

# CÔNG TY CỔ PHẦN EDEN

---

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012**

***American Auditing***

## MỤC LỤC

	Trang
1 BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 2
2 BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
3 BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
4 BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
5 BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7 - 8
6 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 28

# CÔNG TY CỔ PHẦN EDEN

94-96 Lê Lai, phường Bến Thành, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh.

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị CÔNG TY CỔ PHẦN EDEN (dưới đây 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

### 1 CÁC THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Eden (dưới đây gọi tắt là Công ty) được chấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103003020 ngày 05 tháng 02 năm 2005 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 20 tháng 04 năm 2010.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Đại lý vé hàng không. Kinh doanh lưu trú du lịch, khách sạn (phải đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở). Kinh doanh nhà hàng. Đại lý thu đổi ngoại tệ. Dịch vụ nhận và chi trả ngoại tệ. Kinh doanh vàng. Mua bán rượu. Karaoke (không hoạt động tại trụ sở). Kinh doanh nhà;
- Xây dựng cơ sở hạ tầng. Xây dựng dân dụng. Sửa chữa nhà và trang trí nội ngoại thất. Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa, quốc tế. Dịch vụ quảng cáo, tiếp thị, tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính);
- Mua bán vải, hàng may sẵn, giày dép, túi xách, đồng hồ, kính mắt, sản phẩm nhựa - gỗ, hàng kim khí điện máy, đồ điện gia dụng, lương thực, thực phẩm, hoa, cây cảnh (thực hiện theo Quyết định số 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/07/2009 và Quyết định số 79/2009/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân TP.Hồ Chí Minh về phê duyệt Quy hoạch kinh doanh nông sản, thực phẩm trên địa bàn TP.Hồ Chí Minh), hoá chất (trừ hoá chất có tính độc hại mạnh), thiết bị máy móc và phụ tùng thay thế, vật liệu xây dựng, hạt giống, cây ươm, cây xanh, hoa, cây cảnh, phân bón;
- Trồng hoa, cây cảnh, cây ăn quả, các loại cỏ và cây khác. Dịch vụ cung cấp giống cây trồng, hướng dẫn kỹ thuật trồng trọt. Môi giới bất động sản. Dịch vụ quản lý chung cư, cao ốc. Dịch vụ nhà đất. San lấp mặt bằng;
- Lập dự án đầu tư. Kinh doanh bất động sản. Xây dựng cơ sở hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp. Cho thuê nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi, ki-ốt, trung tâm thương mại. Mua bán, sản xuất vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở);
- Mua bán máy móc, thiết bị phục vụ ngành xây dựng, ngành công nghiệp. Đại lý bảo hiểm. Môi giới thương mại. Đại lý mua bán, ký gửi hàng hoá.

Công ty có trụ sở chính tại: 94-96 Lê Lai, phường Bến Thành, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh.

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2012:

- Chi nhánh Công ty Cổ phần Eden tại Phú Quốc.

### 2 THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

#### Hội Đồng Quản Trị

Ông Tạ Kim Hùng	Chủ tịch
Bà Nguyễn Võ Quỳnh Giao	Thành viên
Ông Tô Tấn Dũng	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Chiến	Thành viên
Ông Trần Phan Anh	Thành viên

#### Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Tạ Kim Hùng	Tổng Giám Đốc
Bà Hà Thanh Thuỳ Trang	Kế Toán Trưởng

### 3 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

	Năm 2012	Năm 2011
- Doanh thu thuần	29.068.704.586	48.088.516.532
- Lãi (Lỗ) từ hoạt động sản xuất kinh doanh	(11.455.729.803)	(17.594.725.773)

## **CÔNG TY CỔ PHẦN EDEN**

94-96 Lê Lai, phường Bến Thành, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh.

---

### **4 TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 được lập và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty, cũng như tình hình hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc 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;
- Đảm bảo sổ sách kế toán được ghi chép và lưu trữ một cách phù hợp;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp;
- Thiết lập, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm bảo vệ tài sản của công ty, ngăn chặn và phát hiện các gian lận và sai sót.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu trữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết với Hội đồng Quản trị Công ty rằng đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### **5 SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có bất kỳ một nghiệp vụ, một sự kiện, một vấn đề bất thường phát sinh từ sau ngày kết thúc năm tài chính hiện hành đến ngày lập báo cáo này có ảnh hưởng trọng yếu đến ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, đến kết quả hoạt động của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

### **6 KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Công ty TNHH Kiểm Toán Mỹ (AA) được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 bày tỏ nguyện vọng được tiếp tục thực hiện công việc kiểm toán cho Công ty.

### **7 PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Hội đồng Quản trị đã phê duyệt Báo cáo tài chính kèm theo cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012. Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, các báo cáo tài chính này phản ánh 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 tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2013

Thay mặt Hội đồng Quản trị

---

**Ông Tạ Kim Hùng**

**Chủ tịch Hội đồng quản trị**

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**  
**VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012**  
**CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN EDEN**

**Kính gửi: Hội Đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám đốc**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN EDEN**

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của CÔNG TY CỔ PHẦN EDEN, 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, được lập tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 từ trang 4 đến trang 28 kèm theo.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính**

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, 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 liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn chứa đựng các sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp 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 Tổng 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 của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của CÔNG TY CỔ PHẦN EDEN cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và tuân thủ theo các quy định pháp lý có liên quan.

**ĐẠI DIỆN CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN MỸ (AMERICAN AUDITING)**

---

**LÊ VĂN THANH**

Tổng Giám Đốc

Chứng Chỉ KTV số 0357/KTV

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 04 năm 2013

---

**NGUYỄN KHẮC ĐOÀN**

Kiểm toán viên

Chứng Chỉ KTV số 2219/KTV

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012

Đơn vị tiền tệ: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	TM	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> <b>(100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>407.375.679.133</b>	<b>300.276.363.847</b>
<b>I. Tiền &amp; các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>704.724.547</b>	<b>920.017.495</b>
1. Tiền	111		704.724.547	920.017.495
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>	<b>650.000.000</b>	<b>1.150.000.000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		650.000.000	1.150.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>V.03</b>	<b>88.538.098.800</b>	<b>52.413.012.051</b>
1. Phải thu khách hàng	131		10.037.745.507	9.162.229.391
2. Trả trước cho người bán	132		55.976.729.954	21.378.483.020
5. Các khoản phải thu khác	135		22.523.623.339	21.872.299.640
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.04</b>	<b>293.046.250.550</b>	<b>223.678.481.851</b>
1. Hàng tồn kho	141		293.046.250.550	223.678.481.851
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	<b>V.05</b>	<b>24.436.605.236</b>	<b>22.114.852.450</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		171.121.540	208.878.794
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.894.270.930	4.374.539.975
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		3.961.967.941	3.961.967.320
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		14.409.244.825	13.569.466.361
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> <b>(200= 210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>168.607.557.297</b>	<b>173.637.285.583</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>79.530.779.466</b>	<b>84.943.554.678</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	71.449.530.655	76.862.305.867
- Nguyên giá	222		85.892.460.068	85.686.545.995
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(14.442.929.413)	(8.824.240.128)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.07	6.335.800.851	6.335.800.851
- Nguyên giá	228		6.503.579.202	6.503.579.202
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(167.778.351)	(167.778.351)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.08	1.745.447.960	1.745.447.960
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		-	-
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.09</b>	<b>80.939.679.341</b>	<b>80.939.679.341</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		69.944.679.841	69.944.679.841
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		7.220.000.000	7.220.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		8.004.620.000	8.004.620.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259		(4.229.620.500)	(4.229.620.500)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>8.137.098.490</b>	<b>7.754.051.564</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	6.046.523.490	5.883.476.564
3. Tài sản dài hạn khác	268	V.11	2.090.575.000	1.870.575.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>575.983.236.430</b>	<b>473.913.649.430</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012

