

SỐ: 349./CV-LSG-TCKT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2013

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2012

I/ THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (tên cũ: Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na)
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0305316946 do Sở Kế hoạch-Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 16/11/2012, thay đổi lần 6 ngày 06/07/2012.
- Vốn điều lệ: 626.258.340.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 518.258.340.000
- Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM
- Số điện thoại: (08) 22418282 (08) 38382030
- Số fax: (08) 38381626
- Website: www.landsaigon.vn – Email: info@landsaigon.vn
- Mã cổ phiếu (nếu có):

2. Quá trình hình thành và phát triển:

2.1 Ngày thành lập

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na thành lập ngày 16/11/2007 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 do Sở Kế hoạch – Đầu tư cấp.

2.2 Những sự kiện quan trọng:

- Ngày tổ chức Đại hội đồng cổ đông thành lập Công ty: 20/10/2007.
- Ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 16/11/2007.
- Đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận ĐKKD lần thứ 6 : 06/07/2012.
- Ngày tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2007: 28/07/2008.
- Ngày tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2008: 27/04/2009.
- Ngày tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2009: 22/04/2010.
- Ngày tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2010: 26/04/2011.
- Ngày tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2011: 24/04/2012.
- Ngày khởi công Chung cư Ngọc Lan tại Phường Phú Thuận, Q.7, TP.HCM cùng với đồng chủ đầu tư là công ty SAVIMEX: 26/12/2008.
- Ngày mở bán Chung cư Ngọc Lan, P. Phú Thuận, Q.7, TP.HCM: 10/12/2009.



- UBND Q.5 ban hành Quyết định số 337/QĐ- UBND phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 cho giai đoạn 1 của dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt (số cũ: 8-8 Bis Hàm Tử), Phường 1, Quận 5, TP.HCM: 01/02/2010.
- UBND Thành phố chấp thuận chia dự án Khu phức hợp 8-8bis Hàm Tử thành 4 dự án thành phần : 05/06/2010.
- Bộ Tài chính phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà, đất của Tập đoàn Điện lực Việt Nam trên địa bàn TP.HCM: 05/10/2010.
- UBND TP.HCM chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt (số cũ: 8-8 Bis Hàm Tử), P.1, Q.5, TP.HCM: 17/11/2010.
- Sở GTVT TP.HCM ban hành ý kiến thiết kế dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt (số cũ: 8-8 Bis Hàm Tử), Phường 1, Quận 5, TP.HCM: 05/09/2011.
- UBND TP.HCM chấp thuận đầu tư dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt (số cũ: 8-8 Bis Hàm Tử), P.1, Q.5, TP.HCM: 09/09/2011.
- Tiến hành thủ tục động thổ Dự án thành phần Chung cư 1&2 của Dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, P.1, Q.5, TP.HCM: 26/11/2011.
- UBND TP.HCM công nhận Công ty là Chủ đầu tư dự án Chung cư kết hợp TM-DV tại số 6-8 đường 16 P. Linh Trung, Q. Thủ Đức, TP.HCM: 13/06/2011.
- UBND Quận Thủ Đức ban hành văn bản chấp thuận đầu tư dự án Chung cư kết hợp TM-DV tại số 6-8 đường 16 P. Linh Trung, Q. Thủ Đức, TP.HCM do Công ty làm Chủ đầu tư: 05/03/2012.
- Sở Xây dựng có ý kiến về thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng công trình Chung cư Linh Trung: 21/05/2012.
- UBND Thành phố cho Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Vi Na sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu nhà ở kinh doanh tại phường Linh Trung, quận Thủ Đức: 21/11/2012.

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

3.1 Ngành nghề kinh doanh

- Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 được cấp lần đầu ngày 16/11/2007, ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, kinh doanh khách sạn (không hoạt động tại trụ sở). Dịch vụ quản lý chung cư, nhà cao tầng. Dịch vụ tiếp thị. Trang trí nội thất. Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật. Tư vấn đầu tư. Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình, giám sát thi công, khảo sát xây dựng). Môi giới thương mại.
- Bổ sung hiệu chỉnh lần 1 ngày 11/07/2008: Khai thác quặng sắt, quặng bô xít. Khai thác quặng kim loại khác. Khai thác quặng kim loại quý hiếm. Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. Khai thác khoáng hóa chất và khoáng phân bón (không hoạt động khai thác, khai khoáng tại trụ sở). Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác mỏ và quặng. Sản xuất đồ gỗ xây dựng (không chế biến gỗ tại trụ sở). Sản xuất sơn, véc ni và các chất sơn, quét tương tự, ma tít (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất sản phẩm gốm sứ (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất xi măng (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất vôi, thạch cao, bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất sắt thép, gang, kim loại màu và kim loại quý (không sản xuất tại trụ sở). Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại (không gia công, xử lý kim loại tại trụ sở). Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất pin và ắc quy (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất dây cáp, cáp điện và điện tử



(không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất thiết bị dây dẫn điện các loại, thiết bị điện chiếu sáng, đồ điện dân dụng. Sản xuất máy nông nghiệp và lâm nghiệp, vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất đồ chơi, trò chơi, máy móc, thiết bị điện tử và quang học, thiết bị điện. Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp (không lắp đặt tại trụ sở). Sản xuất điện, truyền tải và phân phối điện. Bán buôn hàng gốm, sứ, thủy tinh, đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện, giường, tủ, bàn ghế và đồ dùng nội thất tương tự. Bán buôn thiết bị điện và linh kiện điện tử viễn thông. Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp. Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng. Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện. Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng. Bán buôn quặng kim loại. Bán buôn sắt, thép. Bán buôn kim loại. Bán buôn vàng, bạc và kim loại quý khác. Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến. Bán buôn xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi. Bán buôn sơn, vecni. Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh. Bán buôn đồ ngũ kim. Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng. Dịch vụ quảng cáo bất động sản. Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản.

- Bổ sung hiệu chỉnh lần 2 ngày 03/07/2009: Thay đổi một số thông tin người đại diện phần vốn góp của các cổ đông sáng lập.
- Bổ sung hiệu chỉnh lần 3 ngày 24/12/2010: Thay đổi vốn điều lệ giảm còn 628.258.340.000 đồng; bổ sung thông tin về chi nhánh và văn phòng đại diện của Công ty tại 202A Lý Chính Thắng – P.9 – Q.3 – TP.HCM.
- Bổ sung hiệu chỉnh lần 4 ngày 20/10/2011: bổ sung thông tin về chi nhánh của Công ty tại 300D.03 lô D khu 300, đường Bến Chương Dương, P. Cầu Kho, Q.1 – TP.HCM.
- Bổ sung hiệu chỉnh lần 5 ngày 15/05/2012: thay đổi tên mới của Công ty là Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na, địa chỉ trụ sở chính: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM.
- Bổ sung hiệu chỉnh lần 6 ngày 06/07/2012: thay đổi thông tin về địa chỉ chi nhánh của Công ty tại số 500 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Kho, Quận 1, TP.HCM và địa chỉ thường trú của Tổng Giám Đốc.

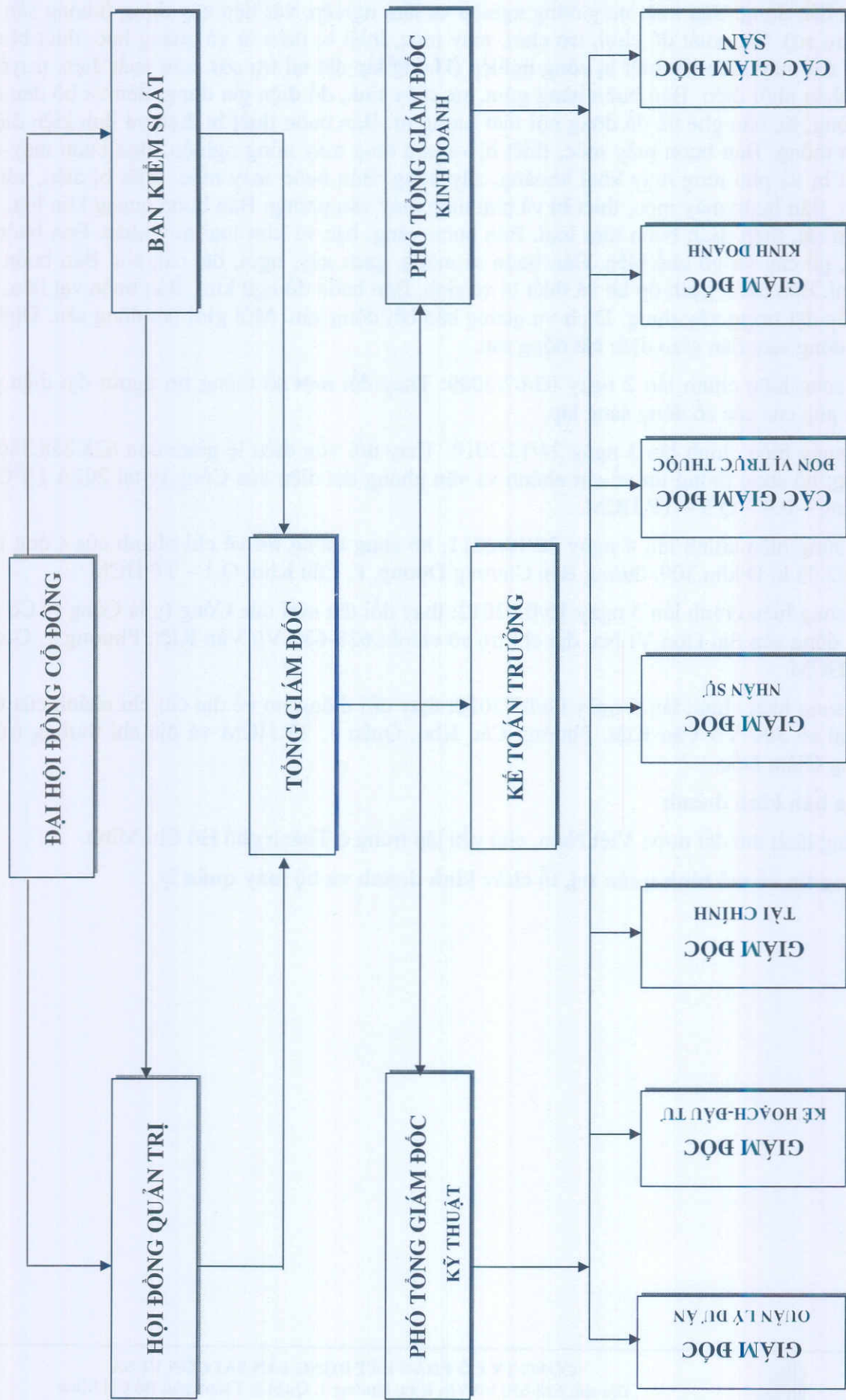
3.2. Địa bàn kinh doanh

Trong lãnh thổ đất nước Việt Nam, chủ yếu tập trung ở Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC BỘ MÁY CÔNG TY LAND SAI GON



5. Định hướng phát triển

5.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty năm 2013:

- Tập trung cho công tác chuẩn bị đầu tư và triển khai thực hiện đầu tư dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP HCM.
- Tập trung cho công tác chuẩn bị đầu tư và triển khai thực hiện đầu tư dự án đầu tư dự án Chung cư kết hợp TM-DV tại số 6-8 đường 16 P. Linh Trung, Q. Thủ Đức, TP.HCM.
- Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư dự án “Khu dân cư Cao Đạt – Phường 1 – Quận 5” ngay sau khi được giao dự án chính thức.
- Tiếp tục đầu tư các dự án đang thực hiện và tìm kiếm thêm các dự án bất động sản khác với quy mô vừa phải để đảm bảo có sản phẩm đưa ra kinh doanh liên tục trong năm 2013 và các năm tiếp theo.
- Từng bước tìm hiểu để chuẩn bị mở rộng lĩnh vực sản xuất kinh doanh: Tư vấn, xây lắp; Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng v.v...
- Xây dựng chiến lược phát triển nhân sự và thực hiện công tác đào tạo để nâng cao năng lực của cán bộ nhân viên.
- Xây dựng chiến lược phát triển thương hiệu Công ty.

5.2. Chiến lược phát triển dài hạn.

- Xây dựng Công ty trở thành một thương hiệu uy tín hàng đầu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản trong và ngoài nước.
- Xây dựng và phát triển mạng lưới và chi nhánh, đơn vị thành viên để mở rộng phạm vi hoạt động ra các địa bàn trong nước và ngoài nước.

