

CÔNG TY CỔ PHẦN EDEN

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC VÀO 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	3
3, BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	4 - 5
4, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	6
5, BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	7 - 8
6, THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 - 28

CÔNG TY CỔ PHẦN EDEN

94 - 96 Lê Lai Quận 1, thành phố 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con (dưới đây gọi chung là Tập đoàn) đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012.

1. 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.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 62.893.000.000 VND.

Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2011, Công ty có đầu tư vào 4 công ty con:

- Công ty TNHH Một thành viên Bất động sản EDEN;
- Công ty TNHH Một thành viên Du lịch EDEN;
- Công ty Cổ phần Thác Bạc;
- Công ty Cổ phần Thiết kế và xây dựng Saigon Tourist.

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 Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty có một đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2011 là Chi nhánh Công ty Cổ phần Eden tại Phú Quốc.

2. Thành viên Hội Đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám Đốc của công ty trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo tài chính

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

CÔNG TY CỔ PHẦN EDEN

94 - 96 Lê Lai Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Ban Tổng Giám Đốc và Kế toán trưởng

Ông Tạ Kim Hùng

Tổng Giám Đốc

Bà Hà Thanh Thùy Trang

Kế Toán Trưởng

3. Kết quả hoạt động kinh doanh

	Năm 2012	Năm 2011
- Doanh thu thuần	210.051.138.830	179.030.033.003
- Lãi (Lỗ) từ hoạt động sản xuất kinh doanh	(26.181.146.088)	(22.818.222.221)

4. Cam kết của Ban Tổng Giám Đốc

Ban Tổng Giám Đốc khẳng định rằng báo cáo tài chính đã được lập, trình bày trung thực và hợp lý tình hình hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trên các khía cạnh trọng yếu và theo đúng các chuẩn mực, các chế độ kế toán được chấp nhận và các quy định có liên quan tại Việt Nam. Để lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu:

- 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 Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính và cam kết rằng công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh như hiện tại và thực hiện các kế hoạch phát triển kinh doanh của mình trong các năm tới.

5. Lợi ích của các thành viên Ban Tổng Giám Đốc

Không có thành viên Ban Tổng Giám Đốc nào được thụ hưởng hay có quyền thụ hưởng bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài các lợi ích bao gồm các khoản tiền lương, tiền thù lao đã nhận hay các khoản phải trả, phải thu của Ban Tổng Giám Đốc được trình bày trong báo cáo tài chính, bởi một thỏa thuận nào đó được lập bởi CÔNG TY CỔ PHẦN EDEN, các công ty có liên quan đến Ban Tổng Giám Đốc hay với những công ty có liên quan đến các lợi ích về tài chính.

6. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

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

7. Kiểm toán độc lập

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

TP.Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 05 năm 2013.

Thay mặt Hội Đồng Quản Trị

Ông Tạ Kim Hùng

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN EDEN VÀ CÁC CÔNG TY CON

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 hợp nhất của CÔNG TY CỔ PHẦN EDEN (dưới đây gọi tắt là Công ty) và các công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là Tập đoàn), gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 từ trang 4 đến trang 28.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám Đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám Đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ các quy tắc đạo đức nghề nghiệp, phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu mà chưa được phát hiện ra.

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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả sản xuất, kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

ĐẠI DIỆN CÔNG TY KIỂM TOÁN MỸ (AMERICAN AUDITING)

LÊ VĂN THANH

Tổng Giám Đốc

Chứng Chỉ KTV số 0357/KTV

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 05 năm 2013

NGUYỄN KHẮC ĐOÀN

Kiểm toán viên Việt Nam

Chứng Chỉ KTV số 2219/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tiền tệ: VND