Đơn vị tiền tệ: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	TM	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>489.830.162.183</b>	<b>377.725.009.037</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>142.993.477.430</b>	<b>131.456.972.643</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.12	58.682.999.994	61.549.666.410
2. Phải trả cho người bán	312	V.13a	15.058.913.213	12.580.350.277
3. Người mua trả tiền trước	313	V.13b	74.794.478	47.661.481
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14	1.187.165.337	1.622.218.954
5. Phải trả người lao động	315		672.966.634	706.092.223
6. Chi phí phải trả	316	V.15	35.964.994.000	35.964.994.000
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.16	31.144.145.565	18.765.491.089
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		207.498.209	220.498.209
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>346.836.684.753</b>	<b>246.268.036.394</b>
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.18	244.388.856	662.365.295
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.17	343.337.915.897	242.056.239.242
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	174.701.857
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		3.254.380.000	3.374.730.000
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)</b>	<b>400</b>		<b>86.153.074.247</b>	<b>96.188.640.393</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>86.153.074.247</b>	<b>96.188.640.393</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		69.182.300.000	69.182.300.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		26.109.730.000	26.109.730.000
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	800.931
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		4.983.786.429	4.983.786.429
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		5.489.499.221	5.489.499.221
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(19.612.241.403)	(9.577.476.188)
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>575.983.236.430</b>	<b>473.913.649.430</b>
<b>CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN</b>	<b>MÃ SỐ</b>	<b>TM</b>	<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
1. Tài sản thuê ngoài	001		-	-
2. Vật tư, hàng hoá nhận giữ hộ, nhận gia công	002		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược	003		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý	004		-	-
5. Ngoại tệ các loại (USD)	005		2.719,89	5.177,54
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án	008		-	-

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2013

**HÀ THANH THUYỀN TRANG**  
Kế Toán Trưởng

**TẠ KIM HÙNG**  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012

Đơn vị tiền tệ: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	TM	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VI.01</b>	<b>29.068.704.586</b>	<b>48.088.516.532</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>		<b>29.068.704.586</b>	<b>48.088.516.532</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	20.925.893.039	39.104.752.722
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>8.142.811.547</b>	<b>8.983.763.810</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	525.062.584	1.562.745.671
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	7.914.685.630	10.813.023.140
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		7.900.995.892	10.794.591.576
8. Chi phí bán hàng	24		-	230.616.490
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.05	12.208.918.304	17.097.595.624
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}</b>	<b>30</b>		<b>(11.455.729.803)</b>	<b>(17.594.725.773)</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.06	2.100.438.800	4.730.639.632
12. Chi phí khác	32	VI.07	349.429.984	109.369.861
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>1.751.008.816</b>	<b>4.621.269.771</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(9.704.720.987)</b>	<b>(12.973.456.002)</b>
15. Chi phí Thuế TNDN hiện hành	51		-	-
16. Chi phí Thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>(9.704.720.987)</b>	<b>(12.973.456.002)</b>
<b>18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)</b>	<b>70</b>	<b>VI.08</b>	<b>(1.403)</b>	<b>(1.875)</b>

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính .

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2013

HÀ THANH THUYỀN TRANG

Kế Toán Trưởng

TẠ KIM HÙNG

Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012

Đơn vị tiền tệ: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	TM	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>(9.704.720.987)</b>	<b>(12.973.456.002)</b>
<i>2. Điều chỉnh cho các khoản</i>				
- Khấu hao tài sản cố định	02		5.618.689.285	5.131.519.425
- Các khoản dự phòng	03		-	(1.761.416.734)
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		(778.739)	(3.405.629)
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(522.887.737)	30.547.469
- Chi phí lãi vay	06		7.900.995.892	10.794.591.576
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>3.291.297.714</b>	<b>1.218.380.105</b>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(38.484.596.789)	16.324.616.053
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(69.367.768.699)	(89.303.946.031)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		14.730.363.943	9.511.401.029
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(125.289.672)	982.610.946
- Tiền lãi vay đã trả	13		(7.900.995.892)	(10.794.591.576)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(1.383.265.264)	(4.602.300.859)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	(629.300.000)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(7.000.000)	115.000.000
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(99.247.254.659)</b>	<b>(77.178.130.333)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(205.914.073)	(145.087.960)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		500.000.000	(650.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	3.457.602.734
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		522.887.737	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>816.973.664</b>	<b>2.662.514.774</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		176.151.420.694	336.784.469.123
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(77.936.410.455)	(263.779.348.075)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>98.215.010.239</b>	<b>73.005.121.048</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(215.270.756)</b>	<b>(1.510.494.511)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ***(Theo phương pháp gián tiếp)*

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012

Đơn vị tiền tệ: VND

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>MÃ SỐ</b>	<b>TM</b>	<b>NĂM NAY</b>	<b>NĂM TRƯỚC</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>920.017.495</b>	<b>2.426.305.446</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(22.192)	4.206.560
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>704.724.547</b>	<b>920.017.495</b>

*Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính .*

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2013

---

**HÀ THANH THUY TRANG**

Kế Toán Trưởng

---

**TẠ KIM HÙNG**

Tổng Giám đốc

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

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1 Hình thức sở hữu vốn**

- Công ty Cổ phần Eden (dưới đây gọi tắt là Công ty) được chấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103003020 ngày 05 tháng 02 năm 2005 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 26 tháng 04 năm 2012;
- Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hiện tại: 62.893.000.000 VND, Công ty đang hoàn tất hồ sơ tăng vốn lên 69.182.300.000 VND;
- Công ty có trụ sở chính tại: 94-96 Lê Lai, phường Bến Thành, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh.

#### **2 Lĩnh vực kinh doanh**

Khai thác các dự án, xây dựng cơ sở hạ tầng, địa ốc.

#### **3 Ngành nghề kinh doanh**

- Đại lý vé hàng không. Kinh doanh lưu trú du lịch, khách sạn (phải đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở). Kinh doanh nhà hàng. Đại lý thu đổi ngoại tệ. Dịch vụ nhận và chi trả ngoại tệ. Kinh doanh vàng. Mua bán rượu. Karaoke (không hoạt động tại trụ sở). Kinh doanh nhà;
- Xây dựng cơ sở hạ tầng. Xây dựng dân dụng. Sửa chữa nhà và trang trí nội ngoại thất. Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa, quốc tế. Dịch vụ quảng cáo, tiếp thị, tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính);
- Mua bán vải, hàng may sẵn, giày dép, túi xách, đồng hồ, kính mắt, sản phẩm nhựa - gỗ, hàng kim khí điện máy, đồ điện gia dụng, lương thực, thực phẩm, hoa, cây cảnh (thực hiện theo Quyết định số 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/07/2009 và Quyết định số 79/2009/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân TP.Hồ Chí Minh về phê duyệt Quy hoạch kinh doanh nông sản, thực phẩm trên địa bàn TP.Hồ Chí Minh), hoá chất (trừ hoá chất có tính độc hại mạnh), thiết bị máy móc và phụ tùng thay thế, vật liệu xây dựng, hạt giống, cây ươm, cây xanh, hoa, cây cảnh, phân bón;
- Trồng hoa, cây cảnh, cây ăn quả, các loại cỏ và cây khác. Dịch vụ cung cấp giống cây trồng, hướng dẫn kỹ thuật trồng trọt. Môi giới bất động sản. Dịch vụ quản lý chung cư, cao ốc. Dịch vụ nhà đất. San lấp mặt bằng;
- Lập dự án đầu tư. Kinh doanh bất động sản. Xây dựng cơ sở hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp. Cho thuê nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi, ki-ốt, trung tâm thương mại. Mua bán, sản xuất vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở);
- Mua bán máy móc, thiết bị phục vụ ngành xây dựng, ngành công nghiệp. Đại lý bảo hiểm. Môi giới thương mại. Đại lý mua bán, ký gửi hàng hoá.