5.3. Chiến lược phát triển trung hạn (5 năm đầu).

- Xác định dự án đầu tư Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt (trước đây là 8-8 Bis Hàm Tử), Phường 1, Quận 5, TP.HCM là dự án trọng tâm;
- Triển khai các dự án lớn đồng thời với các dự án vừa và nhỏ nhằm mục tiêu tạo doanh thu sớm và quay vòng vốn nhanh;
- Ưu tiên hoạt động đầu tư, kinh doanh các dự án bất động sản như khu dân cư, văn phòng đồng thời từng bước mở rộng các hoạt động khác như: dịch vụ, tư vấn, xây dựng;
- Xác định thị trường Thành phố Hồ Chí Minh là trọng tâm, từng bước phát triển thị trường ra các địa phương khác;
- Lập và thực hiện chiến lược xây dựng và phát triển thương hiệu Công ty dựa trên 2 yếu tố cơ bản là chất lượng sản phẩm và môi trường làm việc chuyên nghiệp.

6. Các rủi ro:

- Thị trường bất động sản suy thoái nhiều năm qua, đến nay vẫn chưa có dấu hiệu hồi phục.
- Một số đơn vị kinh doanh bất động sản hoạt động thiếu chuyên nghiệp, không giữ uy tín làm ảnh hưởng đến tâm lý chung của khách hàng đối với tất cả các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.



II/ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2012

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong năm 2012, Công ty tập trung triển khai các dự án trọng điểm sau:

1.1. Dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, phường 1, quận 5:

- Dự án do Tổng Công ty Điện lực TP.HCM (EVN HCMC) làm chủ đầu tư với quy mô 3,1 ha, trong đó EVN HCMC ủy quyền cho Công ty Land Saigon tổ chức thực hiện các dự án thành phần: dự án Hạ tầng kỹ thuật, dự án Khu chung cư 1&2, dự án Khu cao ốc Văn phòng – Thương mại – Khách sạn.
- Công ty đã ký hợp đồng tư vấn lập dự án đầu tư và thiết kế xây dựng công trình của Khu chung cư 1&2 vào tháng 02/2012 với liên danh tư vấn TVS International (Mỹ) – Ardor – Star – HME (Việt Nam). Đơn vị tư vấn đã hoàn tất thiết kế ý tưởng và tiến hành thiết kế sơ bộ.

1.2. Dự án Chung cư Linh Trung, quận Thủ Đức:

- Dự án do Công ty làm chủ đầu tư, tọa lạc tại đường 16, Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức với diện tích 4.075m², quy mô 15 tầng gồm trung tâm thương mại - dịch vụ và căn hộ.
- Ngày 21/11/2012, UBND Thành phố có quyết định cho Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Vi Na sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu nhà ở kinh doanh.
- Dự án có được lợi thế ngoài dự kiến. Đường số 16 (mặt tiền dự án) sẽ được mở rộng từ 16m lên 20m nhưng phần lề đường của khu đất không bị ảnh hưởng. Sau khi đo đạc bản đồ để xin giao đất, diện tích khu đất tăng từ 3.097 m² lên 4.075 m² (giá trị chuyển nhượng không thay đổi).
- Dự án đã được triển khai các hạng mục chuẩn bị khởi công gồm: đập phá tháo dỡ công trình hiện hữu, phát hoang cây cỏ dại, san lấp mặt bằng và xây hàng rào, lắp đặt bảng tên công trình, rà phá bom mìn vật nổ.
- Dự kiến Công ty sẽ triển khai xây dựng phần móng, hầm, sàn tầng 1 vào tháng 05/2013.

1.3. Dự án Chung cư Ngọc Lan:

- Dự án do Công ty CP Hợp tác kinh tế và xuất nhập khẩu Savimex làm chủ đầu tư, Land Saigon hợp tác với tỷ lệ góp vốn 50%. Quy mô dự án gồm 1 chung cư 18 tầng, được xây dựng trên khuôn viên đất rộng 5.443 m², gồm 275 căn hộ và 1.350 m² sàn thương mại.
- Dự án đã được bán hết trong năm 2009. Công trình được nghiệm thu bàn giao vào tháng 06/2012. Trong năm 2012 Công ty thực hiện việc bàn giao nhà cho khách hàng, thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, theo dõi thu tiền khách hàng theo hợp đồng.

1.4. Các dự án khác:

- Công ty cũng tiếp tục kinh doanh sản phẩm của các dự án đã đầu tư từ các năm trước gồm: Khu đô thị mới Cửa Tiền, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Căn hộ cao cấp Phú Hoàng Anh, Khu dân cư đường Nguyễn Văn Trỗi - Thành phố Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (08)22418282 - 38382030 - Fax: (08) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

2. Tổ chức và nhân sự

2.1. Danh sách Ban điều hành:

2.1.1. Tổng Giám đốc

Họ và tên : Nguyễn Quang Hiền.

Sinh ngày: 20/12/1965

Quốc tịch: Việt Nam

Giấy CMND: 023688467 Ngày cấp: 29/05/1999 tại: Công an TP. HCM.

Địa chỉ thường trú : 377/26 Lê Quang Định, Phường 5, Q. Bình Thạnh, TP.HCM.

Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ điện.

Quá trình công tác:

- 1992-1996: Cán bộ Kỹ thuật, Phòng Kỹ thuật, Công ty Điện lực TP.HCM.
- 1996-1997: Phó Phòng Kỹ thuật, Công ty Điện lực TP.HCM.
- 1997-1998: Trưởng Phòng kinh doanh, Công ty Điện lực TP.HCM.
- 1998-2000: Trưởng Phòng QLXD, Công ty Điện lực TP.HCM.
- 2000-2001: Trưởng Phòng Hợp tác Quốc tế và XNK Công ty Điện lực TP.HCM.
- 2001-2007: Trưởng Ban Quản lý Dự án Lưới điện, Công ty Điện lực TP.HCM.
- 12/2007 đến nay : Thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc Công ty CP BĐS Sài Gòn Vi Na

2.1.2. Giám đốc Bộ phận Tài Chính – Kế Toán kiêm nhiệm Kế toán trưởng

Họ và tên: Dương Minh Dũng

CMND số : 183213362

Nơi cấp: CA Hà Tĩnh

Ngày cấp: 19/03/1998.

Sinh ngày: 14/05/1980.

Nơi sinh: Hà Tĩnh.

Thường trú tại: Xóm 10, Thạch Đình, Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh.

Đăng ký tạm trú: Căn hộ 802 Lô A, Chung cư Bộ đội Biên Phòng, Đường Nguyễn Văn Công, Phường 03, Quận Gò Vấp, Tp.Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: Căn hộ 802 Lô A, Chung cư Bộ đội Biên Phòng, Đường Nguyễn Văn Công, Phường 03, Quận Gò Vấp, Tp.Hồ Chí Minh.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:

- 04/2004-06/2005: Nhân viên kỹ thuật Công ty TNHH V.A.N.E.T
- 7/2005-3/2010: Kế toán trưởng một số Công ty thành viên của Tập đoàn Mai Linh.
- 09/2010-04/2011: Phó Giám đốc Ban Tài Chính Tập đoàn Khải Vy-Duyên Hải.
- 02/2012 đến nay: Giám đốc Bộ phận Tài Chính – Kế toán kiêm Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na.

2.1.3. Giám đốc Bộ phận Hành Chánh – Nhân Sự kiêm nhiệm Thư ký Công ty.

Họ và tên : Huỳnh Thị Lan Hương



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (08)22418282 - 38382030 - Fax: (08) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

Sinh ngày: 17/05/1975

Giấy CMND: 023146849 Ngày cấp: 23/03/2009 Tại: TP.HCM

Địa chỉ thường trú : 196A Võ Văn Tần, P5, Quận 3, TP.HCM

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế khoa Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác:

- 1998-1999: Thư ký Giám đốc Công ty liên doanh cung ứng nhựa đường Singapore
- 07/2001-03/2005: Nhân viên Hành chánh-Nhân sự Điện Lực Chợ Lớn.
- 04/2005-06/2008: Nhân viên Hành chánh-Nhân sự Ban Quản lý mạng điện thoại cố định toàn quốc thuộc Công ty Cổ phần Dịch vụ Bưu Chính Viễn Thông Sài Gòn.
- 07/2008 đến nay: Chuyên viên Hành chánh-Nhân sự; Giám đốc Bộ phận Hành Chánh-Nhân Sự Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na.

2.2 Những thay đổi trong ban điều hành:

- Ngày 01/06/2012, chấm dứt Hợp đồng lao động đối với Ông Trần Đình Khôi-Phó Tổng Giám đốc kỹ thuật.

2.3. Số lượng cán bộ, nhân viên.

- Tổng số cán bộ, nhân viên: 39 người, trong đó: 26 nam, 13 nữ (đến 31/12/2012). Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ: 01 người, thạc sĩ: 02 người, cử nhân: 28 người, cao đẳng: 02 người, trung cấp: 2 người, phổ thông trung học: 04 người.
- Công ty vừa tập trung đơn giản hoá thủ tục hành chính, vừa xây dựng quy chế làm việc chuẩn mực và đầu tư trang thiết bị hiện đại để nâng cao năng suất lao động, cải thiện điều kiện làm việc cho nhân viên; xây dựng văn hoá doanh nghiệp, thành lập câu lạc bộ thể thao nhằm tạo sân chơi giải trí lành mạnh đồng thời nâng cao thể lực, sức khỏe cho cán bộ nhân viên.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án.

Năm 2012 Công ty thực hiện thủ tục pháp lý để triển khai các dự án sau:

- Dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt: UBND Thành phố đã chấp thuận đầu tư dự án vào tháng 09/2011. Đơn vị tư vấn thiết kế đang thực hiện thiết kế sơ bộ Khu chung cư 1&2. Dự kiến dự án sẽ được khởi công trong năm 2014.
- Dự án Chung cư Linh Trung: UBND Thành phố có quyết định cho Công ty sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu nhà ở kinh doanh vào tháng 11/2012. Dự án sẽ được khởi công vào tháng 5/2013.
- Đối với các dự án đã thực hiện đầu tư từ các năm trước, Công ty tiếp tục việc kinh doanh sản phẩm của dự án và thực hiện việc bàn giao sản phẩm cho khách hàng, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đất/nhà ở cho khách hàng gồm: Dự án Chung cư Ngọc Lan, Dự án Khu đô thị mới Cửa Tiền, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Dự án Căn hộ cao cấp Phú Hoàng Anh, Dự án Khu dân cư đường Nguyễn Văn Trỗi, Thành phố Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (08)22418282 - 38382030 - Fax: (08) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

4. Tình hình tài chính.

a) Tình hình tài chính

ĐVT: Triệu đồng

Chi tiêu	Năm 2011	Năm 2012	% tăng giảm
* Đối với tổ chức không phải là tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng:			
Tổng giá trị tài sản	694.318,79	740.901,93	+ 6,7%
Doanh thu thuần	54.787,15	6.002,99	- 89,0%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	2.848,35	449,29	- 84,2%
Doanh thu hoạt động tài chính	40.804,14	32.542,96	- 20,2%
Doanh thu khác	13.007,02	8.940,11	- 31,3%
Lợi nhuận trước thuế	34.277,60	26.989,11	- 21,3%
Lợi nhuận sau thuế	25.375,91	20.319,42	- 19,9%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	5,5 %		

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:			
TSLĐ/Nợ ngắn hạn	2,66	2,01	
+ Hệ số thanh toán nhanh:			
TSLĐ - Hàng tồn kho	1,97	1,52	
Nợ ngắn hạn			
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,21	0,27	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,26	0,37	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho:	0,72	0,083	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,079	0,008	



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VINA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (08)22418282 - 38382030 - Fax: (08) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,0463	3,384	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,046	0,027	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,036	0,027	

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

a Cổ phần:

TT	Nội dung	Số lượng cổ phần đang lưu hành	Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng	Số lượng cổ phần được chuyển nhượng tự do
1	Số lượng cổ phiếu	51.825.834	-	51.825.834
2	Mệnh giá (đồng/cổ phiếu)	10.000	-	10.000
3	Giá trị cổ phiếu (đồng)	518.258.340.000	-	518.258.340.000

b Cơ cấu cổ đông:

Phân loại cổ đông theo pháp nhân và thể nhân:

TT	Nội dung	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ nắm giữ
1	Cổ đông là pháp nhân	8	27.450.000	53%
2	Cổ đông là thể nhân	36.257	24.375.384	47%
	Cộng	36.265	51.825.384	100%

Phân loại cổ đông lớn và cổ đông nhỏ:

TT	Nội dung	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ nắm giữ
1	Cổ đông lớn, trong đó	3	20.700.000	39,94%
-	Tổng Công ty Điện Lực TP HCM	1	13.500.000	26,05%
-	Tập Đoàn Điện Lực Việt Nam	1	2.700.000	5,21%
-	Tổng Công ty Điện Lực Miền Nam	1	4.500.000	8,68%
2	Cổ đông nhỏ	36.262	31.125.384	60,06%
	Cộng	36.265	51.825.384	100%

Phân loại cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài:

TT	Nội dung	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ nắm giữ
1	Cổ đông trong nước	36.264	51.795.384	99,9421%
2	Cổ đông nước ngoài	1	30.000	0,0579%
	Cộng	36.265	51.825.384	100%



Phân loại cổ đông nhà nước và cổ đông khác:

TT	Nội dung	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ nắm giữ
1	Cổ đông nhà nước, trong đó	6	25.200.000	48,62%
-	Tổng Công ty Điện lực TP HCM	1	13.500.000	26,05%
-	Tập Đoàn Điện Lực Việt Nam	1	2.700.000	5,21%
-	Tổng Công ty Điện Lực Miền Nam	1	4.500.000	8,68%
-	Công ty TNHH MTV DV Công ích TNXP	1	2.250.000	4,34%
-	Tổng Công Ty Điện Lực TP Hà Nội	1	1.500.000	2,89%
-	Công Ty TNHH MTV Điện Lực Hải Dương	1	750.000	1,45%
2	Cổ đông khác	36.259	26.625.384	51,38%
	Cộng	36.265	51.825.384	100%

c Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không có giao dịch

d Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có giao dịch

6. Cổ đông nội bộ.

Số lượng cổ phần nắm giữ của cổ đông nội bộ đến hết ngày 31/12/2012 như sau:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
A. Hội đồng quản trị			129.718	0,2503%
1	Võ Hữu Thiện	Chủ tịch HĐQT	95.625	0,1845%
2	Nguyễn Quang Hiền	Thành viên HĐQT	33.330	0,0643%
3	Cao Đạt Khoa	Thành viên HĐQT	480	0,0009%
4	Hồ Quốc Việt	Thành viên HĐQT	283	0,0005%
5	Lê Văn Thịnh	Thành viên HĐQT	-	-
B. Ban Kiểm soát			3.055	0,0059%
1	Nguyễn Duy Quốc Việt	Trưởng ban kiểm soát	2.055	0,0040%
2	Thái Phong Linh	Thành viên BKS	300	0,0006%
3	Mai Ngọc Diệu	Thành viên BKS	700	0,0014%
C. Ban Giám đốc			33.330	0,0643%
1	Nguyễn Quang Hiền	Tổng giám đốc	33.330	0,0643%
D. Kế toán trưởng			-	-
1	Dương Minh Dũng	Kế toán trưởng	-	-
E. Thư ký Công ty			50.700	0,0978%
1	Huỳnh Thị Lan Hương	Thư ký Công ty	50.700	0,0978%
Tổng cộng (A + B + C + D + E)			216.803	0,4183%



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIN A

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (08)22418282 - 38382030 - Fax: (08) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

III/ BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

ĐVT: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	KH 2012	TH 2012	Tỷ lệ TH/KH
A	Tổng doanh thu	156.047	47.486	30%
1	Doanh thu bán hàng và dịch vụ	99.725	5.969	6%
-	Chung cư Linh Trung	67.023	-	
-	Căn hộ cao cấp Phú Hoàng Anh	32.702	5.969	
2	Doanh thu hoạt động tài chính (Lợi nhuận từ hoạt động tài chính)	56.322	32.543	58%
-	Dự án KDC đường Nguyễn Văn Trỗi, Bảo Lộc	8.698	-	
-	Dự án Chung cư Ngọc Lan	10.274	4.756	46%
-	Dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt	21.000	-	
-	Tiền lãi ngân hàng	15.600	27.234	175%
-	Đầu tư cổ phiếu chiến lược	750	553	
3	Doanh thu khác	-	8.974	(*)
B	Tổng chi phí	99.309	20.497	21%
1	Giá vốn hàng bán	85.867	5.554	
2	Chi phí tài chính	-	8.333	
3	Chi phí bán hàng	3.358	969	
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	10.084	4.996	50%
5	Chi phí khác	-	645	
C	Lợi nhuận trước thuế	56.738	26.989	48%

(*) Doanh thu khác 8,974 tỷ gồm:

- Thu phí chuyển nhượng, phạt khách hàng chậm thanh toán, thanh lý hợp đồng, thu phí quản lý chung cư Ngọc Lan: 1,479 tỷ.
- Phạt khách hàng chậm thanh toán, thanh lý hợp đồng, phạt chủ đầu tư chậm bàn giao căn hộ Phú Hoàng Anh: 7,495 tỷ.

Theo kế hoạch, năm 2012 không có dự phòng giảm giá tài chính cho cổ phiếu của Dalat Real Co. (DLR) và Savimex (SAV) vì vào thời điểm cuối năm 2011, 2 mã cổ phiếu này đã giảm giá quá sâu, dự báo không thể giảm hơn nữa. Vào ngày 31/12/2011 giá của SAV là 20.100 đồng/cổ phiếu, DLR là 14.400 đồng/cổ phiếu. Tuy nhiên, trong tình hình suy thoái toàn diện và kéo dài, giá cổ phiếu của Dalat Real Co. và Savimex cũng tiếp tục giảm. Vào ngày 28/12/2012, giá của Savimex là 7.000 đồng, Dalat Real là 8.300 đồng.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (08)22418282 - 38382030 - Fax: (08) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

Do đó, khoản trích lập dự phòng giảm giá tài chính là:

ĐVT: đồng

TT	Mã cổ phiếu	Số lượng	Giá mua	Giá ngày 28/12/2012	Giá trị giảm giá	Đã trích dự phòng các năm trước	Trích quỹ dự phòng năm 2012
1	DLR	288.690	33.341	8.300	25.041	5.468.077.290	1.761.009.000
2	SAV	501.650	31.642	7.000	24.642	5.790.044.300	6.571.615.000
Tổng							8.332.624.000

Tuy kết quả sản xuất kinh doanh năm 2012 của Công ty chỉ bằng 50% chỉ tiêu kế hoạch, nhưng Công ty là một trong số ít các công ty bất động sản hoạt động có lãi trong tình hình thị trường bất động sản đang suy thoái, có đến 70% doanh nghiệp bất động sản TP.HCM ngừng hoạt động hoặc chuyển sang ngành nghề khác.

Năm 2012 là một năm thử thách cho các doanh nghiệp bất động sản. Hàng loạt doanh nghiệp đã bị loại khỏi thị trường, chỉ những doanh nghiệp có tiềm lực mạnh về tài chính mới có thể tồn tại. Trong tình hình đó, Công ty vẫn bảo toàn vốn tốt, đảm bảo kinh doanh có lãi và chi trả cổ tức cho cổ đông là sự nỗ lực rất lớn của toàn thể CBNV Công ty. Mặc dù lợi nhuận và cổ tức chưa cao, nhưng Công ty đã tự trang trải được chi phí hoạt động, đồng thời vẫn chi trả được cổ tức để duy trì niềm tin của các cổ đông. Điều này thực sự có ý nghĩa trong giai đoạn chuẩn bị thực hiện đầu tư dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, nhiệm vụ chính của Công ty.

2. Những tiến bộ công ty đã đạt được.

- Từ một Công ty mới thành lập, chưa có kinh nghiệm đầu tư và kinh doanh dự án, đến nay Công ty đã có được uy tín trên thị trường, được nhiều khách hàng biết đến qua dự án Chung cư Ngọc Lan. 85% căn hộ Ngọc Lan đã có người ở, hầu hết cư dân của chung cư đều hài lòng với chất lượng công trình và dịch vụ quản lý chung cư. Công ty đã thực hiện đúng các cam kết với khách hàng theo hợp đồng, việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cũng được Công ty khẩn trương thực hiện cho khách hàng.
- Từ những kinh nghiệm có được sau khi hợp tác đầu tư với Savimex là Công ty bất động sản có thương hiệu mạnh trên thị trường, Công ty đã làm chủ đầu tư 01 dự án Chung cư 15 tầng tại Thủ Đức. Việc thực hiện đầu tư dự án Chung cư Linh Trung vừa mang lại lợi nhuận cho cổ đông vừa là bước chuẩn bị về nhân lực, kinh nghiệm, thương hiệu để Công ty bước vào giai đoạn phát triển mạnh mẽ khi triển khai xây dựng dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Công tác thực hiện thủ tục pháp lý của dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt cũng đã đạt được những bước tiến quan trọng, trong đó quan trọng nhất là UBND Thành phố đã chấp thuận đầu tư dự án và Công ty đã triển khai lập thiết kế cho Khu chung cư 1&2.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (08)22418282 - 38382030 - Fax: (08) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

2. Tình hình tài chính.

a) Tình hình tài sản.

- Tổng giá trị tài sản tại ngày 31/12/2011 là: 694.318.792.304 đồng
- Tổng giá trị tài sản tại ngày 31/12/2012 là: 740.901.936.348 đồng
- Giá trị chênh lệch giữa năm 2012 so với năm 2011 tăng: 46.583.144.044 đồng, tỷ lệ tăng tương ứng 6,71%.
- Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản năm 2011: 4,93%
- Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản năm 2012: 3,64%

Do Công ty chỉ tập trung đầu tư vào hai dự án chính là: Dự án Khu phức hợp 628 – 630, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh và dự án Chung cư Linh Trung. Hiện tại hai dự án này đã gần hoàn thành xong các hồ sơ pháp lý để thực hiện đầu tư, dự kiến Chung cư Linh Trung sẽ thực hiện đầu tư (bắt đầu giai đoạn thi công đại trà) vào tháng 05/2013 và dự án Khu phức hợp 628 – 630 Võ Văn Kiệt sẽ được thực hiện đầu tư vào năm 2014. Vì vậy giá trị sinh lợi so với tài sản là chưa cao.

Về tình hình công nợ: hiện tại các khoản công nợ phải thu đều thu đúng lộ trình theo hợp đồng đã cam kết, hầu như không có nợ xấu, nên các khoản công nợ không làm ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Về giá trị đầu tư, hầu hết các dự án mà Công ty hiện đang đầu tư đang trong giai đoạn thực hiện đầu tư và quá trình triển khai thực hiện dự án vẫn bình thường, chưa có tác động xấu nào của các dự án đã đầu tư để làm giảm giá trị tài sản cũng như ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty.

b) Tình hình nợ phải trả.

TT	Nợ phải trả	Số tiền (VND)
1	Phải trả người bán, trong đó	993.715.959
-	Cty Địa Ốc Chợ Lớn	453.559.140
-	Cty Phú Hoàng Anh	439.908.900
-	Cty SX TM DV NTV	15.526.319
-	Cty KT XD Sài Gòn	78.308.600
-	Cty Cấp thoát nước & XD Bảo Lộc	4.413.000
-	TT Tư vấn đầu tư DV KHCN Đường bộ 7	2.000.000
2	Người mua trả tiền trước, trong đó	187.547.874.438
-	Ứng trước tiền mua căn hộ Phú Hoàng Anh	2.912.410.374
-	Ứng trước tiền mua căn hộ Ngọc Lan	184.635.464.064
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	3.267.886.016
4	Phải trả CBNV Cty Land Saigon	353.292.092
5	Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.273.763.296
-	Thuế TNDN tạm giữ lại dự án Cửa Tiền	3.350.000.000
-	Công ty TNHH Eden	318.325.281
-	Kinh phí công đoàn	23.504.983
-	Bảo hiểm XH -BHYT	1.539.000
-	Phải trả cổ tức cho cổ đông	4.579.561.510
-	Các khoản phải trả, phải nộp khác	832.522
Tổng cộng (1+2+3+4+5)		197.168.645.785



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (08)22418282 - 38382030 - Fax: (08) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

Hầu hết các khoản công nợ phải trả đều thực hiện đúng các quyền lợi, nghĩa vụ cam kết trong hợp đồng và các chính sách về các Quy chế, Quy định của Công ty. Tiến độ thanh toán công nợ đều thực hiện đúng kỳ hạn. Vì vậy, các khoản công nợ phải trả không có tác động xấu nào làm ảnh hưởng đến tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Riêng các khoản công nợ người mua trả tiền trước (187.547.874.438 đồng) là các khoản công nợ do khách hàng thanh toán cho Công ty để được mua các căn hộ của Chung cư Phú Hoàng Anh và Chung cư Ngọc Lan. Nên hai khoản công nợ này không ảnh hưởng gì đến khả năng thanh toán của Công ty.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.