TÀI SẢN	MA SỐ	TM	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		640.733.245.114	521.400.288.255
I. Tiền & các khoản tương đương tiền	110		5.979.158.455	9.424.967.253
1. Tiền	111	V.1	5.979.158.455	9.424.967.253
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	721.900.700	1.509.782.865
1. Đầu tư ngắn hạn	121		779.034.560	2.164.218.141
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129		(57.133.860)	(654.435.276)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.3	242.222.058.297	186.783.713.000
1. Phải thu khách hàng	131		49.601.165.949	47.433.491.390
2. Trả trước cho người bán	132		71.234.562.257	42.891.390.952
5. Các khoản phải thu khác	135		124.896.246.448	99.968.747.015
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		(3.509.916.357)	(3.509.916.357)
IV. Hàng tồn kho	140	V.4	312.274.640.592	253.234.665.212
1. Hàng tồn kho	141		312.274.640.592	253.234.665.212
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.5	79.535.487.070	70.447.159.925
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.416.126.980	681.877.002
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.903.679.921	4.373.757.996
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		4.069.662.018	4.025.753.842
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		68.146.018.151	61.365.771.085
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		139.590.597.406	147.876.822.871
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		88.932.454.157	94.691.954.343
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	77.623.772.059	83.353.371.273
- Nguyên giá	222		99.099.109.765	98.550.782.511
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(21.475.337.706)	(15.197.411.238)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		78.868.567	263.777.352
- Nguyên giá	225		216.363.636	216.363.636
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(137.495.069)	47.413.716
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	8.836.183.752	8.925.994.122
- Nguyên giá	228		9.621.250.892	9.621.250.892
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(785.067.140)	(695.256.770)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.8	2.393.629.779	2.148.811.596
III. Bất động sản đầu tư	240	V.9	-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.10	11.124.999.500	11.124.999.500
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		8.464.620.000	8.464.620.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259		(4.559.620.500)	(4.559.620.500)
V. Tài sản dài hạn khác	260		16.323.962.008	15.715.613.448
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	8.894.549.439	8.209.419.608
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		122.423.349	-
3. Tài sản dài hạn khác	268	V.12	7.306.989.220	7.506.193.840
VI. Lợi thế thương mại	269		23.209.181.741	26.344.255.580
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		780.323.842.520	669.277.111.126
NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	TM	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tiền tệ: VND

A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300	712.536.176.256	575.565.328.444
I. Nợ ngắn hạn	310	364.877.681.903	325.160.543.281
1. Vay và nợ ngắn hạn	311 V.13	148.010.111.520	145.787.125.670
2. Phải trả cho người bán	312 V.14a	18.110.991.656	5.068.429.274
3. Người mua trả tiền trước	313 V.14b	56.257.671.053	65.110.412.093
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314 V.15	6.504.761.177	5.297.433.501
5. Phải trả người lao động	315	1.501.430.638	1.445.348.237
6. Chi phí phải trả	316 V.16	38.359.753.064	39.372.291.066
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319 V.17	95.925.464.586	62.987.800.231
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	207.498.209	91.703.209
II. Nợ dài hạn	330	347.658.494.353	250.404.785.163
3. Phải trả dài hạn khác	333 V.19	342.388.856	740.365.295
4. Vay và nợ dài hạn	334 V.18	343.337.915.897	244.127.014.293
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	-	210.460.150
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	3.978.189.600	5.326.945.425
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	62.286.897.864	89.341.186.521
I. Vốn chủ sở hữu	410	62.286.897.864	89.341.186.521
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411 V.20	69.182.300.000	69.182.300.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	29.207.616.454	29.207.616.454
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416	1.389.778	2.190.709
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	1.810.398.948	2.012.149.948
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	5.463.007.882	5.363.249.248
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	(43.377.815.198)	(16.426.319.838)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	-	-
C - LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439	5.500.768.400	4.370.596.161
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440	780.323.842.520	669.277.111.126

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	MÃ SỐ	TM	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
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		2.970,20	5.740,23
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 20 tháng 05 năm 2013.

HÀ THANH THUY TRANG
Kế Toán Trưởng

TẠ KIM HÙNG
Tổng Giám Đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tiền tệ: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	TM	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	210.051.138.830	179.030.033.003
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		210.051.138.830	179.030.033.003
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	203.185.015.991	162.574.183.627
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		6.866.122.839	16.455.849.376
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	888.143.564	3.664.978.991
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	8.949.116.860	11.755.099.927
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		8.485.281.703	10.234.515.324
8. Chi phí bán hàng	24		2.074.166.209	1.619.642.873
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	22.912.129.422	29.564.307.788
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		(26.181.146.088)	(22.818.222.221)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	2.627.114.029	5.772.596.403
12. Chi phí khác	32	VI.7	535.125.748	452.267.251
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		2.091.988.281	5.320.329.152
14. Phần lãi từ công ty liên kết	50		-	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (60 = 30 + 40 + 50)	60		(24.089.157.807)	(17.497.893.069)
16. Chi phí Thuế TNDN hiện hành	61		-	27.519.206
17. Chi phí Thuế TNDN hoãn lại	62		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (70 = 60 - 61 - 62)	70		(24.089.157.807)	(17.525.412.275)
19. Lợi ích của các cổ đông thiểu số	71		633.958.287	(54.373.943)
20. Thuộc về các cổ đông của công ty mẹ	72		(24.723.116.094)	(17.471.038.332)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	80		(3.574)	(2.525)

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

TP.Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 05 năm 2013.