### **II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

#### **1 Năm tài chính**

Năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 31 tháng 12 năm 2012.

#### **2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VND) và được trình bày trên báo cáo tài chính theo đồng Việt Nam (VND).

### **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1 Cơ sở soạn lập các báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND) phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam, chính sách kế toán được quy định tại Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC do Bộ tài chính ban hành ngày 20 tháng 03 năm 2006, Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC và các thông tư sửa đổi có liên quan của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ kế toán và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 02 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Báo cáo tài chính được soạn lập dựa trên nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính và các thuyết minh báo cáo tài chính được trình bày kèm theo, việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, nguyên tắc, thông lệ kế toán Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ ngoài nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước CNXHCN Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

## **2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

Các chế độ kế toán được áp dụng nhất quán với những chế độ kế toán áp dụng với báo cáo tài chính năm cho niên độ kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

## **3 Hệ thống và hình thức sổ kế toán áp dụng**

Công ty sử dụng hình thức nhật ký - chứng từ để ghi sổ các nghiệp vụ kinh tế phát sinh.

# **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

## **1 Sử dụng các ước tính kế toán**

Việc soạn lập báo cáo tài chính phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam đòi hỏi Ban Tổng Giám đốc phải đưa ra các ước tính và giả thiết có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho niên độ đang báo cáo. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính.

## **2 Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ:

Các giao dịch bằng đơn vị tiền tệ khác với VND trong kỳ được quy đổi sang VND theo tỷ giá tại thời điểm phát sinh. Chênh lệch tỷ giá từ việc quy đổi này sẽ được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí hoạt động tài chính trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Đối với các tài sản và nợ phải trả có gốc ngoại tệ:

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc tiền tệ khác với VND tại ngày lập báo cáo tài chính được đánh giá lại chênh lệch tỷ giá và xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá theo quy định của Thông tư 179/2012/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012.

## **3 Tiền và tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

## **4 Hàng tồn kho**

### **a. Nguyên tắc ghi nhận tồn kho:**

Hàng tồn kho được ghi nhận trên cơ sở giá gốc là giá bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được (giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng cách lấy giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.)

Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên cấp độ hoạt động bình thường.

**b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:** Thực tế đích danh

**c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:** Kê khai thường xuyên

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

**d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:**

Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho theo Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài Chính (thay thế Thông tư số 13/2006/TT-BTC ngày 27/02/2006).

**5 Các khoản phải thu****a. Nguyên tắc ghi nhận**

Các khoản phải thu được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và luôn được phản ánh theo giá gốc trong thời gian tiếp theo.

**b. Trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi**

Các khoản phải thu được xem xét trích lập dự phòng rủi ro theo tuổi nợ quá hạn của khoản nợ hoặc theo tổn thất dự kiến có thể xảy ra trong trường hợp khoản nợ chưa đến hạn thanh toán nhưng tổ chức kinh tế lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể; người nợ mất tích, bỏ trốn, đang bị các cơ quan pháp luật truy tố, giam giữ, xét xử, đang thi hành án hoặc đã chết. Chi phí dự phòng phát sinh được hạch toán vào "Chi phí quản lý doanh nghiệp" trong kỳ.

Đối với các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán thì mức trích lập dự phòng theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 07 tháng 12 năm 2009 như sau:

<b>Thời gian quá hạn</b>	<b>Mức trích dự phòng</b>
Từ trên sáu (06) tháng đến dưới một (01) năm	30%
Từ một (01) năm đến dưới hai (02) năm	50%
Từ hai (02) năm đến dưới ba (03) năm	70%
Trên ba (03) năm	100%

**6 Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**

Việc quản lý và trích khấu hao tài sản cố định được thực hiện theo thông tư 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009, cụ thể như sau:

**a. TSCĐ hữu hình:*****Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình***

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được thể hiện theo nguyên giá. Nguyên giá này bao gồm chi phí xây dựng, giá trị máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang không được tính khấu hao cho đến khi các tài sản có liên quan được hoàn thành và đưa vào sử dụng.

***Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình***

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

<b>Loại TSCĐ</b>	<b>Thời gian (năm)</b>
Nhà cửa vật kiến trúc	25
Máy móc thiết bị	05
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10
Tài sản cố định khác	03

**b. TSCĐ vô hình:**

TSCĐ vô hình là phần mềm máy tính với thời gian khấu hao là ba (03) năm.

**7 Ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư*****Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư là tài sản phải thỏa mãn đồng thời hai điều kiện sau:

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

(i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai;

(ii) Nguyên giá của bất động sản đầu tư phải được xác định một cách đáng tin cậy.

Bất động sản đầu tư phải được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

#### **Nguyên tắc và phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư:**

Áp dụng chính sách khấu hao nhất quán với chính sách khấu hao của tài sản cùng loại mà doanh nghiệp đang sử dụng.

### **8 Kế toán các khoản đầu tư tài chính**

#### ***Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết***

*(a) Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc.*

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.

Các khoản khác từ công ty liên kết mà nhà đầu tư nhận được ngoài cổ tức và lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi của các khoản đầu tư và được ghi giảm giá gốc khoản đầu tư.

*(b) Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo giá gốc.*

#### ***Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn***

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn ước tính vào thời điểm cuối năm tài chính.

#### ***Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn***

Cuối kỳ kế toán năm, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của chứng khoán đầu tư nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Số dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của chứng khoán đầu tư lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

### **9 Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay (CPĐV)**

#### ***Nguyên tắc vốn hóa các khoản chi phí đi vay***

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hoá trong khoản thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Chi phí vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Tỷ lệ vốn hóa chi phí đi vay được sử dụng để xác định CPĐV được vốn hóa trong kỳ: Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa 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 cơ bản 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, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

### **10 Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước dài hạn**

Chi phí trả trước dài hạn là giá trị kiến trúc văn phòng Công ty, chi phí sửa chữa văn phòng, chi phí công cụ dụng cụ và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác. Các khoản chi phí trên được phân bổ từ 24 tháng đến 96 tháng.

### **11 Trích lập quỹ dự phòng trợ cấp thôi việc và bảo hiểm thất nghiệp**

Quỹ trợ cấp thôi việc và bảo hiểm thất nghiệp được tính toán và trích lập theo Luật Bảo Hiểm Xã Hội và các văn bản hướng dẫn hiện hành.

### **12 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.
- Ghi nhận và trình bày cổ phiếu quỹ: Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu.
- Vốn khác: hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, giá trị các tài sản được tặng, biếu, tài trợ và đánh giá lại tài sản.
- Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ 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.

### **13 Nguyên tắc ghi nhận doanh thu**

#### **a. Doanh thu bán hàng**

Doanh thu được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- (i) Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (ii) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (iii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (iv) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ các giao dịch bán hàng;
- (v) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### **b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu, chi phí hợp đồng xây dựng**

##### ***Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch***

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

##### ***Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện:***

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

#### **c. Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 4 điều kiện sau:

- (i) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (ii) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (iii) Xác định được phần công việc đã hoàn thành;
- (iv) Xác định được chi phí phát sinh và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### **d. Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

### **14 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- (i) Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính
- (ii) Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- (iii) Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ
- (iv) Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán

### **15 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập hoãn lại**

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

**(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp):** Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

**(ii) Thuế thu nhập 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. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 25% trên tổng thu nhập chịu thuế của Công ty.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**(iii) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:** Là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được hoàn lại trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ;

- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

**16 Các bên liên quan**

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp – kể cả công ty mẹ, công ty con – các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải chỉ là hình thức pháp lý.