Hiện tại Công ty đang tiến hành xây dựng hệ thống quản lý chất lượng ISO 2001:2008, dự kiến Công ty sẽ được đánh giá và cấp giấy chứng nhận ISO trong tháng 05/2013. Khi hệ thống ISO 9001:2008 được vận hành sẽ được đơn giản hoá về các thủ tục hành chính cho nội bộ Công ty cũng như khách hàng của Công ty. Hầu hết mọi công việc đều được cụ thể hoá bằng các quy trình thực hiện và đều được hướng dẫn cụ thể cho từng công việc.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai.

- Tập trung đầu tư dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, phường 1, quận 5 với mục tiêu xây dựng một khu phức hợp đẳng cấp, văn minh, hiện đại trong khu vực Trung tâm TP.HCM, góp phần cải thiện bộ mặt đô thị và nâng cao chất lượng môi trường sống cho cư dân TP.HCM.
- Xây dựng Công ty trở thành một đơn vị có thương hiệu mạnh, uy tín hàng đầu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản trong và ngoài nước.
- Xây dựng và phát triển mạng lưới và chi nhánh, đơn vị thành viên để mở rộng phạm vi hoạt động ra các địa bàn trong nước và ngoài nước.

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2013

THƯ GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Kính gửi: Công ty TNHH Kiểm toán DTL – Văn phòng Hà Nội

Thư này được lập ra nhằm phục vụ việc kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 của Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn Vi Na (“Công ty”), nhằm đưa ra ý kiến về tính trung thực và hợp lý của báo cáo tài chính, trên các khía cạnh trọng yếu, về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

Trong phạm vi trách nhiệm và sự hiểu biết của mình, chúng tôi xác nhận các vấn đề sau:

- (1) Chúng tôi khẳng định là báo cáo tài chính đã được lập và trình bày trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu và phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan;



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (08)22418282 - 38382030 - Fax: (08) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

- (2) Chúng tôi đã chuyển cho kiểm toán viên của Công ty TNHH Kiểm toán DTL – Văn phòng Hà Nội xem xét tất cả các tài liệu, chứng từ, sổ sách kế toán liên quan, kể cả các biên bản họp Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc liên quan đến hoạt động của Công ty;
- (3) Chúng tôi khẳng định là đã cung cấp toàn bộ các thông tin về các bên có liên quan;
- (4) Công ty đã tuân thủ tất cả các điều khoản quan trọng của các hợp đồng có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính. Không có bất kỳ hành vi không tuân thủ nào liên quan đến các yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền, có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính;
- (5) Yếu tố sau đây đã được ghi nhận một cách đúng đắn và trong trường hợp cần thiết các thông tin thích hợp đã được nêu ra trong phần thuyết minh báo cáo tài chính:
 - Số dư và nghiệp vụ với các bên có liên quan;
 - Thông tin về các công cụ tài chính của Công ty;
- (6) Chúng tôi không có bất kỳ một kế hoạch hay dự tính nào có thể làm sai lệch đáng kể số liệu kế toán bằng cách phân loại tài sản và khoản nợ đã được phản ánh trong báo cáo tài chính;
- (7) Chúng tôi không có bất kỳ một kế hoạch nào nhằm thu hẹp quy mô hoạt động;
- (8) Công ty là chủ sở hữu tất cả các tài sản trên báo cáo tài chính và không có bất kỳ một tài sản nào đang được cầm cố, thế chấp hoặc bị cầm giữ;
- (9) Tất cả các khoản nợ, các nghĩa vụ của Công ty với bên thứ ba đã được Công ty hạch toán và giải trình trong phần thuyết minh Báo cáo tài chính;
- (10) Tất cả các khoản vốn góp của các cổ đông của Công ty đã được phản ánh đầy đủ đến ngày 31/12/2012 và đã được ghi chép và trình bày đúng đắn trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012. Số vốn thiếu Hội đồng quản trị đã họp thống nhất ý kiến trình Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phát hành thêm 10.800.000 cổ phần hoặc đăng ký giảm vốn điều lệ xuống bằng vốn thực tế huy động;
- (11) Đối với giá trị liên quan đến căn hộ của Phú Hoàng Anh đang được trình bày trên khoản mục “hàng tồn kho”, chúng tôi đồng ý có những dấu hiệu giảm giá, tuy nhiên chúng tôi có có nhiều phương án để thu hồi được giá gốc như: yêu cầu chủ đầu tư giảm giá, phạt bồi thường hợp đồng hoặc chuyển mục đích sử dụng. Do đó chúng tôi cho rằng giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho cao hơn giá gốc nên không cần trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho cho khoản mục này.
- (12) Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, qua trao đổi trong Ban Giám đốc Công ty đã nhận định như sau: ngoài các khoản đầu tư được trích lập dự phòng, các khoản đầu tư còn lại chúng tôi đều đánh giá khoản đầu tư tài chính này có giá thị trường đều cao hơn giá gốc, hoặc đánh giá có khả năng sinh lời trong tương lai. Đối với hai dự án dự án Cửa tiền Vinh và Khu dân cư Nguyễn Văn Trỗi, đã đánh giá và không nhận thấy dấu hiệu suy



giảm giá trị. Do đó không có một khoản trích lập dự phòng nào được lập cho các khoản đầu tư này;

- (13) Trong năm 2012, Công ty đã ban hành quy chế xác định và kế toán chi phí quản lý dự án để tiến hành phân bổ chi phí quản lý chung cho hai Dự án Chung cư Linh Trung và Dự án Khu phức hợp 628 -630 Võ Văn Kiệt, chi phí quản lý đã được phân bổ vào dự án tương ứng lần lượt là: **1.116.864.343 VND** và **2.497.848.030 VND**. Ban Giám đốc cam kết đã xem xét việc phân bổ chi phí này dựa trên quy chế và định mức chi phí quản lý được phê duyệt là phù hợp.
- (14) Đối với khoản đầu tư tại dự án Chung cư Ngọc Lan, Công ty đã ghi nhận vào lợi nhuận với số tiền là **4.755.602.305 VND** trong năm 2012. Khoản lợi nhuận này được xác định một cách hợp lý theo Biên bản đối chiếu với Công ty Cổ phần hợp tác kinh tế và xuất nhập khẩu SAVIMEX căn cứ trên nguồn thu tiền của khách hàng từ dự án này do Công ty cổ phần SAVIMEX chuyển và dựa vào tỷ lệ góp vốn và tỷ lệ lãi gộp tạm tính tại thời điểm hoàn thành giai đoạn của dự án. Ban Giám đốc cam kết, với thông tin tốt nhất hiện tại về dự án này, khoản thu nhập ước tính này đã được xác định hợp lý, thận trọng để ghi nhận vào thu nhập trong năm.
- (15) Khoản dự phòng phải trả cho khoản giảm giá ước tính cho các khách hàng mua căn hộ chung cư Ngọc Lan tương ứng với doanh thu bán căn hộ trong năm 2012 với số tiền **1.367.384.543 VND**, Khoản dự phòng phải trả này đã được Công ty bù trừ số lũy kế đến năm 2012 với lợi nhuận khi ghi nhận trên báo cáo tài chính. Chúng tôi cam kết đã xem xét và xác định hợp lý phù hợp của khoản dự phòng này cũng như đã được giải trình đầy đủ trên Báo cáo tài chính;
- (16) Hiện tại, Công ty không có bất kỳ sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hoặc giải trình trong phần thuyết minh;
- (17) Chúng tôi đã xem xét ảnh hưởng của các sai sót không điều chỉnh phát hiện trong suốt quá trình kiểm toán và tin chắc các sai sót này là không trọng yếu, xét riêng lẻ hoặc tổng hợp, đối với Báo cáo tài chính đã lập.

Trân trọng.

Kế toán trưởng


Dương Minh Dũng


Nguyễn Quang Hiến



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (08)22418282 - 38382030 - Fax: (08) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

IV/ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

- Tổng số cổ đông tính đến ngày 31/12/2012 là **36.265** cổ đông. Trong năm 2012 có **335.813** cổ phần được chuyển nhượng, giá trị 3,358 tỷ đồng, tương đương 0,647% tổng giá trị cổ phần.
- Công ty đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2011 vào ngày 26/04/2012.
- Mặc dù thị trường bất động sản đang trong trạng thái đóng băng, nhưng Công ty vẫn ổn định được tổ chức, triển khai được các hoạt động đầu tư, kinh doanh và đã bảo toàn tốt nguồn vốn huy động được.
- Lợi nhuận: lợi nhuận trước thuế đạt **26,989** tỷ đồng chủ yếu từ hoạt động tài chính mang lại dưới dạng hợp đồng tiền gửi kỳ hạn ở các ngân hàng và từ việc kinh doanh các dự án bất động sản.
- Một số chỉ tiêu tài chính như sau:
 - Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản : 54,5 %
 - Khả năng thanh toán hiện hành: 2,0 lần.
 - Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn: 63 %
 - Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu : 37 %
 - Lợi nhuận trước thuế/Tổng doanh thu : 56,83 %
 - Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu : 42,79 %
 - Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu : 3,76 %

1.1. Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

- Lợi nhuận trước thuế là 26,989 tỷ đồng, đạt 47,5 % so với kế hoạch.
- Lợi nhuận sau thuế 20,319 tỷ đồng, đạt 47,7 % so với kế hoạch.
- Mức chia cổ tức dự kiến: 4 % vốn chủ sở hữu, đạt 50% so kế hoạch.

1.2. Những thay đổi chủ yếu trong năm:

Đại hội đồng cổ đông năm tài chính 2011 tổ chức vào ngày 24/04/2012 đã quyết định:

- Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Thực hiện đầu tư dự án Chung cư Linh Trung.
- Tiếp tục kinh doanh sản phẩm của các dự án đã đầu tư từ các năm trước.

Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Công ty đã triển khai thiết kế dự án thành phần Khu chung cư 1&2 của dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt và thực hiện hoàn tất công tác chuẩn bị để khởi công dự án Chung cư Linh Trung.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty.

- Căn cứ Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty và những quy chế, quy định đã ban hành, Hội đồng quản trị giao quyền cho Ban Tổng giám đốc quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh đồng thời thiết lập cơ chế kiểm tra, giám sát Ban Tổng



giám đốc thông qua hệ thống các báo cáo tổng hợp, chi tiết và các kỳ họp Hội đồng quản trị thường kỳ hoặc đột xuất. Kết thúc năm 2012, Hội đồng quản trị đánh giá Ban Tổng giám đốc đã thực hiện đầy đủ và đúng theo các chỉ đạo của Hội đồng quản trị đề ra.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị.

Dự đoán tình hình kinh tế chưa thể có chuyển biến tích cực trong trong giai đoạn tới, đặc biệt thị trường bất động sản chưa có dấu hiệu hồi phục. Nhằm đảm bảo hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh và chuẩn bị cho các mục tiêu dài hạn của Công ty, HĐQT định hướng thực hiện các chủ trương sau:

Về công tác kinh doanh:

- Giải quyết dứt điểm các sản phẩm tồn kho hiện tại. Giao Ban Tổng Giám đốc đề ra phương án kinh doanh (bán hoặc cho thuê các căn hộ Phú Hoàng Anh, Ngọc Lan). Đối với dự án Nguyễn Văn Trỗi – Bảo Lộc, giao Ban Tổng Giám đốc đề ra phương án kinh doanh cụ thể trình HĐQT trong quý II năm 2013.
- Đối với dự án Chung cư Linh Trung: giao Ban Tổng Giám đốc chuẩn bị các bước cần thiết để tiếp thị và kinh doanh sản phẩm trong quý II năm 2013, cần chú trọng tập trung giới thiệu sản phẩm đến CBNV ngành điện trên địa bàn TP.HCM.

Về công tác đầu tư:

- Cần đảm bảo công tác quản lý và tiến độ thực hiện thi công dự án Chung cư Linh Trung nhằm đảm bảo kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2013.
- Đối với dự án Cửa Tiên, TP. Vinh, Tỉnh Nghệ An: Giao Ban Tổng Giám đốc phối hợp với đối tác là Công ty Danatol để phân chia sản phẩm, lợi nhuận. Không tiếp tục đầu tư giai đoạn 2 của dự án này.

Về công tác phát triển nguồn nhân lực:

- Nhanh chóng bổ nhiệm, tuyển dụng đội ngũ cán bộ quản lý, không để trình trạng kiêm nhiệm kéo dài.
- Tổ chức đào tạo tại chỗ hoặc cử CBNV tham gia các khóa đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ và kỹ năng quản lý, tăng cường hợp tác với các trường Đại học trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh để tìm kiếm và chuẩn bị nguồn nhân lực trẻ, có chất lượng cho Công ty.
- Hoàn thiện và triển khai áp dụng hệ thống quản lý chất lượng ISO trong toàn Công ty.

