269.728.644
13. Các khoản phải trả, phải nộp dài hạn khác	31/12/2012	01/01/2012
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	420.000.000	420.000.000
<i>Tiền cọc cho thuê xưởng</i>	<i>420.000.000</i>	<i>420.000.000</i>
Cộng	420.000.000	420.000.000
14. Vay và nợ dài hạn	31/12/2012	01/01/2012
Vay dài hạn		
Vay ngân hàng Phát triển Đồng Bằng Sông Cửu Long (*)	60.411.325.718	-
Nợ dài hạn		
Nợ dài hạn khác	5.374.532.800	3.627.809.281
+ Nợ dài hạn trong nước	2.642.455.719	1.813.046.071
+ Nợ dài hạn nước ngoài	2.732.077.081	1.814.763.210
Cộng	65.785.858.518	3.627.809.281

Thuyết minh các khoản nợ vay ngân hàng

Ngân hàng Phát triển Đồng bằng Sông Cửu Long gồm có các hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng	Ngày vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
T.D.1468.09/HĐTD	09/11/2009	60 tháng	16% - 22%	tài sản thế chấp

(*) Khoản vay tại Ngân hàng Phát Triển Nhà ĐBSCL - Chi nhánh TP. HCM theo hợp đồng tín dụng số TD.1468.09/HĐTD ngày 09 tháng 11 năm 2009 và phụ lục hợp đồng tín dụng số T.D.1468.09/PL.HĐTD.02 ký ngày 18/05/2012, khoản vay này được sử dụng để xây dựng chung cư 26 Nguyễn Thượng Hiền. Tổng hạn mức: 132.000.000.000 VND. Tổng giá trị tài sản đảm bảo : 189.000.000.000 đồng. Tài sản thế chấp: quyền sở hữu và quyền sử dụng hợp pháp của Công ty là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai trên đất tại số 26 Nguyễn Thượng Hiền - P.1 - Quận Gò Vấp - Tp.HCM. Lãi suất: thả nổi.

15. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem trang 29.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2012	01/01/2012
Vốn góp của Nhà nước	23.085.600.000	23.085.600.000
Vốn bổ sung từ kết quả kinh doanh	13.328.400.000	-
Cộng	36.414.000.000	23.085.600.000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	31/12/2012	01/01/2012
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	36.414.000.000	23.085.600.000
<i>Vốn góp đầu năm</i>	23.085.600.000	23.085.600.000
<i>Vốn góp tăng trong năm</i>	13.673.245.008	-
<i>Vốn góp giảm trong năm</i>	344.845.008	-
<i>Vốn góp cuối năm</i>	36.414.000.000	23.085.600.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2012	01/01/2012
Quỹ đầu tư phát triển	55.211.624	11.404.900.000
Quỹ dự phòng tài chính	314.007.014	1.550.800.000
Quỹ khác thuộc nguồn vốn hữu sở hữu	-	372.700.000
Cộng	369.218.638	13.328.400.000

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp và được sử dụng vào xử lý khi doanh nghiệp gặp rủi ro về kinh doanh hoặc thua lỗ kéo dài.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HĐKD**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2012	Năm 2011
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.979.470.316	1.906.072.008
Doanh thu hợp đồng xây dựng	2.013.168.745	1.182.396.561
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	34.582.497.852	25.233.094.197
Cộng	38.575.136.913	28.321.562.766

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2012	Năm 2011
Hàng bán bị trả lại	-	862.596.364
Cộng	-	862.596.364

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2012	Năm 2011
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	1.979.470.316	1.906.072.008
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	2.013.168.745	1.182.396.561
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	34.582.497.852	24.370.497.833
Cộng	38.575.136.913	27.458.966.402