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

Đơn vị tiền tệ: VND

**1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
Tiền mặt tại quỹ	141.673.576	420.565.388
Tiền gửi ngân hàng (*)	563.050.971	499.452.107
<b>Tổng cộng</b>	<b>704.724.547</b>	<b>920.017.495</b>

(\*) Chi tiết số dư tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2012:

	<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
<b>Tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam (VND)</b>	<b>538.988.202</b>	<b>468.030.002</b>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	438.215.094	255.358.567
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Cần Thơ	2.174.280	2.124.597
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam	52.593.815	1.951.250
Ngân hàng TMCP Phương Nam	-	1.068.493
Ngân hàng TMCP Đông Á	1.330.077	8.396.602
Ngân hàng TMCP Việt Thái - CN Sài Gòn	-	9.011.062
Ngân hàng TMCP PTN Đồng bằng Sông Cửu Long - CN Kiên Giang	26.214.301	71.328.131
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Phú Quốc	15.399.460	115.846.227
Công ty Cổ phần CK Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	2.983.236	2.882.524



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

Công ty Cổ phần CK Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam	77.939	62.549
<b>Tiền gửi ngân hàng bằng ngoại tệ (USD)</b>	<b>24.062.769</b>	<b>31.422.105</b>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	13.288.341	18.524.857
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Cần Thơ	4.169.453	4.167.124
Ngân hàng TMCP Việt Thái - CN Sài Gòn	-	1.780.586
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Phú Quốc	6.604.975	6.949.538
<b>Tổng cộng</b>	<b>563.050.971</b>	<b>499.452.107</b>

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

	<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
Đầu tư ngắn hạn khác (*)	650.000.000	1.150.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>650.000.000</b>	<b>1.150.000.000</b>

(\*) Khoản tiền gửi tiết kiệm có thời hạn sáu (06) tháng tại Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam theo hợp đồng tiền gửi số 04/HĐTĐ-CSG/12 ngày 24/12/2012.

**3 Các khoản phải thu ngắn hạn**

	<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
<b>a. Phải thu khách hàng</b>	<b>10.037.745.507</b>	<b>9.162.229.391</b>
Thái Thị Loan	352.410.000	352.410.000
Nguyễn Thông	244.800.000	244.800.000
Trương Thị Thu Hương	-	120.350.000
Vũ Đức Thọ	104.400.000	104.400.000
Nguyễn Văn Tương Lai	695.800.000	695.800.000
Hứa Tiến Hùng	732.180.000	732.180.000
Nguyễn Văn Kính	1.205.600.000	1.205.600.000
Đặng Thuý Hằng	128.331.620	128.331.620
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phan Vũ	4.710.783.008	3.714.916.892
Công ty TNHH MTV Du lịch EDEN	189.991.185	189.991.185
Công ty TNHH MTV Bất động sản EDEN	552.852.155	464.890.655
Phải thu các khách hàng tại chi nhánh Phú Quốc	649.642.141	649.642.141
Phải thu các khách hàng khác	470.955.398	558.916.898
<b>b. Trả trước nhà cung cấp</b>	<b>55.976.729.954</b>	<b>21.378.483.020</b>
Công ty CP Đầu Tư - Xây Dựng - Dịch Vụ Quý Hải	256.718.889	256.718.889
Công ty TNHH Thiết Kế Kiến Trúc Creatis	485.127.500	485.127.500
Viện CN & KH quản lý môi trường tài nguyên TPHCM	126.900.000	126.900.000
Công ty TNHH TV- TKKT - ĐT& XD Gia Trí CONIC	199.327.566	199.327.566
Công ty TNHH Xây dựng - TTNT Trung Tín	1.650.518.839	1.107.355.583
Văn phòng thành uỷ	3.000.000.000	500.000.000
Công ty TNHH TMDV Thuận Thảo	2.835.985.884	2.835.985.884
Công ty CP Đầu tư xây dựng Kiến Trúc Mới	180.000.000	180.000.000
Công ty TNHH MTV Thiết kế quảng cáo Tái Sinh	196.560.000	196.560.000
Công ty TNHH TMDV Phát triển Cuộc Sống	-	173.872.138
Công ty TNHH XD Điện Thái Dương	707.774.354	707.774.354
Công ty CP TVTKXD MPT	172.000.000	172.000.000
Công ty TNHH TM-DV-XDGT Đức Quang	576.871.688	576.871.688
Công ty CP Phát triển Nam Sài Gòn	392.853.000	392.853.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN EDEN**

94-96 Lê Lai, phường Bến Thành, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh.

**Mẫu số B 09-DN***(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC  
ngày 20 tháng 3 năm 2006)**Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với báo cáo tài chính được đính kèm*

Công ty TNHH TMDV PCCC Đức Phương	415.789.449	415.789.449
Công ty TNHH Hoa Đất	295.715.486	295.715.486
Công ty TNHH DV-TM Đại Hùng Cường	583.416.518	583.416.518
Công ty TNHH Thiết Kế Xây Dựng Nam Việt	312.000.000	312.000.000
Công ty TNHH Nhật Khánh	2.773.199.700	2.773.199.700
Công ty Thăng Long - Chi nhánh TP.HCM	234.838.355	234.838.355
Công ty CP TM & XD Thịnh Toàn	30.000	6.934.683.825
Công ty TNHH Xây lắp Điện Tiến Thành	673.519.500	673.519.500
Campell Shilinglaw & Partners Ltd	497.764.800	498.434.868
Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ Vạn Phát Hưng	36.436.453.703	-
Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại Tecani	668.015.621	-
Công ty CP ĐT và PT Năng lượng mặt trời Bách Khoa miền Nam	645.611.290	-
Công ty TNHH nệm Ưu Việt	230.995.996	-
Công ty CP cơ khí và đầu tư xây dựng số 9	570.134.835	-
Các nhà cung cấp khác	858.606.981	745.538.717
<b>c. Phải thu khác</b>	<b>22.523.623.339</b>	<b>21.872.299.640</b>
Công ty TNHH Đầu tư EDEN Khánh Hoà	9.576.123.000	9.423.123.000
Công ty TNHH Một Thành viên Du lịch EDEN	3.735.731.544	3.735.731.544
Công ty Cổ phần Thiết kế và Xây dựng Saigon Tourist	558.112.400	-
Ông Tạ Kim Hùng	5.626.000.000	5.626.000.000
Ban chấp hành Công Đoàn	217.679.000	217.679.000
Cho các đơn vị, cá nhân khác vay	2.011.000.000	2.020.000.000
Phải thu khác	798.977.395	849.766.096
<b>Tổng cộng</b>	<b>88.538.098.800</b>	<b>52.413.012.051</b>
<i>Dự phòng phải thu khó đòi</i>	-	-
<b>Giá trị thuần phải thu thương mại và phải thu khác</b>	<b>88.538.098.800</b>	<b>52.413.012.051</b>
<b>4 Hàng tồn kho</b>	<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
Nguyên vật liệu	401.633.096	444.008.577
Công cụ dụng cụ	7.650.702.746	7.625.151.259
Chi phí SXKD dở dang	284.873.397.650	215.380.819.763
Hàng hóa	120.517.058	228.502.252
<b>Tổng cộng</b>	<b>293.046.250.550</b>	<b>223.678.481.851</b>
<i>Dự phòng giảm giá hàng tồn kho</i>	-	-
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện được</b>	<b>293.046.250.550</b>	<b>223.678.481.851</b>
<b>5 Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
Thuế GTGT được khấu trừ	5.894.270.930	4.374.539.975
Thuế và các khoản phải thu nhà nước	3.961.967.941	3.961.967.320
Tạm ứng	14.398.792.825	13.559.014.361
Chi phí trả trước ngắn hạn	171.121.540	208.878.794
Kí quỹ, kí cược ngắn hạn	10.452.000	10.452.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>24.436.605.236</b>	<b>22.114.852.450</b>
<b>6 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình (Xem phụ lục 01)</b>		