HÀ THANH THUYỀN TRANG
 Kế Toán Trưởng

TẠ KIM HÙNG
 Tổng Giám Đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tiền tệ: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	TM	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(24.089.157.807)	(17.497.893.069)
- Khấu hao tài sản cố định	02		6.552.645.623	6.225.551.276
- Các khoản dự phòng	03		(597.301.416)	(1.488.618.683)
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		(800.931)	(3.405.629)
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	30.547.469
- Chi phí lãi vay	06		-	10.810.906.353
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(18.134.614.531)	(1.922.912.283)
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(68.766.613.143)	(9.045.585.114)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(59.039.975.380)	(92.101.129.236)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		36.701.650.534	75.255.760.649
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(1.419.379.809)	(497.179.564)
- Tiền lãi vay đã trả	13		-	(14.204.332.835)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		-	(5.082.740.742)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		13.802.634	(3.855.981.454)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		5.173.395.299	(5.041.091.459)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(105.471.734.396)	(56.495.192.038)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(793.145.437)	(1.691.825.884)
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		1.385.183.581	631.273.225
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		-	3.557.602.734
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		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		592.038.144	2.497.050.075
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	3.097.886.454
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		101.433.887.454	348.189.101.034
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	(299.840.019.740)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		101.433.887.454	51.446.967.748
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(3.445.808.798)	(2.551.174.214)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tiền tệ: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	TM	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		9.424.967.253	11.970.545.129
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	5.596.338
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		5.979.158.455	9.424.967.253

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

TP.Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 05 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào 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 20 tháng 04 năm 2010.

- Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 62.893.000.000 VND

- Địa chỉ trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty: 94 - 96 Lê Lai Quận 1, thành phố 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.

4 Danh sách các công ty con được hợp nhất

STT	Tên Công ty con	Địa chỉ	Quyền biểu quyết của công ty mẹ	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ
1.	Công ty TNHH Một thành viên Bất động sản EDEN	14B Kỳ Đồng, Phường 9, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%
2.	Công ty TNHH Một thành viên Du lịch EDEN	94-96 Lê Lai, phường Bến Thành, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%
3.	Công ty Cổ phần Thác Bạc	Ấp Cửa Lấp, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	100,00%	100,00%
4.	Công ty Cổ phần Thiết kế và Xây dựng Saigon Tourist	94-96 Lê Lai, phường Bến Thành, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh	50,55%	50,55%

Ngày thụ đắc đối với Công ty Cổ phần Thiết kế và Xây dựng Saigon Tourist (Sadecco) là ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

5 Danh sách các công ty liên danh, liên kết không được tổng hợp quyền lợi vào báo cáo tài chính hợp nhất

STT	Tên Công ty con	Địa chỉ	Quyền biểu quyết của công ty mẹ	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ
1.	Công ty Cổ phần EDEN Thanh Bình	63A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh	50,00%	50,00%
2.	Công ty Cổ phần Sài Gòn - Măng Đen	Măng Đen, xã Đắk Long, huyện Kon Plong, tỉnh Kon Tum	14,00%	14,00%
3.	Công ty Cổ phần Vinashin	124 Duy Tân, thị xã Kon Tum, tỉnh Kon Tum	30,00%	30,00%

Nguyên nhân không hợp nhất quyền lợi là do các Công ty liên doanh, liên kết đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng, quy mô nhỏ.

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

1 Năm tài chính

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

2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng Chế độ kế toán Việt Nam.

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

Công ty tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 - Đầu tư vào công ty con và Báo cáo tài chính hợp nhất để soạn thảo và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kế thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012.

3 Hình thức sổ kế toán áp dụng: Nhật ký chứng từ

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 Nguyên tắc hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của CÔNG TY CỔ PHẦN EDEN, báo cáo tài chính của các công ty con và phần quyền lợi của Công ty trong lãi, lỗ của các công ty liên doanh, liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có sự khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất của các công ty con và Công ty.

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp không thể thu hồi chi phí.

Tại thời điểm thụ đắc công ty con, lợi thế thương mại được xác định là khoản chênh lệch giữa các chi phí đầu tư và giá trị thuần của những tài sản thuần có thể xác định. Lợi thế thương mại được trình bày thành một khoản mục riêng biệt trên báo cáo tài chính hợp nhất và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào chi phí trong báo cáo tài chính hợp nhất trong thời hạn là mười (10) năm.

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

2 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 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 Giám Đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính.

3 Tiền và tương đương tiền

Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

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

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ:

Được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập và chi phí tài chính trong báo cáo kết quả kinh doanh.