VI/ QUẢN TRỊ CÔNG TY

1/ Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu Hội đồng Quản trị:

Stt	Họ và tên thành viên HĐQT	Chức danh	Hoạt động	Tỷ lệ sở hữu cổ phần		
				Đại diện tổ chức	Cá nhân	Tổng cộng
1	Võ Hữu Thiện	Chủ tịch	Chuyên trách	17,0 %	0,1845 %	17,1845%
2	Nguyễn Quang Hiến	Thành viên	TGĐ điều hành	9,0 %	0,0643 %	9,0643 %
3	Cao Đạt Khoa	Thành viên	Không tham gia điều hành	5,2 %	0,0009 %	5,2009 %



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (08)22418282 - 38382030 - Fax: (08) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

4	Hồ Quốc Việt	Thành viên	Không tham gia điều hành	7,2 %	0,0005 %	7,2005 %
5	Lê Văn Thịnh	Thành viên	Không tham gia điều hành	4,3 %	-	4,3000 %

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: không có

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Thực hiện tốt chức năng giám sát các hoạt động của Tổng Giám đốc.
- Thảo luận, đề ra các định hướng hoạt động phù hợp tình hình của Công ty và thị trường, đưa ra các quyết định hợp tác, đầu tư thông qua các quy chế hoạt động và các vấn đề khác thuộc thẩm quyền của Hội đồng Quản trị.
- Các cuộc họp Hội đồng quản trị: trong năm 2012, có 04 cuộc họp Hội đồng quản trị.
 - ✗ Ngày 03/03/2012, họp thông qua văn kiện chuẩn bị Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2012. Kết quả 100% thành viên tham dự cuộc họp thống nhất thông qua nội dung văn kiện Đại hội.
 - ✗ Ngày 23/04/2012, họp rà soát công tác tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2012 và các nội dung biểu quyết trong Đại hội. Kết quả 100% thành viên tham dự cuộc họp thống nhất các nội dung đã đề ra.
 - ✗ Ngày 27/10/2012, họp thông qua báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh 9 tháng đầu năm 2012 và dự kiến khả năng thực hiện kế hoạch cả năm 2012; xem xét định hướng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013 của Công ty; chọn đơn vị kiểm toán độc lập báo cáo tài chính năm 2012; miễn nhiệm chức danh Thư ký Công ty và phân công nhân sự thay thế. Kết quả 100% thành viên tham dự cuộc họp thống nhất thông qua các nội dung trên.
 - ✗ Ngày 26/12/2012, họp thông qua kết quả sản xuất kinh doanh năm 2012, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013 và thông qua Quy chế xác định và kế toán chi phí quản lý dự án.

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành: Không có

e) Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: không có

f) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty:

- 02/05 thành viên HĐQT, 02/03 thành viên Ban Kiểm soát, 01/02 thành viên Ban Tổng Giám đốc đã có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty do UBCK Nhà nước cấp.
- Các thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc có đầy đủ trình độ và kinh nghiệm để đưa ra các quyết định đúng đắn về chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn, dài hạn và kế hoạch kinh doanh của công ty.

2. Ban Kiểm soát

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

1. Ông Nguyễn Duy Quốc Việt : Trưởng Ban Kiểm soát - Phó ban Tài chính Kế toán Tổng Công ty Điện lực TP.HCM
2. Ông Thái Phong Linh: thành viên Ban Kiểm soát - Phó Ban Kế toán Tổng Công ty Điện lực Miền Nam.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (08)22418282 - 38382030 - Fax: (08) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

3. Bà Mai Ngọc Diệu: thành viên Ban Kiểm soát - Nhân viên Phòng Kế hoạch thống kê - Công ty TNHH MTV Điện Lực Đồng Nai.

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

Các thành viên Ban Kiểm soát thực hiện nhiệm vụ theo phân công của trưởng Ban kiểm soát và quy định của pháp luật. Định kỳ 6 tháng họp 1 lần, ngoài ra có những phiên họp bất thường theo yêu cầu của công tác kiểm soát các hoạt động của Công ty khi có kiến nghị của cổ đông. Các thành viên Ban Kiểm soát đều có trình độ chuyên môn Đại học và đã qua các khóa đào tạo chuyên môn và chuyên sâu.

Các cuộc họp của Ban kiểm soát: trong năm 2012 Ban kiểm soát họp 02 lần

- Ngày 10/02/2012, họp kiểm soát tình hình hoạt động của công ty năm 2011
- Ngày 15/10/2012, họp kiểm soát tình hình hoạt động của công ty 9 tháng đầu năm năm 2012.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

Lương Chủ tịch Hội đồng quản trị chuyên trách; thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho thành viên HĐQT và Ban kiểm soát: 598.000.000 đồng, trong đó:

- Lương CT HĐQT chuyên trách : 390.000.000 đồng.
- Thù lao các thành viên HĐQT : 136.000.000 đồng.
- Thù lao các thành viên Ban Kiểm soát : 72.000.000 đồng.

b) Thù lao của CT HĐQT và các khoản lợi ích khác tại các Công ty khác:

Thù lao của CT HĐQT và các khoản lợi ích khác tại các Công ty khác do CT HĐQT làm đại diện phần vốn góp của Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Vi Na:

- Thù lao HĐQT và các lợi ích khác tại Công ty CP Địa ốc Đà Lạt: 43.000.000 đồng
- Thù lao HĐQT và các khoản lợi ích khác tại Công ty CP Hợp tác Kinh tế và XNK Savimex: 81.600.000 đồng.

c) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

Trong năm 2012 không có giao dịch cổ phiếu nào của cổ đông nội bộ diễn ra.

d) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: Không có

e) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

- Trong năm 2012, Công ty đã ban hành Quy định quản lý chấm công cán bộ nhân viên, Quy định về định mức sử dụng thẻ taxi, Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban QLDA chung cư Linh Trung. Như vậy đến nay, ngoài các quy chế vừa nêu, Công ty đã ban hành các quy chế về tổ chức bộ máy điều hành Công ty, quy chế làm việc của HĐQT, quy chế quản lý cổ đông, các quy chế về công tác quản lý tài chính, quản lý hành chính, quản lý tài sản và chi tiêu nội bộ, quy tắc ứng xử, tổ chức hoạt động các ban quản lý dự án và sàn giao dịch bất động sản, Quy chế thi đua khen thưởng, Quy chế tuyển dụng, Quy chế đào tạo, Quy chế thực hiện dân chủ. Công ty cũng đã ký hợp đồng tư vấn xây dựng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO. Đến nay Công ty đã xây dựng hoàn thiện các quy trình hoạt động và chuẩn bị triển khai thực hiện.



- Xây dựng chiến lược phát triển nhân sự và thực hiện công tác đào tạo để nâng cao năng lực của cán bộ nhân viên.
- Xây dựng văn hoá doanh nghiệp để góp phần nâng cao uy tín, thương hiệu Công ty.

VI. BÁO CÁO KIỂM TOÁN (Báo cáo kiểm toán đính kèm)

Trân trọng.

Nơi nhận:

- UBCK NN
- HĐQT; BKS (để báo cáo)
- Lưu văn thư

PHÒNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN
SÀI GÒN VIỆT NAM
QUẬN 5 - TP. HỒ CHÍ MINH
M.S.D.N: 0305316
QUAN 5 - TP. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Quang Hiến



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (08)22418282 - 38382030 - Fax: (08) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN
SÀI GÒN VI NA**

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

MỤC LỤC

	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN VIÊN	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 29

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong suốt năm và cho đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Ông Võ Hữu Thiện	Chủ tịch
Ông Nguyễn Quang Hiền	Thành viên
Ông Cao Đạt Khoa	Thành viên
Ông Hồ Quốc Việt	Thành viên
Ông Lê Văn Thịnh	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Duy Quốc Việt	Trưởng ban
Ông Thái Phong Linh	Thành viên
Bà Mai Ngọc Diệu	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Giám đốc trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Quang Hiền	Tổng Giám đốc
Ông Trần Đình Khôi	Phó Tổng Giám đốc kỹ thuật

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán DTL - Văn phòng Hà Nội, thành viên Hãng RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính; và
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

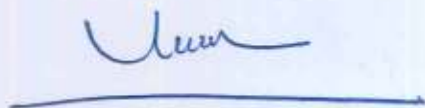
Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ngoài ra, Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê chuẩn rằng Báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2012, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan về kế toán tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc,



Võ Hữu Thiện
Chủ tịch HĐQT
Ngày 11 tháng 3 năm 2013



Nguyễn Quang Hiến
Tổng Giám đốc
Ngày 11 tháng 3 năm 2013

1789
ÔNG T
NHÌM
EM T
T.
NHÀ
SÀ N
TAY -



Văn phòng Hà Nội

Tầng 7, Tòa nhà Lotus, Số 2 Đường Duy Tân
Quận Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam

Tel: +844 3795 53 53 | Fax: +844 3795 52 52

www.rsm.com.vn | dtl_hanoi@rsm.com.vn

Số.12 /2013/DTLHN-BCKT

BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

V/v: Báo cáo tài chính năm 2012 của
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na

**Kính gửi: Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và các cổ đông
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (sau đây gọi tắt là "Công ty") bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các Thuyết minh báo cáo tài chính chính được trình bày từ trang 06 đến trang 29.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với báo cáo tài chính

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính này theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan về kế toán tại Việt Nam, và chịu trách nhiệm đối với hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc Công ty thấy cần thiết để đảm bảo việc lập Báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo, xét trên các khía cạnh trọng yếu, đã phản ánh trung thực hợp lý tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na tại ngày 31/12/2012, cũng như kết quả hoạt động 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 Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán có liên quan tại Việt Nam.

101-C
Y
QUẢN
ÁN
L
NH
H
TP. H

BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN VIÊN (TIẾP)

Ý kiến kiểm toán (Tiếp)

Mặc dù không đưa ra ý kiến ngoại trừ nhưng chúng tôi xin lưu ý người đọc các vấn đề sau:

1. Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 4.4 "Các khoản phải thu khác", Công ty đã ghi nhận vào lợi nhuận với số tiền là 4.755.602.305 VND trong năm 2012 từ khoản đầu tư vào Dự án Chung cư Ngọc Lan. Khoản lợi nhuận này được xác định phù hợp theo Biên bản đối chiếu với Công ty Cổ phần Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu SAVIMEX và các tài liệu dự án khác. Số liệu trên là số tạm tính và các thông tin tài chính của Dự án chưa được kiểm toán.
2. Chúng tôi cũng xin lưu ý đến Thuyết minh số 4.12.2 "Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu", đến ngày 31/12/2012, Tập đoàn Điện lực Việt Nam đã góp 27 tỷ VND và số vốn góp thiếu so với cam kết là 108 tỷ VND. Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính này, Tập đoàn Điện lực Việt Nam đã có thông báo từ chối không góp số vốn còn thiếu trên. Đến thời điểm phát hành báo cáo, Hội đồng Quản trị chưa có phương án thực hiện cụ thể quyết định giảm vốn điều lệ xuống bằng vốn thực tế huy động hoặc phát hành thêm cho đủ vốn điều lệ.