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

**7 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình**

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền máy tính	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số Đầu Năm	6.335.800.851	-	38.834.176	128.944.175	6.503.579.202
- Mua trong năm	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số Cuối Năm	6.335.800.851	-	38.834.176	128.944.175	6.503.579.202
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số Đầu Năm	-	-	38.834.176	128.944.175	167.778.351
- Khấu hao trong năm	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số Cuối Năm	-	-	38.834.176	128.944.175	167.778.351
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Số Đầu Năm	6.335.800.851	-	-	-	6.335.800.851
Số Cuối Năm	6.335.800.851	-	-	-	6.335.800.851

**8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<u>SỐ CUỐI NĂM</u>	<u>SỐ ĐẦU NĂM</u>
Dự án Khu du lịch Resort Phú Quốc	1.745.447.960	1.745.447.960
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>1.745.447.960</u></b>	<b><u>1.745.447.960</u></b>

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

	<u>SỐ CUỐI NĂM</u>	<u>SỐ ĐẦU NĂM</u>
Đầu tư vào công ty con (*)	69.944.679.841	69.944.679.841
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (**)	6.420.000.000	6.420.000.000
Đầu tư vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát (**)	800.000.000	800.000.000
Đầu tư dài hạn khác (***)	8.004.620.000	8.004.620.000
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>85.169.299.841</u></b>	<b><u>85.169.299.841</u></b>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (***)	(4.229.620.500)	(4.229.620.500)
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện được</b>	<b><u>80.939.679.341</u></b>	<b><u>80.939.679.341</u></b>

(\*) Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty con:

	<u>Vốn góp đến ngày 31/12/2012</u>	<u>Tỷ lệ góp vốn</u>
Công ty TNHH Một thành viên Bất động sản EDEN	20.000.000.000	100,00%
Công ty TNHH Một thành viên Du lịch EDEN	2.100.000.000	100,00%
Công ty Cổ phần Thác Bạc	30.683.979.841	100,00%
Công ty Cổ phần Thiết kế và xây dựng Saigon Tourist	17.160.700.000	50,42%
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>69.944.679.841</u></b>	

(\*\*) Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát:

	<u>Vốn góp đến ngày 31/12/2012</u>	<u>Tỷ lệ góp vốn</u>
Công ty cổ phần EDEN Thanh Bình	800.000.000	50,00%
Công ty Cổ phần Saigon-Măngđen	2.100.000.000	14,00%
Công ty Cổ phần Vinashin	4.320.000.000	

**CÔNG TY CỔ PHẦN EDEN**

94-96 Lê Lai, phường Bến Thành, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh.

**Mẫu số B 09-DN***(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC  
ngày 20 tháng 3 năm 2006)**Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với báo cáo tài chính được đính kèm***Tổng cộng****7.220.000.000***(\*\*\*) Chi tiết các khoản đầu tư dài hạn khác và dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn:*

<b>Nội dung</b>	<b>Số cổ phần</b>	<b>Giá trị sổ sách</b>	<b>Dự phòng giảm giá đầu tư</b>	<b>Giá trị thuần</b>
Công ty Cổ phần Chế biến thủy sản xuất khẩu Minh Hải	68.200	5.022.000.000	(4.229.620.500)	792.379.500
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)	8	80.000	-	80.000
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (Eximbank)	3	30.000	-	30.000
Công ty Cổ phần văn hoá tổng hợp Bến Thành (Bến Thành GCC)	294.000	2.982.510.000	-	2.982.510.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>8.004.620.000</b>	<b>(4.229.620.500)</b>	<b>3.774.999.500</b>

**10 Chi phí trả trước dài hạn**

<b>Chi phí</b>	<b>Số Đầu Năm</b>	<b>Tăng trong kì</b>	<b>Kết chuyển vào chi phí SXKD trong kỳ</b>	<b>Số Cuối Năm</b>
Giá trị kiến trúc văn phòng Công ty	971.498.852	-	-	971.498.852
Chi phí sửa chữa	2.010.549.274	262.619.070	134.351.737	2.138.816.607
Chi phí dự án Solarmoon	409.769.791	-	-	409.769.791
Chi phí công cụ, dụng cụ	2.250.785.904	-	-	2.250.785.904
Các khoản chi phí khác	240.872.743	47.613.964	12.834.371	275.652.336
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.883.476.564</b>	<b>310.233.034</b>	<b>147.186.108</b>	<b>6.046.523.490</b>

**11 Tài sản dài hạn khác**

	<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
Ký quỹ, ký cược dài hạn (*)	2.090.575.000	1.870.575.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.090.575.000</b>	<b>1.870.575.000</b>

(\*) Khoản đặt cọc 3 tháng giá trị tiền thuê đất và toà nhà văn phòng tại khu MD6 đường Nguyễn Lương Bằng, phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.Hồ Chí Minh theo hợp đồng thuê đất với thời hạn năm (05) năm với Văn phòng Thành Ủy TP.Hồ Chí Minh, bắt đầu từ ngày 01 tháng 09 năm 2009.

**12 Vay và nợ ngắn hạn**

	<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
<b>Vay ngân hàng</b>	<b>8.543.000.000</b>	<b>14.269.666.416</b>
Ngân hàng TMCP Đông Á (i)	1.093.000.000	6.819.666.416
Ngân hàng TMCP Phương Nam (ii)	7.450.000.000	7.450.000.000
<b>Vay đối tượng khác</b>	<b>44.140.000.000</b>	<b>36.380.000.000</b>
Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ Vạn Phát Hưng (iii)	12.000.000.000	3.000.000.000
Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn Tourist	-	10.000.000.000
Công ty TNHH MTV Bất động sản EDEN	6.190.000.000	6.190.000.000
Vay các cá nhân (iv)	25.950.000.000	17.190.000.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>5.999.999.994</b>	<b>10.899.999.994</b>
Ngân hàng TMCP Phát triển nhà Đồng bằng Sông Cửu Long	5.999.999.994	10.899.999.994
<b>Tổng cộng</b>	<b>58.682.999.994</b>	<b>61.549.666.410</b>

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

(i) Các khoản vay tín chấp Ngân hàng TMCP Đông Á có thời hạn dưới 12 tháng với lãi suất 15%/năm nhằm bổ sung vốn lưu động.

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Phương Nam theo hợp đồng số 009/04-HĐTD.12HM có thời hạn 12 tháng với lãi suất được quy định theo từng giấy nhận nợ cụ thể, từ 20,4%/năm đến 22,8%/năm. Tài sản thế chấp cho các khoản vay này là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà tại số 43/8 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh (thuộc quyền sở hữu của ông Tạ Kim Hùng và bà Trần Thị Xuyên).

(iii) Các khoản vay tín chấp Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ Vạn Phát Hưng có thời hạn dưới 12 tháng với lãi suất thực hiện theo lãi suất công bố của Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam theo từng thời điểm tính lãi. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

(iv) Vay các đối tượng khác là các khoản vay tín chấp bằng đồng Việt Nam đối với các tổ chức, cá nhân khác có thời hạn từ 3 tháng đến 12 tháng, chịu lãi suất từ 12%/năm đến 24%/năm.