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

Cuối quý, cuối niên độ: Công ty đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà Nước Việt Nam công bố tại ngày lập bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ được ghi nhận là doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi tại các thời điểm:

Ngày 31 tháng 12 năm 2011 là: 18.932 VND/USD

Ngày 31 tháng 12 năm 2012 là: 20.828 VND/USD

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: Kế khai thường xuyên

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 thương mại, các khoản phải thu khác và cách thức lập dự phòng nợ phải thu khó đòi

a. Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu – VAS 14 về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.

Các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ đã được xem xét, phê duyệt.

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

b. Lập dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009.

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:

Loại TSCĐ	Thời gian (năm)
Nhà cửa vật kiến trúc	20 - 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:

- (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.

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

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 vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát

Giá trị góp vốn vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát là giá trị góp vốn được các bên tham gia liên doanh thống nhất đánh giá và được chấp nhận trong biên bản góp vốn.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính khác

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc

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

Cuối năm tài chính, 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 dư 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

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;

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

- (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.

15 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

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

(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 TNDN năm 2012 là 25%.

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.

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

(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.

17 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

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
- Tiền mặt tại quỹ	400.968.226	1.239.925.189
- Tiền gửi ngân hàng	5.578.190.229	8.185.042.064
Tổng cộng	5.979.158.455	9.424.967.253

2 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn (*)	129.034.560	1.014.218.141
Đầu tư ngắn hạn khác (**)	650.000.000	1.150.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	(57.133.860)	(654.435.276)
Tổng cộng	721.900.700	1.509.782.865

(*) Chi tiết các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn khác và dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn tại ngày 31/12/2012:

Nội dung	Số cổ phần	Giá gốc	Dự phòng giảm giá đầu tư	Giá trị thuần
- Công ty Cổ phần phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (HDC)	2.539	70.358.095	(34.050.395)	36.307.700
- Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu - Xây dựng Việt Nam (VCG)	58	1.833.600	(1.340.600)	493.000
- Công ty Cổ phần dịch vụ và xây dựng địa ốc Đất Xanh (DXG)	3.250	56.842.865	(21.742.865)	35.100.000
Tổng cộng		129.034.560	(57.133.860)	71.900.700

(**) Các khoản đầu tư ngắn hạn khác là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 12 tháng, chi tiết như sau:

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN (Vietcombank)	-	500.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển nông thôn VN (Agribank)	650.000.000	650.000.000
Tổng cộng	650.000.000	1.150.000.000

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

3 Các khoản phải thu ngắn hạn

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Phải thu khách hàng	49.601.165.949	47.433.491.390
Trả trước nhà cung cấp	71.234.562.257	42.891.390.952
Phải thu khác	124.896.246.448	99.968.747.015
Tổng cộng	245.731.974.654	190.293.629.357
<i>Dự phòng phải thu khó đòi</i>	(3.509.916.357)	(3.509.916.357)
Giá trị thuần phải thu thương mại và phải thu khác	242.222.058.297	186.783.713.000

Phải thu khách hàng là các khoản phải thu thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của các công ty trong Tập đoàn.

Ứng trước cho người bán chủ yếu là các khoản ứng trước cho các nhà thầu xây dựng liên quan đến các dự án xây dựng của các công ty trong Tập đoàn.

4 Hàng tồn kho

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
- Nguyên vật liệu	844.271.787	1.319.362.956
- Công cụ dụng cụ	7.669.138.272	7.637.998.519
- Chi phí SXKD dở dang	303.374.306.486	243.677.172.433
- Hàng hóa	120.517.058	228.502.252
Tổng cộng	312.274.640.592	253.234.665.212
<i>Dự phòng giảm giá HTK</i>	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện được	312.274.640.592	253.234.665.212

5 Tài sản ngắn hạn khác

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Thuế GTGT được khấu trừ	5.903.679.921	4.373.757.996
Thuế và các khoản phải thu nhà nước	4.069.662.018	4.025.753.842
Tài sản thiếu chờ xử lý	-	404.729.934
Tạm ứng	67.468.370.353	55.309.202.674
Chi phí trả trước ngắn hạn	1.416.126.980	681.877.002
Kí quỹ, kí cược ngắn hạn	677.647.798	5.651.838.477
Tổng cộng	79.535.487.070	70.447.159.925

6 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình (Xem phụ lục 01)

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	Bản quyền máy tính	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số Đầu Năm	9.058.766.851	38.834.176	396.673.965	126.973.900	9.621.248.892
- Mua trong năm					-
- Tặng khác					-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số Cuối Năm	9.058.766.851	38.834.176	396.673.965	126.973.900	9.621.248.892
HAO MÒN LŨY KẾ					
Số Đầu Năm	379.948.752	38.834.176	163.555.499	112.918.343	695.256.770
- Khấu hao trong năm	63.324.792		19.152.246	7.333.332	89.810.370
- Tặng khác					-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số Cuối Năm	443.273.544	38.834.176	182.707.745	120.251.675	785.067.140
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số Đầu Năm	8.678.818.099	-	233.118.466	14.055.557	8.925.992.122
Số Cuối Năm	8.615.493.307	-	213.966.220	6.722.225	8.836.181.752