Nguyễn Thành Lâm
Giám đốc
Số chứng chỉ KTV: 0299/KTV

Thay mặt và đại diện
Công ty TNHH Kiểm toán DTL - Văn phòng Hà Nội
Thành viên Hãng RSM Quốc tế

Hà Nội, ngày 11 tháng 3 năm 2013

Hoàng Thị Vinh
Kiểm toán viên
Số chứng chỉ KTV: 1678/KTV



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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2012	Tại ngày 01/01/2012
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		403.728.448.985	385.309.215.036
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	204.142.241.679	242.542.353.603
1. Tiền	111		1.857.025.579	2.896.792.203
2. Các khoản tương đương tiền	112		202.285.216.100	239.645.561.400
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		44.989.000.000	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121	4.2	44.989.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		54.637.326.858	42.137.324.803
1. Phải thu của khách hàng	131		95.411.415	-
2. Trả trước cho người bán	132	4.3	18.317.397.212	5.864.052.000
3. Các khoản phải thu khác	135	4.4	36.224.518.231	36.273.272.803
IV. Hàng tồn kho	140	4.5	99.853.077.383	99.986.169.809
1. Hàng tồn kho	141		99.853.077.383	99.986.169.809
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		106.803.065	643.366.821
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		53.509.270	121.534.630
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	451.589.063
3. Tài sản ngắn hạn khác	158		53.293.795	70.243.128
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		337.173.487.363	309.009.577.268
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		683.232.993	1.072.206.638
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.6	683.232.993	1.072.206.638
Nguyên giá	222		2.514.580.332	2.514.580.332
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.831.347.339)	(1.442.373.694)
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	4.7	336.281.959.561	307.806.357.288
1. Đầu tư dài hạn khác	258		355.873.206.801	319.064.980.528
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(19.591.247.240)	(11.258.623.240)
V. Tài sản dài hạn khác	260		208.294.809	131.013.342
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		135.294.809	58.013.342
2. Tài sản dài hạn khác	268		73.000.000	73.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		740.901.936.348	694.318.792.304

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

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2012	Tại ngày 01/01/2012
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		200.447.743.120	145.079.816.771
I. Nợ ngắn hạn	310		200.447.743.120	145.079.816.771
1. Phải trả người bán	312		993.715.959	564.750.042
2. Người mua trả tiền trước	313	4.8	187.547.874.438	128.423.495.103
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	4.9	3.267.886.016	4.934.631.895
4. Phải trả người lao động	315		353.292.092	370.172.525
5. Chi phí phải trả	316	4.10	-	2.950.000.000
6. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	4.11	8.273.763.296	7.522.301.380
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		11.211.319	314.465.826
II. Nợ dài hạn	330		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		540.454.193.228	549.238.975.533
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.12	540.454.193.228	549.238.975.533
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		518.258.340.000	518.258.340.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	413		2.376.426.834	4.051.673.870
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		19.819.426.394	26.928.961.663
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		740.901.936.348	694.318.792.304



Nguyễn Quang Hiền
Tổng Giám đốc
Ngày 11 tháng 3 năm 2013


Dương Minh Dũng
Kế toán trưởng


Nguyễn Hải Triều
Người lập

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	14.157.644.365	56.991.018.549
2. Các khoản giảm trừ	02	5.1	8.154.651.319	2.203.868.100
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.1	6.002.993.046	54.787.150.449
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	5.553.700.359	51.938.801.261
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		449.292.687	2.848.349.188
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	32.542.958.450	40.804.143.286
7. Chi phí tài chính	22	5.4	8.333.255.944	10.314.743.240
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		631.944	-
8. Chi phí bán hàng	24		968.818.566	2.638.620.790
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.5	4.996.131.267	9.063.954.045
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		18.694.045.360	21.635.174.399
11. Thu nhập khác	31	5.6	8.940.110.352	13.007.023.261
12. Chi phí khác	32		645.040.125	364.594.140
13. Lợi nhuận khác	40		8.295.070.227	12.642.429.121
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		26.989.115.587	34.277.603.520
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	6.669.689.192	8.901.688.634
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		20.319.426.395	25.375.914.886
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.12.4	392	490



Nguyễn Quang Hiền
Tổng Giám đốc
Ngày 11 tháng 3 năm 2013

Dương Minh Dũng
Kế toán trưởng

Nguyễn Hải Triều
Người lập

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2012	Năm 2011
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		26.989.115.587	34.277.603.520
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02	4.6	388.973.645	398.952.209
- Các khoản dự phòng	03		8.332.624.000	10.314.743.240
- (Lãi)/ lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(32.542.958.450)	(40.530.262.478)
- Chi phí lãi vay	06		631.944	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	08		3.168.386.726	4.461.036.491
- (Tăng)/ giảm các khoản phải thu	09		737.376.491	474.113.223
- (Tăng)/ giảm hàng tồn kho	10		133.092.426	41.236.183.078
- Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11		55.963.265.570	49.417.446.721
- (Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12		(9.256.107)	(178.391.919)
- Lãi tiền vay đã trả	13		(631.944)	-
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(8.726.993.845)	(9.480.308.472)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		51.265.239.317	85.930.079.122
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(12.453.345.212)	(6.050.450.342)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(44.989.000.000)	-
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(36.808.226.273)	(89.258.018.126)
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		32.227.463.512	33.182.073.993
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(62.023.107.973)	(62.126.394.475)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		100.000.000	-
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(100.000.000)	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(27.642.243.268)	(24.787.177.122)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(27.642.243.268)	(24.787.177.122)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		(38.400.111.924)	(983.492.475)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4.1	242.542.353.603	243.525.846.078
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4.1	204.142.241.679	242.542.353.603



Nguyễn Quang Hiến
Tổng Giám đốc
Ngày 11 tháng 3 năm 2013

Dương Minh Dũng
Kế toán trưởng

Nguyễn Hải Triều
Người lập

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Nam (Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Việt Nam) (sau đây gọi tắt là "Công ty") là một công ty cổ phần thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp: 0305316946 ngày 16/11/2007 của Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã điều chỉnh Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh 6 lần như sau:

Giấy Chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 1	Ngày 11/07/2008
Giấy Chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 2	Ngày 03/07/2009
Giấy Chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 3	Ngày 24/12/2010
Giấy Chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 4	Ngày 20/10/2011
Giấy Chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 5	Ngày 15/05/2012
Giấy Chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 6	Ngày 06/07/2012

Số vốn điều lệ của Công ty là 626.258.340.000 VND chia thành 62.625.834 cổ phần, mệnh giá 10.000 VND/cổ phần. Tuy nhiên tại ngày 31/12/2012, các cổ đông của Công ty mới góp được 518.258.340.000 VND, tương đương với 51.825.834 cổ phần.

Trụ sở chính của Công ty tại 628-630 Võ Văn Kiệt, phường 1, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài trụ sở chính, Công ty có Chi nhánh để thực hiện kinh doanh dịch vụ quảng cáo, môi giới, định giá và sàn giao dịch bất động sản tại 500 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Kho, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 39 người (Tại ngày 31/12/2011 là 38 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh, hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản;
- Sàn giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ môi giới, định giá, quảng cáo, đấu giá, quản lý bất động sản; và
- Tư vấn xây dựng, quản lý dự án, thiết kế các công trình dân dụng và công nghiệp.

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU VÀ KỲ KẾ TOÁN

2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2.2 Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty được bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

3.1 Tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Trong năm, Công ty đã tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam trong việc lập Báo cáo tài chính.

3.2 Ước tính kế toán

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

3.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn 3 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

3.4 Các khoản đầu tư chứng khoán

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận tại ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá gốc, bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan.

Sau đó, các khoản đầu tư chứng khoán này được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản chứng khoán đầu tư tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

3.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh và bao gồm chi phí mua và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá mà theo đó hàng tồn kho có thể bán được trong chu kỳ kinh doanh bình thường trừ đi số ước tính về chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và khiếm khuyết phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.6 Tài sản cố định hữu hình và hao mòn

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

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

Nhóm tài sản cố định	Thời gian sử dụng (Năm)
Phương tiện vận tải	8
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5

3.7 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

Doanh thu bán căn hộ được ghi nhận khi người mua thanh toán theo tiến độ được thỏa thuận trước trong hợp đồng và Công ty xuất hóa đơn cho khách hàng trên cơ sở số tiền thực tế thu được.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm lãi tiền gửi ngân hàng và các khoản tiền gửi có kỳ hạn, được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi ngân hàng, tiền gửi có kỳ hạn và lãi suất áp dụng cho từng thời kỳ của các ngân hàng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

3.8 Phân bổ chi phí quản lý dự án (QLDA)

Ngày 28/12/2012, Công ty đã ban hành quy chế xác định và kế toán chi phí quản lý dự án để tiến hành phân bổ chi phí quản lý chung cho tất cả dự án Công ty đầu tư và liên kết đầu tư có hiệu lực bắt đầu từ năm tài chính năm 2012.

Trong năm 2012, Công thực hiện 2 dự án Chung cư Linh Trung và dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt và thực hiện phân bổ chi phí chung theo định mức cho 2 công trình trên. Trong đó, dự án Linh Trung do Công ty trực tiếp thực hiện đầu tư và dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt được ủy quyền của Chủ đầu tư là Tổng Công ty Điện lực thành phố Hồ Chí Minh.

Định mức chi phí quản lý của từng dự án theo các cấp phê duyệt như sau: Đối với công trình có sử dụng vốn Nhà nước từ 30% trở lên là cơ quan có thẩm quyền, các công trình còn lại là Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc phê duyệt theo Quyết định 975/QĐ-BXD ngày 29/09/2009.

Việc trích chi phí quản lý dự án được thực hiện theo phương pháp sau: Chi phí QLDA của dự án nào sẽ được hạch toán trực tiếp vào dự án đó. Đối với các khoản chi phí QLDA phục vụ chung cho các dự án đang triển khai đầu tư thì được phân bổ theo chi phí QLDA đã ghi vào dự án theo từng năm nhưng không được vượt tổng chi phí QLDA được hưởng hàng năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.9 Phân chia lợi nhuận và trích lập các quỹ

Lợi nhuận sau thuế của Công ty có thể được chia cho các cổ đông sau khi đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định hiện hành tại Việt Nam.

Trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định hiện hành tại Việt Nam sau khi được Hội đồng Quản trị phê chuẩn. Ngoài ra, theo Điều lệ của Công ty, hàng năm Công ty sẽ phải trích từ lợi nhuận sau thuế của mình một khoản vào Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ theo quy định của pháp luật. Khoản trích này không được vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế của Công ty và được trích cho đến khi quỹ dự trữ bằng 10% vốn điều lệ của Công ty.

3.10 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế trong năm của Công ty cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ (nếu có).

3.11 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi hoặc phải nộp cho Cơ quan Thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán. Năm 2012, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với thuế suất bằng 25% lợi nhuận thu được từ tất cả các hoạt động kinh doanh.

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 các loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi theo quyết định cuối cùng của Cơ quan Thuế.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế Giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp theo các mức thuế như sau:

• Doanh thu bán căn hộ	10%
• Dịch vụ bán căn hộ	10%
• Các dịch vụ khác	10%

Các loại thuế khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.12 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính - Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

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

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

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay.

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

101-C
Y
ĐU HẠN
ÁN
L
NH
31
TP.H

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2012	Tại ngày 01/01/2012
	VND	VND
Tiền mặt	21.407.482	22.119.736
Tiền gửi ngân hàng	1.835.618.097	2.874.672.467
Các khoản tương đương tiền (i)	202.285.216.100	239.645.561.400
Cộng	204.142.241.679	242.542.353.603

(i): Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn với Ngân hàng có tính thanh khoản cao trong việc dễ dàng chuyển đổi các khoản này thành tiền với ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

4.2 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn là các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn với Ngân hàng có thời gian gửi lớn hơn 3 tháng.

4.3 Trả trước cho người bán

	Tại ngày 31/12/2012	Tại ngày 01/01/2012
	VND	VND
Công ty Phú Việt Hưng	8.900.000.000	4.700.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Ngôi Sao	1.669.315.500	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	468.000.000	-
Công ty TNHH Kiến trúc Nhiệt Tâm	5.040.681.375	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Kỹ thuật Hiệp Hòa	1.165.003.126	-
Công ty khác	1.074.397.211	1.164.052.000
Cộng	18.317.397.212	5.864.052.000

4.4 Các khoản phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2012	Tại ngày 01/01/2012
	VND	VND
Phải thu lãi tiền gửi	2.389.115.533	3.879.222.900
Phải thu Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (i)	1.806.893.992	972.354.698
Phải thu lãi tạm chia dự án Ngọc Lan (ii)	20.924.336.334	19.118.734.029
Tiền phạt Công ty Phú Hoàng Anh (iii)	10.626.776.268	4.398.393.176
Tiền phạt Công ty TNHH MTV Eden	-	7.494.040.430
Phải thu khác	477.396.104	410.527.570
Cộng	36.224.518.231	36.273.272.803

(i): Phải thu phần đầu tư hộ còn phải thu theo ủy quyền tương ứng với phần góp vốn theo tỷ lệ đầu tư 10% cho dự án KDC Nguyễn Văn Trỗi như trình bày tại thuyết minh số 4.7 "Các khoản đầu tư tài chính dài hạn".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

4 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.4 Các khoản phải thu khác (Tiếp)

(ii): Bao gồm lợi nhuận tạm chia của dự án chung cư Ngọc Lan năm 2010, 2011 và 2012 tương ứng là 13.000.000.000 VND, 6.118.734.029 VND và 4.755.602.305 VND.

Theo Biên bản tạm chia lợi nhuận năm 2012 dự án chung cư Ngọc Lan trên cơ sở số liệu cả năm 2012 chưa được kiểm toán Báo cáo tài chính, Công ty Cổ phần Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu (SAVIMEX) và Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Nam đã thống nhất xác định lợi nhuận gộp tạm chia năm 2012 là 6.122.986.848 VND và được lấy từ nguồn thu tiền của khách hàng. Dựa trên đánh giá và thận trọng của Ban Giám đốc, khoản lợi nhuận được xác định và ghi nhận trong năm **4.755.602.305 VND** là phần lợi nhuận gộp này sau khi trừ đi phần giảm giá hàng bán năm 2012 là 1.367.384.543 VND.