**13 Phải trả nhà cung cấp**

	<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
<b>a. Phải trả người bán</b>	<b>15.058.913.213</b>	<b>12.580.350.277</b>
Công ty TNHH Ba Bê	-	120.000.004
Công ty CP Chứng khoán Saigon Tourist	-	570.333.334
Công ty TNHH KNIGHT FRANK Việt Nam	-	102.230.875
Công ty CP Thiết kế và Xây dựng Saigon Tourist (Sadecco)	8.956.587.925	7.802.075.925
Chi nhánh Công ty CP EDEN tại Phú Quốc	145.725.762	145.725.762
Công ty TNHH MTV Bất động sản Eden - EdenReal	2.973.984.002	2.973.984.002
Công ty TNHH XDTM Lê Minh	475.574.100	-
Ngân hàng TMCP PTN Đồng bằng Sông Cửu Long	893.455.427	-
Ngân hàng TMCP Phương Nam	355.121.025	-
Phải trả các nhà cung cấp tại Phú Quốc	1.156.866.711	754.605.380
Phải trả các nhà cung cấp khác	101.598.261	111.394.995
<b>b. Người mua trả tiền trước</b>	<b>74.794.478</b>	<b>47.661.481</b>
Khác	74.794.478	47.661.481
<b>Tổng cộng</b>	<b>15.133.707.691</b>	<b>12.628.011.758</b>

**14 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
Thuế GTGT phải nộp	1.069.930.115	424.939.675
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.053.220.415
Thuế thu nhập cá nhân	117.235.222	144.058.864
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.187.165.337</b>	<b>1.622.218.954</b>

**15 Chi phí phải trả**

	<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
Trích trước chi phí dự án Bình Trưng Đông	34.631.950.000	34.631.950.000
Trích trước chi phí An Phú	1.333.044.000	1.333.044.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>35.964.994.000</b>	<b>35.964.994.000</b>

**16 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
Kinh phí công đoàn	358.386.172	272.457.237
Bảo hiểm xã hội	54.181.078	127.341.037
Bảo hiểm y tế	102.899.767	95.736.682
Bảo hiểm thất nghiệp	15.628.584	10.437.959
Phải trả cổ phần hóa	7.000.000	7.000.000

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

Cổ tức phải trả	2.089.090.596	2.089.090.596
Phải trả Công ty cổ phần Thác Bạc	10.420.000.000	10.420.000.000
Phải trả Công ty CP chứng khoán Sài Gòn Tourist	11.580.000.000	-
Các khoản phải trả phải nộp khác	6.516.959.368	5.743.427.578
<b>Tổng cộng</b>	<b>31.144.145.565</b>	<b>18.765.491.089</b>

**17 Vay dài hạn**

	<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
<b>Vay ngân hàng</b>	<b>343.337.915.897</b>	<b>242.056.239.242</b>
Ngân hàng TMCP Phát triển nhà Đồng bằng Sông Cửu Long (i)	138.337.915.897	77.056.239.242
Ngân hàng TMCP Đông Á (ii)	205.000.000.000	165.000.000.000
<b>Vay đối tượng khác</b>	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>343.337.915.897</b>	<b>242.056.239.242</b>

(i) Vay bằng đồng Việt Nam đối với Ngân hàng TMCP Phát triển nhà Đồng bằng Sông Cửu Long - chi nhánh Kiên Giang với lãi suất trong năm 2012 là từ 1,34%/tháng đến 1,84%/tháng, thời hạn vay 108 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Tài sản thế chấp cho khoản vay bao gồm:

- + Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (diện tích 7.989,98 m<sup>2</sup>) và các công trình xây dựng gắn liền với đất tại ấp Cửa Lấp, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;
- + Quyền sử dụng đất với diện tích 7.989,98 m<sup>2</sup> tại ấp Cửa Lấp, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Nợ dài hạn đến hạn phải trả trong năm 2013 là 5.999.999.994 VND (xem mục V.12).

(ii) Vay bằng đồng Việt Nam đối với Ngân hàng TMCP Đông Á với lãi suất 21%/tháng (điều chỉnh hàng quý theo thông báo bằng văn bản của ngân hàng), thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Tài sản thế chấp cho khoản vay bao gồm:

- + 5 Quyền sử dụng đất (1.725 m<sup>2</sup>) tại phường Bình Trưng Đông, quận 2, TP.HCM;
- + 3 Quyền sử dụng đất (1.031,7 m<sup>2</sup>) tại phường Bình Trưng Đông, quận 2, TP.HCM;
- + 9 Quyền sử dụng đất (18.946 m<sup>2</sup>) tại xã Tân Tiến, thị xã Lagi, Bình Thuận;
- + 5.582 m<sup>2</sup> đất tại ấp Cửa Lò, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;
- + 8.145,3 m<sup>2</sup> đất tại ấp Khu Tượng, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;
- + 5.857,3 m<sup>2</sup> đất tại ấp Búng Gội, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;
- + 3.621,8 m<sup>2</sup> tại ấp Cửa Lò, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;
- + 6.279 m<sup>2</sup> đất tại công viên lấn biển Lạc Hồng, phường Vĩnh Lạc, TP.Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang;
- + 75.214,3 m<sup>2</sup> đất tại xã An Phú Tây, Bình Chánh, TP.HCM;
- + 67.015 m<sup>2</sup> đất tại Thôn Hiệp Hoà, xã Tân Thuận, huyện Hàm Thuận Nam, Bình Thuận;

**18 Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn**

	<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
Nhận ký quỹ cho thuê mặt bằng	66.901.796	450.419.816
Nhận ký quỹ bảo hành công trình	177.487.060	211.945.479
<b>Tổng cộng</b>	<b>244.388.856</b>	<b>662.365.295</b>

**19 Vốn chủ sở hữu****a. Tình hình biến động vốn chủ sở hữu (Xem phụ lục 02)****b. Chi tiết các thành viên góp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012:**

	<b>Giá trị</b>	<b>Tỷ lệ</b>
Vốn góp của Nhà nước	11.712.800.000	16,93%
Vốn góp của các đối tượng khác	57.469.500.000	83,07%
<b>Tổng cộng</b>	<b>69.182.300.000</b>	<b>100,00%</b>

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

**c. Cổ tức**

	<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm	Chưa công bố	Chưa công bố

**d. Cổ phiếu**

	<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>6.918.230</b>	<b>6.918.230</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>6.918.230</b>	<b>6.918.230</b>
- Cổ phiếu phổ thông	6.918.230	6.918.230
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đã mua lại</b>	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>6.918.230</b>	<b>6.918.230</b>
- Cổ phiếu phổ thông	6.918.230	6.918.230
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**1 Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>NĂM NAY</b>	<b>NĂM TRƯỚC</b>
Doanh thu kinh doanh địa ốc	227.140.909	5.013.222.727
Doanh thu từ cho thuê mặt bằng	1.880.383.194	4.579.591.034
Doanh thu kinh doanh resort từ chi nhánh Phú Quốc	26.498.942.788	31.651.371.724
Doanh thu từ các hoạt động khác	462.237.695	6.844.331.047
<b>Tổng cộng</b>	<b>29.068.704.586</b>	<b>48.088.516.532</b>

**2 Giá vốn hàng bán**

	<b>NĂM NAY</b>	<b>NĂM TRƯỚC</b>
Giá vốn kinh doanh địa ốc	139.905.423	13.215.087.728
Giá vốn cho thuê mặt bằng	8.423.236	137.711.804
Giá vốn kinh doanh resort từ chi nhánh Phú Quốc	20.777.564.380	19.042.028.772
Giá vốn các hoạt động khác	-	6.709.924.418
<b>Tổng cộng</b>	<b>20.925.893.039</b>	<b>39.104.752.722</b>