8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>SỐ CUỐI NĂM</u>	<u>SỐ ĐẦU NĂM</u>
Chi phí đầu tư xây dựng	2.393.629.779	2.148.811.596
Tổng cộng	2.393.629.779	2.148.811.596

9 Tình hình tăng giảm bất động sản đầu tư

10 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	<u>SỐ CUỐI NĂM</u>	<u>SỐ ĐẦU NĂM</u>
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 (***)	8.464.620.000	8.464.620.000
Tổng cộng	15.684.620.000	15.684.620.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (***)	(4.559.620.500)	(4.559.620.500)
Giá trị thuần có thể thực hiện được	11.124.999.500	11.124.999.500

(**) 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 31/12/2011</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	100,00%
Tổng cộng	7.220.000.000	

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

(***) Chi tiết các khoản đầu tư dài hạn khác và dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn:

Nội dung	Số cổ phần	Giá trị sổ sách	Dự phòng giảm giá đầu tư	Giá trị thuần
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 Chứng khoán Đại Việt		460.000.000	(330.000.000)	130.000.000
Công ty Cổ phần văn hoá tổng hợp Bến Thành (Bến Thành GCC)	294.000	2.982.510.000	-	2.982.510.000
Tổng cộng		8.464.620.000	(4.559.620.500)	3.904.999.500

11 Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí	Số Đầu Năm	Tăng trong kì	Kết chuyển vào chi phí SXKD trong kỳ	Số Cuối Năm
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	2.566.815.787	618.035.653	61.173.155	3.123.678.285
Tổng cộng	8.209.419.608	880.654.723	195.524.892	8.894.549.439

12 Tài sản dài hạn khác

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Đặt cọc thuê văn phòng MD6 (*)	-	1.870.575.000
Ký quỹ bảo lãnh công trình tại ngân hàng HD Bank	4.801.414.220	5.170.618.840
Ký quỹ, ký cược dài hạn khác	2.505.575.000	465.000.000
Tổng cộng	7.306.989.220	7.506.193.840

13 Vay và nợ ngắn hạn

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Vay ngân hàng	88.742.439.455	97.205.666.416
Ngân hàng TMCP Đông Á	1.093.000.000	6.819.666.416
Ngân hàng TMCP Phương Nam	7.450.000.000	7.450.000.000
Ngân hàng ĐT&PT Việt Nam (BIDV)GD2	80.199.439.455	82.936.000.000
Vay đối tượng khác	53.267.672.071	37.681.459.260
Vay dài hạn đến hạn trả (xem mục V.18)	5.999.999.994	10.899.999.994
Ngân hàng TMCP Phát triển nhà Đồng bằng Sông Cửu Long	5.999.999.994	10.899.999.994
Tổng cộng	148.010.111.520	145.787.125.670

- Khoản vay Ngân hàng TMCP Đông Á có thời hạn 12 tháng với lãi suất từ 22,2%/năm đến 23,2%/năm. Tài sản thế chấp cho các khoản vay này bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất tại xã An Phú Tây, Bình Chánh, TP.Hồ Chí Minh;

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

- + Quyền sử dụng đất tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2, TP.Hồ Chí Minh;
 - + Quyền sử dụng đất tại xã Tân Tiến, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận;
 - + Quyền sử dụng đất tại thôn Hiệp Hoà, xã Tân Thuận, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận;
 - + Quyền sử dụng đất tại Công viên lấn biển Lạc Hồng, Vĩnh Lạc, Rạch Giá, Kiên Giang;
 - + Quyền sử dụng đất tại ấp Khu Tượng, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;
 - + Quyền sử dụng đất tại ấp Búng Gội, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;
 - + Quyền sử dụng đất tại ấp Cửa Lấp, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.
- Khoản vay Ngân hàng TMCP Phương Nam theo hợp đồng số 005/01-HĐTD.11 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) theo Hợp đồng thế chấp/cầm cố tài sản số 005/01/HĐTC.11 ngày 17/01/2011.
- 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 16,5%/năm đến 24%/năm.