(iii): Đây là khoản phạt Công ty Phú Hoàng Anh do chậm bàn giao 40 căn hộ theo tiến độ hợp đồng. Khoản tính phạt này được xác định theo điều khoản hợp đồng đã ký cho việc bàn giao căn hộ không đúng tiến độ, số tiền này sẽ được căn trừ với số tiền mà Công ty sẽ phải thanh toán cho Công ty Phú Hoàng Anh khi nhận bàn giao căn hộ trong năm tiếp theo.

4.5 Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2012 VND	Tại ngày 01/01/2012 VND
Công cụ, dụng cụ	6.618.182	6.618.182
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	33.176.699.307	28.196.000.274
Hàng hoá (ii)	66.669.759.894	71.783.551.353
Giá gốc hàng tồn kho	99.853.077.383	99.986.169.809
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần	99.853.077.383	99.986.169.809

(i): Đây là chi phí bắt đầu để triển khai dự án chung cư kết hợp thương mại dịch vụ Linh Trung do Công ty là chủ đầu tư để bán trong tương lai với tổng giá trị khái toán đầu tư của dự án khoảng 208 tỷ VND. Trong đó bao gồm chi phí quản lý dự án chung phân bổ chi tiết tại thuyết minh số 5.5 "Chi phí quản lý doanh nghiệp".

(ii): Là giá trị các căn hộ cao cấp chưa bán của dự án Phú Hoàng Anh được xác định theo tổng số m² của các căn hộ đó và đơn giá mua gốc của chủ đầu tư. Đến ngày 31/12/2012, Công ty đã bán được 70 căn hộ trong tổng số 94 căn hộ. Ban Giám đốc không có dự định bán các căn hộ cao cấp này thấp hơn giá gốc theo đó không có khoản dự phòng nào được trích lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

4 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.6 Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2012	1.253.418.254	1.261.162.078	2.514.580.332
Mua sắm mới	-	-	-
Tại ngày 31/12/2012	1.253.418.254	1.261.162.078	2.514.580.332
HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2012	674.359.259	768.014.435	1.442.373.694
Trích khấu hao	172.220.604	216.753.041	388.973.645
Tại ngày 31/12/2012	846.579.863	984.767.476	1.831.347.339
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2012	579.058.995	493.147.643	1.072.206.638
Tại ngày 31/12/2012	406.838.391	276.394.602	683.232.993

4.7 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tại ngày 31/12/2012 VND	Tại ngày 01/01/2012 VND
Đầu tư cổ phiếu dài hạn	82.863.690.405	82.863.690.405
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (i)	9.625.213.290	9.625.213.290
Công ty CP ĐT & XD điện Việt Nam (ii)	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty CP Nhiệt điện Hải Phòng (iii)	54.365.000.000	54.365.000.000
Đầu tư cổ phiếu SAVIMEX (iv)	15.873.477.115	15.873.477.115
Đầu tư dự án bất động sản dài hạn - dở dang	273.009.516.396	236.201.290.123
Dự án Cửa Tiền - Vinh, Nghệ An (v)	34.937.035.677	34.937.035.677
Dự án khu Chung cư Ngọc Lan (vi)	190.570.846.731	170.036.170.684
Dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt (vii)	27.429.527.648	11.284.699.920
Dự án KDC Nguyễn Văn Trỗi (viii)	20.072.106.340	19.943.383.842
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (ix)	(19.591.247.240)	(11.258.623.240)
Cộng	336.281.959.561	307.806.357.288

(i): Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt với tư cách là cổ đông chiến lược. Tại ngày 31/12/2012, Công ty đang nắm giữ 288.690 cổ phiếu tự do chuyển nhượng. Giá trị ghi sổ của các cổ phiếu này là 33.341 VND/cổ phần. Giá trị thị trường ước tính của cổ phiếu này là 8.300 VND/cổ phiếu tại ngày 31/12/2012. Do đó, Công ty đã tiến hành trích lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán với số tiền 7.229.086.290 VND.

(ii): Là khoản đầu tư góp vốn theo mệnh giá (10.000 VND/ cổ phiếu) để thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng điện Việt Nam tương ứng 300.000 cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

4 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.7 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp)

(iii): Đây là khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Nhiệt điện Hải Phòng để đầu tư xây dựng Nhà máy Nhiệt điện Hải Phòng với tổng số cổ phần là 5.000.000 cổ phần tương đương 1% vốn điều lệ và cam kết nắm giữ trong thời hạn 03 năm. Công ty Cổ phần Nhiệt điện Hải Phòng đang trong giai đoạn xây dựng và đánh giá khả năng sinh lời từ dự án này do đó không có khoản dự phòng giảm giá đầu tư nào được trích lập.

(iv): Đây là khoản đầu tư tương ứng với 501.650 cổ phiếu. Giá trị ghi sổ của các cổ phiếu này là 31.643 VND/cổ phần, trong khi giá trị thị trường ước tính của cổ phiếu này tại ngày 31/12/2012 là 7.000 VND/cổ phiếu. Do đó Công ty trích lập nhập dự phòng giảm giá đầu tư chừng khoản với số tiền 12.362.160.950 VND.

(v): Khoản đầu tư của Công ty cùng với Công ty Cổ phần Danatol theo hình thức hợp tác đầu tư để đầu tư khai thác, phân chia lợi nhuận, sản phẩm (các nền đất) vào Dự án Khu đô thị mới Cửa Tiền – Vinh Tân – Thành phố Vinh – Nghệ An với tỷ lệ góp vốn là 35%. Dự án này do Công ty Cổ phần Danatol là chủ đầu tư. Không có một khoản dự phòng giảm giá đầu tư nào được trích cho khoản đầu tư này do Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của Dự án cao hơn giá gốc của khoản đầu tư cho dự án.

Theo biên bản họp Hội đồng Quản trị số 170/BB-EVNLSG-HĐQT ngày 30 tháng 3 năm 2012, Hội đồng Quản trị đã thống nhất không tiếp tục đầu tư vào dự án này, Công ty sẽ thực hiện quyết toán doanh thu, lợi nhuận của dự án.

(vi): Khoản đầu tư vào Dự án Khu chung cư Ngọc Lan tại phường Phú Thuận, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh với Công ty Cổ phần Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex. Hai bên tham gia đầu tư vào dự án này với tư cách là đồng chủ đầu tư có trách nhiệm và quyền lợi ngang nhau và tỷ lệ góp vốn đầu tư là 50%/50%. Sau khi dự án hoàn thành, Công ty sẽ được nhận 137 căn hộ. Tại ngày 31/12/2012, Công ty đã bán hết 133 số căn hộ này. Theo đánh giá của Ban Giám đốc giá trị thị trường của dự án đang cao hơn giá gốc do đó không có khoản dự phòng giảm giá đầu tư nào được trích lập.

(vii): Khoản đầu tư Dự án Khu phức hợp 628 - 630 Võ Văn Kiệt (Trước đây gọi là dự án 8/8 Bis Hàm Tử) là dự án Tập đoàn Điện lực Việt Nam giao cho Công ty Điện lực thành phố Hồ Chí Minh phối hợp với Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na để thực hiện.

(viii): Đây là khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (chủ đầu tư) cho dự án Khu dân cư hẻm đường Nguyễn Văn Trỗi, thành phố Bảo Lộc. Hình thức đầu tư là Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt và Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na chiếm tương ứng 10% và 90% tổng vốn đầu tư thực tế của dự án (26,256 tỷ VND) chia thành 02 giai đoạn. Dự án này có tổng diện tích khu đất 7.081 m² cho sản phẩm dự án là 34 lô đất và nhà ở liền kề (3.795 m²). Không có một khoản dự phòng giảm giá đầu tư nào được trích cho khoản đầu tư này do Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của Dự án cao hơn giá gốc của khoản đầu tư cho dự án.

Để thực hiện dự án này, Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt đã ủy quyền cho Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na ký các hồ sơ, hợp đồng và thanh toán theo tiến độ liên quan đến việc triển khai đầu tư dự án. Hiện tại dự án đã hoàn thành, giá trị quyết toán đã được kiểm toán là 20.565 tỷ VND.

(ix): Đây là khoản dự phòng giảm giá đầu tư vào cổ phiếu của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt và cổ phiếu Công ty Cổ phần Savimex như đã trình bày tại phần (i) và (iv) ở trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

4 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.8 Người mua trả tiền trước

	Tại ngày 31/12/2012 VND	Tại ngày 01/01/2012 VND
Ứng tiền mua căn hộ Phú Hoàng Anh	2.912.410.374	-
Ứng tiền mua căn hộ Ngọc Lan	184.635.464.064	128.423.495.103
Cộng	187.547.874.438	128.423.495.103

4.9 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2012 VND	Tại ngày 01/01/2012 VND
Thuế giá trị gia tăng	394.106.468	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.854.267.229	4.911.571.882
Thuế thu nhập cá nhân	19.512.319	23.060.013
Cộng	3.267.886.016	4.934.631.895

4.10 Chi phí phải trả

Đây là số tiền giảm giá ước tính cho các khách hàng mua căn hộ chung cư Ngọc Lan tương ứng với số doanh thu bán căn hộ đến ngày 31/12/2011. Trong năm 2012, Công ty thực hiện bù trừ toàn bộ với phần lợi nhuận gộp ước tính của dự án.

4.11 Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Tại ngày 31/12/2012 VND	Tại ngày 01/01/2012 VND
Dự án Cửa Tiền - Vinh (i)	3.350.000.000	3.350.000.000
Công ty TNHH MTV Eden	318.325.281	-
Kinh phí công đoàn	23.504.983	23.868.996
Bảo hiểm xã hội, y tế	1.539.000	-
Phải trả cổ tức (ii)	4.579.561.510	3.717.596.078
Các khoản phải trả, phải nộp khác	832.522	430.836.306
Cộng	8.273.763.296	7.522.301.380

(i): Đây là khoản phải trả Công ty Cổ phần Danatol cho khoản thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính tương ứng lợi nhuận tạm chia của dự án Cửa Tiền - Vinh năm 2009 - 2010 để quyết toán thuế cho Dự án Cửa Tiền Vinh - Nghệ An khi dự án hoàn thành và dự phòng một số chi phí khác.

(ii): Khoản cổ tức của năm 2008 đến năm 2011 còn phải trả từ cho cổ đông nhưng chưa trả được do cổ đông chưa đến nhận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

4 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.12 Vốn chủ sở hữu

4.12.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Nội dung	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2011	518.258.340.000	2.443.673.870	32.565.255.478	553.267.269.348
Lãi trong năm	-	-	25.375.914.885	25.375.914.885
Chi trả cổ tức	-	-	(28.504.208.700)	(28.504.208.700)
Chia các quỹ	-	1.608.000.000	(2.508.000.000)	(900.000.000)
Tại ngày 31/12/2011	518.258.340.000	4.051.673.870	26.928.961.663	549.238.975.533
Tại ngày 01/01/2012	518.258.340.000	4.051.673.870	26.928.961.663	549.238.975.533
Lãi trong năm	-	-	20.319.426.395	20.319.426.395
Chi trả cổ tức (i)	-	-	(28.504.208.700)	(28.504.208.700)
Chia các quỹ (i)	-	-	(600.000.000)	(600.000.000)
Giảm khác	-	(1.675.247.036)	1.675.247.036	-
Tại ngày 31/12/2012	518.258.340.000	2.376.426.834	19.819.426.394	540.454.193.228

(i): Căn cứ Nghị quyết số 245/NQ-EVNLSG-HĐQT ngày 24/04/2012, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 đã quyết định:

- ✓ Mức chi trả cổ tức năm 2011 cho các cổ đông với tỷ lệ chi trả 5,5% theo mệnh giá cổ phần.
- ✓ Trích từ Quỹ dự phòng bổ sung vốn điều lệ bằng 1.675.247.036 VND bổ sung vào lợi nhuận chưa phân phối.
- ✓ Trong năm 2012 Công ty đã trích bổ sung thêm quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2011 số tiền 100.000.000 VND và tạm trích 500.000.000 VND cho năm 2012.