**3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>NĂM NAY</b>	<b>NĂM TRƯỚC</b>
Lãi tiền gửi ngân hàng	232.487.737	352.009.299
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	1.175.680.000
Lãi chênh lệch tỉ giá đã thực hiện	1.343.968	3.856.980
Lãi chênh lệch tỉ giá chưa thực hiện	830.879	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	290.400.000	31.199.392
<b>Tổng cộng</b>	<b>525.062.584</b>	<b>1.562.745.671</b>

**4 Chi phí hoạt động tài chính**

	<b>NĂM NAY</b>	<b>NĂM TRƯỚC</b>
Lãi vay	7.900.995.892	10.794.591.576
Lỗ chênh lệch tỉ giá đã thực hiện	13.689.738	11.988.645
Chi phí hoạt động tài chính khác	-	6.442.919

**CÔNG TY CỔ PHẦN EDEN**

94-96 Lê Lai, phường Bến Thành, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh.

**Mẫu số B 09-DN***(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC  
ngày 20 tháng 3 năm 2006)**Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với báo cáo tài chính được đính kèm*

	<b>Tổng cộng</b>	<b>7.914.685.630</b>	<b>10.813.023.140</b>
<b>5 Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>			
		<b>NĂM NAY</b>	<b>NĂM TRƯỚC</b>
Chi phí nhân viên		4.455.925.697	5.743.744.624
Chi phí đồ dùng văn phòng		83.595.588	28.584.382
Chi phí khấu hao TSCĐ		5.610.266.049	5.689.006.719
Thuế, phí và lệ phí		32.045.046	28.631.550
Chi phí dịch vụ mua ngoài		1.857.498.117	2.882.932.657
Chi phí bằng tiền khác		169.587.807	2.724.695.692
	<b>Tổng cộng</b>	<b>12.208.918.304</b>	<b>17.097.595.624</b>
<b>6 Thu nhập khác</b>			
		<b>NĂM NAY</b>	<b>NĂM TRƯỚC</b>
Thu nhượng bán, thanh lý tài sản cố định		-	27.770.426
Thu từ tiền hỗ trợ di dời mặt bằng		2.100.000.000	4.702.289.006
Thu nhập khác		438.800	580.200
	<b>Tổng cộng</b>	<b>2.100.438.800</b>	<b>4.730.639.632</b>
<b>7 Chi phí khác</b>			
		<b>NĂM NAY</b>	<b>NĂM TRƯỚC</b>
Chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ		-	30.547.469
Tiền phạt, tiền bồi thường		279.690.565	48.822.392
Chi phí khác		69.739.419	30.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>349.429.984</b>	<b>109.369.861</b>
<b>8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>			
		<b>NĂM NAY</b>	<b>NĂM TRƯỚC</b>
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN</b>		<b>(9.704.720.987)</b>	<b>(12.973.456.002)</b>
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông		-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông		(9.704.720.987)	(12.973.456.002)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ		6.918.230	6.918.230
		<b>(1.403)</b>	<b>(1.875)</b>
<b>VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ</b>			
<b>Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng</b>			
- Không phát sinh.			
<b>VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC</b>			
<b>1 Công cụ tài chính</b>			
<b>Các loại công cụ tài chính</b>			
		<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
<b>Tài sản tài chính</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền		704.724.547	920.017.495
Các khoản phải thu ngắn hạn		88.463.304.322	52.365.350.570



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

	<b>Cộng</b>	<b>89.168.028.869</b>	<b>53.285.368.065</b>
<b>Công nợ tài chính</b>			
Vay ngắn hạn		58.682.999.994	61.549.666.410
Phải trả người bán		15.058.913.213	12.580.350.277
Các khoản phải trả phải nộp khác		31.144.145.565	18.765.491.089
Vay và nợ dài hạn		343.337.915.897	242.056.239.242
	<b>Cộng</b>	<b>448.223.974.669</b>	<b>334.951.747.018</b>
<b>Trạng thái ròng</b>		<b>(359.055.945.800)</b>	<b>(281.666.378.953)</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty bao gồm các khoản nợ gồm các khoản vay như đã trình bày tại Bảng cân đối kế toán, tiền và các khoản tương đương tiền, phần vốn thuộc sở hữu của cổ đông gồm vốn góp, các quỹ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

**Quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

**Quản lý rủi ro tỷ giá**

Công ty thực hiện một số giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Công ty không thực hiện biện pháp đảm bảo do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này mà giảm thiểu rủi ro bằng cách giảm trạng thái ngoại tệ ròng nắm giữ.

**Quản lý rủi ro lãi suất**

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ vay hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

**Quản lý rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hay đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản của Công ty được quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa nợ phải trả đến hạn trả và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể kiểm soát được đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì mức dự phòng tiền mặt và tiền gửi, các khoản vay, nguồn vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn cho nợ phải trả tài chính phi phát sinh và tài sản tài chính phi phát sinh trên cơ sở không chiết khấu tại thời điểm lập báo cáo

<b>Nợ phải trả tài chính</b>	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ trên 1 năm</b>	<b>Tổng cộng</b>
------------------------------	-------------------	----------------------	------------------

**CÔNG TY CỔ PHẦN EDEN**

94-96 Lê Lai, phường Bến Thành, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh.

**Mẫu số B 09-DN***(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC  
ngày 20 tháng 3 năm 2006)**Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với báo cáo tài chính được đính kèm***SỐ CUỐI NĂM**

Các khoản vay	58.682.999.994	343.337.915.897	402.020.915.891
Phải trả người bán	15.058.913.213	-	15.058.913.213
Các khoản phải trả khác	31.144.145.565	-	31.144.145.565
<b>Cộng</b>	<b>104.886.058.772</b>	<b>343.337.915.897</b>	<b>448.223.974.669</b>

**SỐ ĐẦU NĂM**

Các khoản vay	61.549.666.410	242.056.239.242	303.605.905.652
Phải trả người bán	12.580.350.277	-	12.580.350.277
Các khoản phải trả khác	18.765.491.089	-	18.765.491.089
<b>Cộng</b>	<b>92.895.507.776</b>	<b>242.056.239.242</b>	<b>334.951.747.018</b>

**Tài sản tài chính****SỐ CUỐI NĂM**

Tiền và các khoản tương đương tiền	704.724.547	-	704.724.547
Các khoản phải thu ngắn hạn	88.538.098.800	-	88.538.098.800
<b>Cộng</b>	<b>89.242.823.347</b>	<b>-</b>	<b>89.242.823.347</b>

**SỐ ĐẦU NĂM**

Tiền và các khoản tương đương tiền	920.017.495	-	920.017.495
Các khoản phải thu ngắn hạn	52.413.012.051	-	52.413.012.051
<b>Cộng</b>	<b>53.333.029.546</b>	<b>-</b>	<b>53.333.029.546</b>

**2 Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính 2011 đã được kiểm toán bởi công ty TNHH Kiểm toán Mỹ.

**3 Thông tin về các bên liên quan****a. Các bên liên quan trong giao dịch phát sinh trong năm tài chính bao gồm:**

<b>Tên đối tượng</b>	<b>Mối quan hệ</b>
1. Công ty TNHH Một thành viên Bất động sản EDEN	Công ty con
2. Công ty TNHH Một thành viên Du lịch EDEN	Công ty con
3. Công ty Cổ phần Thác Bạc	Công ty con
4. Công ty Cổ phần thiết kế và Xây dựng Sài Gòn Tourist	Công ty con
5. Ông Tạ Kim Hùng	Tổng Giám Đốc - Chủ tịch HĐQT