14 Phải trả nhà cung cấp

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
a. Phải trả người bán	18.110.991.656	5.068.429.274
b. Người mua trả tiền trước	56.257.671.053	65.110.412.093
Tổng cộng	74.368.662.709	70.178.841.367

15 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Thuế GTGT phải nộp	5.665.322.244	2.942.636.350
Thuế thu nhập doanh nghiệp	102.351.419	915.841.885
Thuế thu nhập cá nhân	594.715.419	451.599.062
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	39.441.600
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	142.372.095	947.914.604
Tổng cộng	6.504.761.177	5.297.433.501

16 Chi phí phải trả

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
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
Trích giá vốn cho Dự án Hưng Phú Cần Thơ	1.805.991.414	3.394.920.445
Chi phí phải trả khác	588.767.650	12.376.621
Tổng cộng	38.359.753.064	39.372.291.066

17 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Kinh phí công đoàn	540.928.181	272.457.237
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	417.267.029	233.515.678
Phải trả cổ phần hóa	7.000.000	7.000.000
Cổ tức phải trả	2.399.095.659	2.089.090.596
Các khoản phải trả phải nộp khác	92.561.173.717	60.385.736.720
Tổng cộng	95.925.464.586	62.987.800.231

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

18 Vay dài hạn

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Vay ngân hàng	343.337.915.897	242.056.239.242
Ngân hàng TMCP Phát triển nhà Đồng bằng Sông Cửu Long	138.337.915.897	77.056.239.242
Ngân hàng TMCP Đông Á	205.000.000.000	165.000.000.000
Vay đối tượng khác	-	2.070.775.051
Tổng cộng	343.337.915.897	244.127.014.293

- 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 1,50%/tháng, thời hạn vay 108 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Tài sản thế chấp cho khoản vay gồm có:

+ Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (diện tích 7.989,98 m²) 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 m² tại ấp Cửa Lấp, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Nợ dài hạn đến hạn phải trả trong năm 2012 là 5.999.999.994 VND (xem mục V.14).

- Vay bằng đồng Việt Nam đối với Ngân hàng TMCP Đông Á với lãi suất 16,80%/tháng, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Tài sản thế chấp cho khoản vay gồm có:

- + 5 Quyền sử dụng đất (1.725 m²) tại phường Bình Trưng Đông, quận 2, TP.HCM;
- + 3 Quyền sử dụng đất (1.031,7 m²) tại phường Bình Trưng Đông, quận 2, TP.HCM;
- + 9 Quyền sử dụng đất (18.946 m²) tại xã Tân Tiến, thị xã Lagi, Bình Thuận;
- + 5.582 m² đất tại ấp Cửa Lò, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;
- + 8.145,3 m² đất tại ấp Khu Tượng, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;
- + 5.857,3 m² đất tại ấp Búng Gội, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;
- + 3.621,8 m² tại ấp Cửa Lò, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;
- + 6.279 m² đất tại công viên lấn biển Lạc Hồng, phường Vĩnh Lạc, TP.Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang;
- + 75.214,3 m² đất tại xã An Phú Tây, Bình Chánh, TP.HCM;
- + 67.015 m² đất tại Thôn Hiệp Hoà, xã Tân Thuận, huyện Hàm Thuận Nam, Bình Thuận;

19 Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
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
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn khác	98.000.000	78.000.000
Tổng cộng	342.388.856	740.365.295

20 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 31/12/ 2012**

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

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

c. Cổ tức

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm	Chưa công bố	Chưa công bố

d. Cổ phiếu

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

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

e. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	(24.723.116.094)	(17.471.038.332)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	6.918.230	6.918.230
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	(3.574)	(2.525)

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

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Doanh thu kinh doanh địa ốc	227.140.909	29.093.042.707
Doanh thu dịch vụ lữ hành và du lịch	21.342.319.163	19.141.850.831
Doanh thu từ cho thuê mặt bằng	1.880.383.194	4.579.591.034
Doanh thu đại lý hàng không	39.837.412.876	17.998.287.733
Doanh thu kinh doanh nhà hàng, khách sạn	26.498.942.788	31.651.371.724
Doanh thu thiết kế, thi công xây dựng	104.324.380.630	65.189.502.724
Doanh thu từ các hoạt động khác	15.940.559.270	11.376.386.250
Tổng cộng	210.051.138.830	179.030.033.003

2 Giá vốn hàng bán

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Giá vốn kinh doanh địa ốc	139.905.423	31.440.841.462
Giá vốn dịch vụ lữ hành và du lịch	20.555.213.472	20.268.745.358
Giá vốn cho thuê mặt bằng	8.423.236	137.711.804
Giá vốn kinh doanh đại lý hàng không	39.232.937.998	18.112.779.505
Giá vốn kinh doanh nhà hàng, khách sạn	20.777.564.380	19.243.276.202
Giá vốn hoạt động xây dựng, sửa chữa	99.518.248.244	60.070.046.789
Giá vốn các hoạt động khác	22.952.723.238	13.300.782.506
Tổng cộng	203.185.015.991	162.574.183.627