4.12.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Tên Công ty	Theo Giấy Chứng nhận ĐKDK		Tại 31/12/2012				Tại 01/01/2012
			Số vốn đã góp		Số còn phải góp		Số vốn đã góp
	1.000 VND	%	1.000 VND	%	1.000 VND		1.000 VND
Các cổ đông sáng lập							
Tổng Công ty Điện lực TP HCM	135.000.000	22	135.000.000	26	-		135.000.000
Tập đoàn Điện lực Việt Nam	135.000.000	22	27.000.000	5	108.000.000		27.000.000
Tổng Công ty Điện lực Miền Nam	37.500.000	6	45.000.000	9	(7.500.000)		45.000.000
Công ty Dịch vụ Công ích Thanh niên Xung phong	22.500.000	4	22.500.000	4	-		22.500.000
Các cổ đông khác	296.258.340	47	288.758.340	56	7.500.000		288.758.340
Cộng	626.258.340	100	518.258.340	100	108.000.000		518.258.340

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.12 Vốn chủ sở hữu (Tiếp)

4.12.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu (Tiếp)

Hiện nay, Tập đoàn Điện lực Việt Nam trong đó ông Cao Đạt Khoa là đại diện phần vốn góp đã góp 27 tỷ VND và còn thiếu 108 tỷ VND. Tập đoàn Điện lực Việt Nam đã có thông báo từ chối không góp số vốn còn thiếu trên.

Theo Nghị quyết số 245/NQ-EVNLSG-HĐQT ngày 24/04/2012, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 đã quyết định ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định đăng ký giảm vốn điều lệ xuống bằng vốn thực tế huy động hoặc phát hành thêm cho đủ vốn điều lệ. Tuy nhiên đến thời điểm phát hành báo cáo này, Hội đồng Quản trị chưa có phương án thực hiện cụ thể.

4.12.3 Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2012 Cổ phiếu	Tại ngày 01/01/2012 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	62.625.834	62.625.834
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	51.825.834	51.825.834
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	51.825.834	51.825.834
Mệnh giá cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

4.12.4 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
LN thuần phân bổ cho các cổ đông phổ thông	20.319.426.395	25.375.914.886
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	51.825.834	51.825.834
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	392	490

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Doanh thu bán hàng	14.157.644.365	56.991.018.549
Doanh thu bán căn hộ Phú Hoàng Anh	14.124.098.910	56.991.018.549
Doanh thu DV môi giới bán căn hộ và bán đất	33.545.455	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	(8.154.651.319)	(2.203.868.100)
Hàng bán bị trả lại (i)	(8.154.651.319)	(2.203.868.100)
Doanh thu thuần	6.002.993.046	54.787.150.449

(i): Hàng bán bị trả lại là giá trị 10 căn hộ Phú Hoàng Anh bị trả lại do một số khách hàng đã không thực hiện tiếp hợp đồng.

5.2 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm là giá vốn bán căn hộ Phú Hoàng Anh tương ứng với doanh thu bán căn hộ Phú Hoàng Anh.

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lãi tiền gửi	27.234.118.145	33.872.013.449
Lợi nhuận tạm chia từ dự án Ngọc Lan	4.755.602.305	6.118.734.029
Cổ tức từ Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt	202.083.000	288.690.000
Cổ tức từ Công ty Savimex	351.155.000	250.825.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	273.880.808
Cộng	32.542.958.450	40.804.143.286

5.4 Chi phí tài chính

Đây bao gồm chủ yếu là khoản dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư vào cổ phiếu của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt và Cổ phiếu Công ty CP Savimex như đã trình bày tại phần thuyết minh số 4.7 "Các khoản đầu tư tài chính dài hạn".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

5 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.816.453.771	4.684.936.638
Chi phí vật liệu văn phòng	291.235.878	555.857.128
Chi phí dụng cụ đồ dùng văn phòng	82.270.998	134.324.267
Chi phí khấu hao tài sản	222.621.455	398.952.209
Thuế và các khoản lệ phí	8.041.815	17.170.455
Chi phí dịch vụ mua ngoài	280.903.536	1.214.865.690
Chi phí khác bằng tiền	1.294.603.814	2.057.847.658
Cộng	4.996.131.267	9.063.954.045

5.6 Thu nhập khác

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Phạt vi phạm hợp đồng	2.344.834.243	1.092.384.041
Phạt vi phạm hợp đồng Công ty Phú Hoàng Anh (i)	6.228.383.092	4.398.393.176
Phạt vi phạm hợp đồng Công ty TNHH MTV Eden	174.117.259	7.494.040.430
Thu nhập khác	192.775.758	22.205.614
Cộng	8.940.110.352	13.007.023.261

(i): Khoản tiền phạt Công ty Cổ Phần Phú Hoàng Anh xem thêm tại thuyết minh số 4.4 "Các khoản phải thu khác".

5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập tính thuế của năm hiện tại. Thu nhập tính thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong năm khác, không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế và cũng không bao gồm các khoản thu nhập được miễn thuế và các khoản chuyển lỗ năm trước. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

5 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)

5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Tiếp)

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và lãi theo số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	26.989.115.587	34.277.603.520
<i>Các khoản chênh lệch vĩnh viễn</i>		
Lợi nhuận được chia Địa ốc Đà Lạt	(202.083.000)	(288.690.000)
Lợi nhuận được chia Công ty Savimex	(351.155.000)	(250.825.000)
Chi phí không được trừ (không hợp lệ)	242.879.180	332.178.684
Chi phí quảng cáo, tiếp khách... vượt 10%	-	586.487.332
CP dự phòng giảm giá căn hộ Ngọc Lan	-	950.000.000
<i>Các khoản chênh lệch tạm thời</i>	-	-
Lợi nhuận sau điều chỉnh	26.678.756.767	35.606.754.536
Thu nhập tính thuế ước tính trong năm	26.678.756.767	35.606.754.536
Thuế suất (%)	25%	25%
Thuế TNDN ước tính trong năm	6.669.689.192	8.901.688.634
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành ước tính	6.669.689.192	8.901.688.634
Thuế TNDN phải trả đầu năm	4.911.571.882	5.490.191.720
Thuế TNDN đã trả trong năm	(8.726.993.845)	(9.480.308.472)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	2.854.267.229	4.911.571.882

5.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.263.897.799	5.228.123.806
Chi phí vật liệu quản lý	291.235.878	555.857.128
Chi phí dụng cụ đồ dùng văn phòng	90.622.998	134.324.267
Chi phí khấu hao TSCĐ	222.621.455	398.952.209
Thuế và các khoản lệ phí	8.041.815	17.170.455
Chi phí dịch vụ mua ngoài (i)	6.109.472.235	53.153.666.951
Chi phí khác bằng tiền	1.532.758.012	4.153.281.280
Cộng	11.518.650.192	63.641.376.096

(i): Trong đó bao gồm giá vốn bán căn hộ của Phú Hoàng Anh năm 2012 và 2011 tương ứng là 5.553.700.359 VND và 51.938.801.261 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

6. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

6.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định đối với các chính sách tài chính và hoạt động.

Theo đó, bên liên quan của Công ty là các cổ đông và các thành viên trong Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc Công ty. Trong năm, các nghiệp vụ và số dư của Công ty với các bên liên quan cụ thể như sau:

Khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2012 VND	Tại ngày 01/01/2012 VND
Công ty Cổ phần Tài chính Điện lực (i)	-	5.000.000.000
Cộng	-	5.000.000.000

(i): Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng nhưng được quyền rút trước hạn, có tính thanh khoản cao trong việc dễ dàng chuyển đổi các khoản này thành tiền với ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

Khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đây là khoản đầu tư vào dự án khu phức hợp 628 - 630 Võ Văn Kiệt với Tập đoàn Điện lực Việt Nam giao cho Công ty Điện lực thành phố Hồ Chí Minh cùng phối hợp thực hiện. Chi tiết xem Thuyết minh 4.7 "Các khoản đầu tư tài chính dài hạn" để có thông tin.

Chia cổ tức và việc góp số vốn còn thiếu

Chi tiết xem Thuyết minh 4.12 "Vốn chủ sở hữu" để có thông tin.

Thu nhập của Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị

Tổng thu nhập của các thành viên trong Ban Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát bao gồm lương, thưởng, thù lao và các thu nhập khác như sau:

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Tổng thu nhập của Ban Giám đốc	404.073.000	541.500.000
Tổng thu nhập của HĐQT và BKS	571.300.000	557.177.900
Cộng	975.373.000	1.098.677.900

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

6. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.2 Công cụ tài chính

6.2.1 Các loại công cụ tài chính

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 3.13 "Công cụ tài chính".

	Giá trị ghi sổ	
	Tại ngày 31/12/2012 VND	Tại ngày 01/01/2012 VND
Tài sản tài chính	641.324.378.126	597.880.606.934
Tiền và các khoản tương đương tiền	204.142.241.679	242.542.353.603
Các khoản đầu tư ngắn hạn	44.989.000.000	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	36.319.929.646	36.273.272.803
Các khoản đầu tư dài hạn	355.873.206.801	319.064.980.528
Nợ phải trả tài chính	9.267.479.255	11.037.051.422
Phải trả khách hàng và phải trả khác	9.267.479.255	8.087.051.422
Chi phí phải trả	-	2.950.000.000

Hiện tại ngoài khoản đầu tư dài hạn như đã trình bày tại thuyết minh số 4.7 "Các khoản đầu tư tài chính dài hạn", 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 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 yêu cầu 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.

6.2.2 Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các khoản cho vay, phải thu khách hàng và phải thu khác, tiền mặt, tiền gửi và các khoản tiền gửi có kỳ hạn mà chúng phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Với hoạt động của mình, Công ty phải đối mặt với rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính. Ban Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý các rủi ro này như sau:

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có ba loại rủi ro: Rủi ro lãi suất, rủi ro ngoại tệ và rủi ro về giá khác. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

6. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.2 Công cụ tài chính (Tiếp)

6.2.2 Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính (Tiếp)

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn và các nghĩa vụ dài hạn có lãi suất thả nổi.

Chi tiết các công cụ tài chính trọng yếu phân loại theo loại lãi suất được trình bày trong bảng dưới đây:

	Tại ngày 31/12/2012 VND	Tại ngày 01/01/2012 VND
Tài sản tài chính		
Tài sản tài chính lãi suất cố định (i)	247.274.216.100	239.645.561.400
Tài sản tài chính lãi suất thả nổi (ii)	338.117.577.658	310.681.029.755
Cộng	585.391.793.758	550.326.591.155
Nợ phải trả tài chính	-	-
Cộng	-	-

(i): Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn ở các ngân hàng, lãi suất cố định trung bình là 9%/năm.

(ii): Đây là các khoản tiền gửi của Công ty không có kỳ hạn.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của các cổ phiếu đầu tư.

Vào ngày 31/12/2012, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Công ty là 5.907.443.165 VND (Ngày 31/12/2011 là 14.240.067.165 VND). Đây là giá trị hợp lý của cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt và Công ty Savimex mà Công ty đã đầu tư như trình bày tại thuyết minh số 4.7 "Các khoản đầu tư tài chính dài hạn".

Nếu giá trị của các cổ phiếu này giảm 10% thì lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ giảm khoảng là 590 triệu VND, phụ thuộc vào việc giảm giá này có đáng kể và kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ tăng tương ứng là 590 triệu VND.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ liên quan chủ yếu tới hoạt động của Công ty như một số chi phí, thu nhập, các khoản vay của Công ty bằng đồng tiền khác với đồng tiền hạch toán của Công ty – VND.

Trong năm, Công ty không phát sinh các giao dịch bằng tiền khác với VND do đó Công ty không có rủi ro ngoại tệ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

6. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.2 Công cụ tài chính (Tiếp)

6.2.2 Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính (Tiếp)

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc 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. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có khoản rủi ro tín dụng chủ yếu là các khoản phạt hợp đồng mua bán căn hộ trên khoản phải thu khác. Rủi ro tín dụng tối đa được thể hiện là giá trị ghi sổ của số dư phải thu khác như trình bày tại Thuyết minh số 4.4 "Các khoản phải thu khác".

Rủi ro thanh khoản

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

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

Dưới đây là bảng tổng hợp các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Tại 31/12/2012	9.267.479.255	-	9.267.479.255
Phải trả khách hàng và phải trả khác	9.267.479.255	-	9.267.479.255
Chi phí phải trả	-	-	-
Tại 01/01/2012	11.037.051.422	-	11.037.051.422
Phải trả khách hàng và phải trả khác	8.087.051.422	-	8.087.051.422
Chi phí phải trả	2.950.000.000	-	2.950.000.000

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

6.3 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012.

69-001
CÔNG TY
HÀNG
TOÁN
T.L
NHÂN
NỘI
V. TP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

6.4 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính năm 2011 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán DTL – Văn phòng Hà Nội.



Nguyễn Quang Hiền
Tổng Giám đốc
Ngày 11 tháng 3 năm 2013

Dương Minh Dũng
Kế toán trưởng

Nguyễn Hải Triều
Người lập