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2012	Năm 2011
4. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn thi công công trình	1.899.835.427	3.531.415.482
Chi phí kinh doanh bất động sản	28.314.937.963	22.422.296.124
Cộng	30.214.773.390	25.953.711.606
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2012	Năm 2011
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	343.151.581	206.184.842
Lãi bán ngoại tệ	12.240.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	21.558.720
Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh	770.000.000	890.000.000
Cộng	1.125.391.581	1.117.743.562
6. Chi phí tài chính	Năm 2012	Năm 2011
Lãi tiền vay	332.697.901	55.962.983
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	868.724.993	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	97.485.570	22.139.860
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	(529.720.464)	-
Cộng	769.188.000	78.102.843
7. Chi phí bán hàng	343.151.581	206.184.842
Chi phí dịch vụ mua ngoài	172.342.401	388.091.580
Chi phí bằng tiền khác	156.831.511	160.293.995
Cộng	329.173.912	548.385.575
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2012	Năm 2011
Chi phí nhân viên	4.676.554.648	5.158.834.962
Chi phí đồ dùng văn phòng	177.185.278	414.982.260
Chi phí khấu hao TSCĐ	351.741.300	348.447.952
Thuế, lệ phí	218.518.045	119.242.110
Chi phí dịch vụ mua ngoài	835.229.829	535.278.476
Chi phí bằng tiền khác	274.425.810	723.054.767
Cộng	6.533.654.910	7.299.840.527
9. Thu nhập khác	Năm 2012	Năm 2011
Thu nhập từ chuyển nhượng QSDĐ	-	5.642.479.510
Thu nhập khác	-	2.272.889.366
Cộng	-	7.915.368.876
10. Chi phí khác	Năm 2012	Năm 2011
Chi phí khác	75.769.348	338.760.068
Cộng	75.769.348	338.760.068

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2012	Năm 2011
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.777.968.934	
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	4.100.000	40.900.000
- Các khoản điều chỉnh tăng	4.100.000	40.900.000
+ Chi phí không được trừ	4.100.000	40.900.000
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	1.782.068.934	40.900.000
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	445.517.234	10.225.000
5. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	445.517.234	10.225.000
12. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2012	Năm 2011
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	24.809.423.919
Chi phí nhân công	4.676.554.648	5.933.733.962
Chi phí khấu hao tài sản cố định	351.741.300	348.447.952
Chi phí đồ dùng văn phòng	177.185.278	405.826.351
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.053.747.874	1.042.612.166
Chi phí khác bằng tiền	274.425.810	883.348.762
Cộng	6.533.654.910	33.423.393.112

13. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính của công ty bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất 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 lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	<i>Tăng/ giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012		
VND	+ 200	(1.154.135.782)
VND	- 200	1.154.135.782
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011		
VND	+ 300	(1.374.680.792)
VND	- 300	1.374.680.792

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền 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.

Ban Giám đốc của Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt, ngoại trừ khoản phải thu sau đây được coi là quá hạn nhưng chưa bị suy giảm vào ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Quá hạn nhưng không bị suy giảm

	Dưới 90 ngày	91-180 ngày	> 181 ngày
Tổng cộng			
Ngày 31 tháng 12 năm 2012	-	839.262.983	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2011	-	840.989.326	-

3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm
Các khoản vay	4.000.000.000	65.785.858.518	-
Phải trả người bán	19.452.851.712	-	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả.	10.121.088.995	-	-
	33.573.940.707	65.785.858.518	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2011			
Các khoản vay	45.582.616.802	-	-
Phải trả người bán	6.302.044.425	-	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	8.269.728.644	-	-
	60.154.389.871	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là khá cao. Tuy nhiên, công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn (Thuyết minh số V.14 - thuyết minh vay dài hạn).

14. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính: xem trang 30.

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LC TIỀN TỆ**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

1. Giao dịch với các bên liên quan: không phát sinh.
2. Ảnh hưởng của Thông tư 179 đến các báo cáo tài chính năm hiện hành

Như đã trình bày ở thuyết minh số V.15, trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty áp dụng hướng dẫn về các nghiệp vụ bằng ngoại tệ theo Thông tư 179, hướng dẫn này khác biệt so với các quy định trong VAS 10. Ảnh hưởng như sau:

	Thông tư 179	VAS 10	Chênh lệch
Báo cáo kết quả kinh doanh			
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	-	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	(1.746.719.567)	(1.753.954.510)	7.234.943
Lãi CLTG thuần ghi nhận vào báo cáo KQKD	(1.746.719.567)	(1.753.954.510)	7.234.943

3. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Công ty chỉ hoạt động trong lĩnh vực chính là xây dựng, bất động sản và địa bàn kinh doanh chính ở thành phố Hồ Chí Minh nên công ty không trình bày thuyết minh báo cáo bộ phận.

4. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Kế toán trưởng

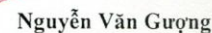


Đỗ Tấn Cường



TP. HCM, ngày 19 tháng 04 năm 2013

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Gượng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. 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	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	2.926.124.035	128.421.320	867.824.077	389.285.207	87.836.382	4.399.491.021
Số dư cuối năm	2.926.124.035	128.421.320	867.824.077	389.285.207	87.836.382	4.399.491.021
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	2.025.195.828	121.834.620	710.000.258	380.215.764	87.836.382	3.325.082.852
Khấu hao trong năm	229.504.976	6.586.700	106.580.181	9.069.443	-	351.741.300
Số dư cuối năm	2.254.700.804	128.421.320	816.580.439	389.285.207	87.836.382	3.676.824.152
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	900.928.207	6.586.700	157.823.819	9.069.443	-	1.074.408.169
Số dư cuối năm	671.423.231	-	51.243.638	-	-	722.666.869

* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.449.825.855 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Nguồn vốn đầu tư XD cơ bản	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	23.085.600.000	11.404.900.000	1.550.800.000	372.700.000	2.956.961.812	39.370.961.812
+ Lãi năm trước	-	-	-	-	1.694.733.666	1.694.733.666
+ Tăng khác	-	-	-	-	397.412.839	397.412.839
Số dư cuối năm trước	23.085.600.000	11.404.900.000	1.550.800.000	372.700.000	5.049.108.317	41.463.108.317
Số dư đầu năm nay	23.085.600.000	11.404.900.000	1.550.800.000	372.700.000	5.049.108.317	41.463.108.317
+ Lãi năm nay	-	-	-	-	1.332.451.701	1.332.451.701
+ Tăng theo BB Chi cục TCDN	15.010.514.179	(11.404.900.000)	(1.550.800.000)	(372.700.000)	(1.682.114.179)	-
+ Phân phối các quỹ	-	55.211.624	314.007.014	-	(369.218.638)	-
+ Trích quỹ KTPL	-	-	-	-	(1.693.402.329)	(1.693.402.329)
+ Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	(1.661.454.489)	(1.661.454.489)
+ Tăng khác	-	-	-	-	1.742.449.684	1.742.449.684
+ Giảm khác	(344.845.008)	-	-	-	(3.486.280.165)	(3.831.125.173)
Số dư cuối năm nay	37.751.269.171	55.211.624	314.007.014	-	(768.460.099)	37.352.027.710

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC GIA ĐỊNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tài sản tài chính				
- Các khoản đầu tư được xếp vào tài sản tài chính thông qua Báo cáo KQKD	16.575.000.000	-	16.575.000.000	-
- Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	250.000.000	(50.000.000)	200.000.000	(50.000.000)
- Phải thu khách hàng	839.262.983	-	839.262.983	-
- Trả trước người bán	6.683.236.197	-	5.426.046.267	-
- Tiền và các khoản tương đương tiền	12.079.069.404	-	12.079.069.404	-
TỔNG CỘNG	36.426.568.584	(50.000.000)	26.479.768.593	(50.000.000)
Nợ phải trả tài chính				
- Vay	69.785.858.518	-	49.210.426.083	-
- Phải trả người bán	19.452.851.712	-	6.302.044.425	-
- Phải trả khác	10.121.088.995	-	8.269.728.644	-
TỔNG CỘNG	99.359.799.225	-	63.782.199.152	-
			99.359.799.225	63.782.199.152

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giá định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản để cập ở trên, giá trị hợp lý của các khoản vay dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính



Please contact us by the following addresses:

In Ho Chi Minh City

**** Head office:***

Address: 142 Nguyen Thi Minh Khai street - Dist.3 - HCMC
Tel: (84.8) 3930 5163 (10 lines) - Fax: (84.8) 3930 4281
Email: info@aisc.com.vn - Website: www.aisc.com.vn

In Ha Noi City

**** Branch:***

Address: C2 Room, 24 Floor - E9 Lot, VIMECO Building -
Pham Hung St, Cau Giay Dist - Ha Noi
Tel: (04) 3782 0045 /46 /47 - Fax: (04) 3782 0048
Email: aishn@hn.vnn.vn

In Da Nang City

**** Branch:***

Address: 36 Ha Huy Tap St.-Thanh Khe Dist.- Da Nang City
Tel: (0511) 371 5619 - Fax: (0511) 371 5620
Email: aisckt@dng.vnn.vn

In Can Tho City

**** Representative Office:***

Address: 5D, 30/4 St. - Ninh Kieu Dist - Can Tho City.
Tel: (0710) 381 3004 - Fax: (0710) 382 8765

In Hai Phong City

**** Representative Office:***

Address: 18 Hoang Van Thu St. - Hong Bang Dist - Hai Phong
Tel: (031) 3569 577 - Fax: (031) 3569 576