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

3 Doanh thu hoạt động tài chính

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lãi tiền gửi ngân hàng	442.256.037	568.308.379
Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu	-	625.680.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	7.148.000	663.211.000
Lãi chênh lệch tỉ giá đã thực hiện	19.230.251	3.856.980
Lãi chênh lệch tỉ giá chưa thực hiện	830.879	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	418.678.397	1.803.922.632
Tổng cộng	888.143.564	3.664.978.991

4 Chi phí hoạt động tài chính

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lãi vay	8.485.281.703	10.794.591.576
Lỗ chênh lệch tỉ giá đã thực hiện	26.491.766	11.988.645
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán	(597.292.644)	-
Chi phí hoạt động tài chính khác	1.034.636.035	948.519.706
Tổng cộng	8.949.116.860	11.755.099.927

5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Chi phí nhân viên	9.015.103.031	9.956.102.408
Chi phí đồ dùng văn phòng	558.762.675	297.905.918
Chi phí khấu hao TSCĐ	6.076.095.953	6.200.709.861
Thuế, phí và lệ phí	110.790.406	37.178.005
Phân bổ lợi thế thương mại	3.135.073.839	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.284.921.385	4.607.531.079
Chi phí bằng tiền khác	731.382.133	8.464.880.517
Tổng cộng	22.912.129.422	29.564.307.788

6 Thu nhập khác

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thu nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	27.770.426
Thu từ tiền phạt vi phạm hợp đồng	276.080.324	-
Thu từ tiền hỗ trợ di dời mặt bằng	2.100.000.000	4.702.289.006
Thu nhập khác	251.033.705	1.042.536.971
Tổng cộng	2.627.114.029	5.772.596.403

7 Chi phí khác

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	30.547.469
Tiền phạt, tiền bồi thường	299.028.332	-
Chi phí khác	236.097.416	421.719.782
Tổng cộng	535.125.748	452.267.251

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

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

- Không phát sinh.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 Thông tin so sánh

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

2 Thông tin về các bên liên quan

a. Các bên liên quan trong giao dịch phát sinh trong năm bao gồm:

Tên đối tượng	Mối quan hệ
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 Saigon 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

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

2. Công ty TNHH Một thành viên Du lịch EDEN

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Cho vay trong kỳ	410.000.000	1.000.000.000
Chi phí lãi vay phải thu	410.000.000	-

3. Công ty Thiết kế và xây dựng Saigon Tourist

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Nhận dịch vụ cung cấp	-	43.789.942.041
Vay trong kỳ	-	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

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Phải thu	552.852.155	552.852.155
Phải trả	2.973.984.002	2.973.984.002
Vay	6.190.000.000	6.190.000.000

2. Công ty TNHH Một thành viên Du lịch EDEN

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Phải thu	3.406.621.224	3.406.621.224
Ứng trước	519.101.505	519.101.505

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

3. Công ty Thiết kế và xây dựng Saigon Tourist

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Phải trả	8.956.587.925	7.802.075.925
Nhận tạm ứng	23.471.360	23.471.360
Nhận ký quỹ	66.952.500	66.952.500

4. Công ty Cổ phần Thác Bạc

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Phải trả	10.420.000.000	10.420.000.000

d. Thu nhập của Tổng Giám Đốc trong kỳ:

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lương của Tổng Giám Đốc	975.000.000	952.295.905
Lương kiêm nhiệm của Hội Đồng Quản Trị	-	-
Tổng cộng	975.000.000	952.295.905

3 Công cụ tài chính

Các loại công cụ tài chính

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.979.158.455	9.424.967.253
Các khoản phải thu ngắn hạn	185.964.387.244	121.673.300.907
Cộng	191.943.545.699	131.098.268.160
Công nợ tài chính		
Vay ngắn hạn	148.010.111.520	145.787.125.670
Phải trả người bán	18.110.991.656	5.068.429.274
Các khoản phải trả phải nộp khác	95.925.464.586	62.987.800.231
Vay và nợ dài hạn	343.337.915.897	244.127.014.293
Cộng	605.384.483.659	457.970.369.468
Trạng thái ròng	(413.440.937.960)	(326.872.101.308)

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.