**b. Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan trong năm tài chính:****1. Công ty TNHH Một thành viên Bất động sản EDEN**

	<b>NĂM NAY</b>	<b>NĂM TRƯỚC</b>
Cung cấp dịch vụ	-	850.426.307
Nhận dịch vụ cung cấp	-	1.073.814.452
Vay trong kỳ	300.000.000	900.000.000
Chi phí lãi vay phải trả	-	396.386.667

**2. Công ty TNHH Một thành viên Du lịch EDEN**

	<b>NĂM NAY</b>	<b>NĂM TRƯỚC</b>
Cho vay trong kỳ	410.000.000	1.000.000.000
Nhận thanh toán tiền vay trong kỳ	410.000.000	-

**3. Công ty Cổ phần thiết kế và Xây dựng Sài Gòn Tourist**

	<b>NĂM NAY</b>	<b>NĂM TRƯỚC</b>
--	----------------	------------------

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

Nhận dịch vụ cung cấp	4.854.512.000	43.789.942.041
Vay trong kỳ	1.500.000.000	1.000.000.000
Cho vay trong kỳ	-	1.000.000.000

**C. Vào thời điểm lập Bảng Cân đối kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:**

**1. Công ty TNHH Một thành viên Bất động sản EDEN**

	<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
Phải thu	552.852.155	552.852.155
Phải trả	2.973.984.002	2.973.984.002
Phải thu khác	7.648.000	-
Vay	6.190.000.000	6.190.000.000

**2. Công ty TNHH Một thành viên Du lịch EDEN**

	<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
Phải thu thương mại	189.991.185	189.991.185
Phải thu khác	3.216.630.039	3.216.630.039
Ứng trước	519.101.505	519.101.505

**3. Công ty Cổ phần thiết kế và Xây dựng Sài Gòn Tourist**

	<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
Phải thu	23.471.360	-
Phải trả	8.956.587.925	7.802.075.925
Ứng trước	558.112.400	-
Nhận tạm ứng	-	23.471.360
Nhận ký quỹ	66.952.500	66.952.500

**4. Công ty cổ phần Thác Bạc**

	<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
Phải trả	10.420.000.000	10.420.000.000

**d. Thu nhập của Tổng Giám Đốc trong năm tài chính:**

	<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
Lương của Tổng Giám Đốc	900.000.000	952.295.905
<b>Tổng cộng</b>	<b>900.000.000</b>	<b>952.295.905</b>

**4 Một số chỉ số đánh giá tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp**

**Chỉ tiêu**

	<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
<b>a. Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn</b>		
Bố trí cơ cấu tài sản ( % )		
- Tài sản dài hạn / Tổng Tài sản	29,27%	36,64%
- Tài sản ngắn hạn / Tổng Tài sản	70,73%	63,36%
Bố trí cơ cấu nguồn vốn ( % )		
- Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	85,04%	79,70%
- Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	14,96%	20,30%
<b>b. Khả năng thanh toán</b>		
Khả năng thanh toán hiện hành ( lần )	2,85	2,28
Khả năng thanh toán nhanh ( lần )	0,80	0,58
	<b>NĂM NAY</b>	<b>NĂM TRƯỚC</b>

---

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

**c. Tỷ suất sinh lời**

Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu thuần ( % )

- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu thuần	-33,39%	-26,98%
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần	-33,39%	-26,98%

Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản ( % )

- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên Tổng Tài sản	-1,68%	-2,74%
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên Tổng Tài sản	-1,68%	-2,74%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên nguồn vốn chủ sở hữu	-11,26%	-13,49%

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2013

---

**HÀ THANH THUYỀN TRANG****Kế Toán Trưởng**

---

**TẠ KIM HÙNG****Tổng Giám đốc**

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

**PHỤ LỤC 01: TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>65.998.016.156</b>	<b>463.407.292</b>	<b>1.821.665.511</b>	<b>1.385.547.688</b>	<b>16.017.909.348</b>	<b>85.686.545.995</b>
- Mua trong năm	59.107.170	156.320.273	-	-	-	215.427.443
- Giảm khác	(9.513.370)	-	-	-	-	(9.513.370)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>66.047.609.956</b>	<b>619.727.565</b>	<b>1.821.665.511</b>	<b>1.385.547.688</b>	<b>16.017.909.348</b>	<b>85.892.460.068</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>6.155.359.205</b>	<b>394.369.405</b>	<b>913.251.776</b>	<b>1.361.259.742</b>	<b>-</b>	<b>8.824.240.128</b>
- Khấu hao trong năm	3.295.385.412	26.519.685	182.166.538	112.378.978	2.002.238.672	5.618.689.285
- Tăng khác	166.853.223	-	-	-	2.335.945.121	2.502.798.344
- Giảm khác	(2.335.945.121)	-	-	(166.853.223)	-	(2.502.798.344)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7.281.652.719</b>	<b>420.889.090</b>	<b>1.095.418.314</b>	<b>1.306.785.497</b>	<b>4.338.183.793</b>	<b>14.442.929.413</b>
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>						
- Số đầu năm	<b>59.842.656.951</b>	<b>69.037.887</b>	<b>908.413.735</b>	<b>24.287.946</b>	<b>16.017.909.348</b>	<b>76.862.305.867</b>
- Số cuối năm	<b>58.765.957.237</b>	<b>198.838.475</b>	<b>726.247.197</b>	<b>78.762.191</b>	<b>11.679.725.555</b>	<b>71.449.530.655</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2013

**HÀ THANH THUY TRANG**  
Kế Toán Trưởng

**TẠ KIM HÙNG**  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN EDEN**

94-96 Lê Lai, phường Bến Thành, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh.

**Mẫu số B 09-DN***(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006)**Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với báo cáo tài chính được đính kèm***PHỤ LỤC 02: VỐN CHỦ SỞ HỮU****Tình hình biến động nguồn vốn chủ sở hữu:**

<b>Khoản mục</b>	<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần</b>	<b>Chênh lệch TGHĐ</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển</b>	<b>Quỹ dự phòng tài chính</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>Cộng</b>
<b>Số đầu năm trước</b>	<b>69.182.300.000</b>	<b>26.109.730.000</b>	<b>800.931</b>	<b>4.983.786.429</b>	<b>5.489.499.221</b>	<b>6.230.662.072</b>	<b>111.996.778.653</b>
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	(12.973.456.002)	(12.973.456.002)
Tăng / (Giảm) khác	-	-	-	-	-	(2.834.682.258)	(2.834.682.258)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>69.182.300.000</b>	<b>26.109.730.000</b>	<b>800.931</b>	<b>4.983.786.429</b>	<b>5.489.499.221</b>	<b>(9.577.476.188)</b>	<b>96.188.640.393</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>69.182.300.000</b>	<b>26.109.730.000</b>	<b>800.931</b>	<b>4.983.786.429</b>	<b>5.489.499.221</b>	<b>(9.577.476.188)</b>	<b>96.188.640.393</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	(9.704.720.987)	(9.704.720.987)
Tăng / (Giảm) khác	-	-	(800.931)	-	-	(330.044.228)	(330.845.159)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>69.182.300.000</b>	<b>26.109.730.000</b>	<b>-</b>	<b>4.983.786.429</b>	<b>5.489.499.221</b>	<b>(19.612.241.403)</b>	<b>86.153.074.247</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2013

**HÀ THANH THUYỀN TRANG****Kế Toán Trưởng****TẠ KIM HÙNG****Tổng Giám đốc**