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

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 phái sinh và tài sản tài chính phi phái sinh trên cơ sở không chiết khấu tại thời điểm lập báo cáo

Nợ phải trả tài chính	Dưới 1 năm	Từ trên 1 năm	Tổng cộng
SỐ CUỐI NĂM			
Các khoản vay	148.010.111.520	343.337.915.897	491.348.027.417
Phải trả người bán	18.110.991.656	-	18.110.991.656
Các khoản phải trả khác	95.925.464.586	-	95.925.464.586
Cộng	262.046.567.762	343.337.915.897	605.384.483.659
SỐ ĐẦU NĂM			
Các khoản vay	145.787.125.670	244.127.014.293	389.914.139.963
Phải trả người bán	5.068.429.274	-	5.068.429.274
Các khoản phải trả khác	62.987.800.231	-	62.987.800.231
Cộng	213.843.355.175	244.127.014.293	457.970.369.468
Tài sản tài chính			
SỐ CUỐI NĂM			
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.979.158.455	-	5.979.158.455
Các khoản phải thu ngắn hạn	242.222.058.297	-	242.222.058.297
Cộng	248.201.216.752	-	248.201.216.752
SỐ ĐẦU NĂM			
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.424.967.253	-	9.424.967.253
Các khoản phải thu ngắn hạn	186.783.713.000	-	186.783.713.000
Cộng	196.208.680.253	-	196.208.680.253

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

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

Chỉ tiêu

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
4.1		
4.1.1		
Bố trí cơ cấu tài sản (%)		
- Tài sản dài hạn / Tổng Tài sản	17,89%	22,10%
- Tài sản ngắn hạn / Tổng Tài sản	82,11%	77,90%
4.1.2		
Bố trí cơ cấu nguồn vốn (%)		
- Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	91,31%	86,00%
- Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	7,98%	13,35%
4.2		
4.2.1		
Khả năng thanh toán hiện hành (lần)	1,76	1,60
4.2.2		
Khả năng thanh toán nhanh (lần)	0,90	0,82
4.3		
4.3.1		
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu thuần (%)		
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu thuần	-11,47%	-9,77%
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần	-11,47%	-9,79%
4.3.2		
Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản (%)		
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên Tổng Tài sản	-3,09%	-2,61%
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên Tổng Tài sản	-3,09%	-2,62%
4.3.3		
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên nguồn vốn chủ sở hữu	-38,67%	-19,62%

TP.Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 05 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
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu năm	71.564.381.027	3.045.975.638	5.389.303.449	2.215.319.360	16.335.803.037	98.550.782.511
- Mua trong năm	59.107.170	418.138.454	80.595.000			557.840.624
- Giảm khác	(9.513.370)	-	-	-	-	(9.513.370)
Số dư cuối năm	71.613.974.827	3.464.114.092	5.469.898.449	2.215.319.360	16.335.803.037	99.099.109.765
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	5.841.134.666	2.033.282.884	2.308.749.651	1.728.758.595	3.285.485.442	15.197.411.238
- Khấu hao trong năm	3.394.935.725	521.040.055	657.138.322	425.152.515	1.279.659.851	6.277.926.468
Số dư cuối năm	9.236.070.391	2.554.322.939	2.965.887.973	2.153.911.110	4.565.145.293	21.475.337.706
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình						
- Số đầu năm	65.723.246.361	1.012.692.754	3.080.553.798	486.560.765	13.050.317.595	83.353.371.273
- Số cuối năm	62.377.904.436	909.791.153	2.504.010.476	61.408.250	11.770.657.744	77.623.772.059

TP.Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 05 năm 2013.

HÀ THANH THUỶ 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 02: VỐN CHỦ SỞ HỮU**Tình hình biến động nguồn vốn chủ sở hữu:**

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch TGHĐ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	LN sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	69.182.300.000	26.109.730.000	-	4.983.786.429	5.489.499.221	1.344.649.672	107.109.965.322
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	(17.525.412.275)	(17.525.412.275)
Tăng / (Giảm) khác	-	3.097.886.454	2.190.709	(2.971.636.481)	(126.249.973)	(245.557.234)	(243.366.525)
Số dư cuối năm trước	69.182.300.000	29.207.616.454	2.190.709	2.012.149.948	5.363.249.248	(16.426.319.838)	89.341.186.522
Số dư đầu năm nay	69.182.300.000	29.207.616.454	2.190.709	2.012.149.948	5.363.249.248	(16.426.319.838)	89.341.186.522
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	(24.089.157.807)	(24.089.157.807)
Tăng / (Giảm) khác	-	-	(800.931)	(201.751.000)	99.758.634	(2.862.337.553)	(2.965.130.850)
Số dư cuối năm nay	69.182.300.000	29.207.616.454	1.389.778	1.810.398.948	5.463.007.882	(43.377.815.198)	62.286.897.864

TP.Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 05 năm 2013.

HÀ THANH THUYỀN TRANG

Kế Toán Trưởng

TẠ KIM HÙNG

Tổng Giám Đốc