



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

Auditing & Informatic Services Company Limited

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

AISC

ACCOMPANY WITH BUSINESS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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



MỤC LỤC

-----oOo-----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN	01-02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN	03-04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05-08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10-11
6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12-32

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Hội đồng Thành viên trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

1. Thông tin chung về công ty:

Thành lập:

Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu Tư Địa Ốc Gia Định được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Một Thành Viên lần đầu số 0301447761 ngày 14/12/2010 do Sở Kế Hoạch & Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 1 vào ngày 21/01/2014. Công ty được chuyển đổi từ Công ty Xuất Nhập khẩu Đầu tư và Xây dựng Gò Vấp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4106000137 cấp ngày 01/03/2006 do Sở Kế Hoạch & Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. (Trước đây là Công ty Sản xuất - Kinh doanh - Xuất Nhập khẩu Quận Gò Vấp được thành lập theo Quyết định số 150/QĐ - UB ngày 30/3/1993 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sau đó được phép đổi tên thành Công ty Xuất Nhập khẩu - Đầu tư & Xây dựng Gò Vấp theo Quyết định số 1120/QĐ - UB - KT ngày 13/03/1997 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh).

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

Hoạt động chính của Công ty:

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

Trụ sở chính: 280 Nguyễn Văn Nghi, Phường 7, Quận Gò Vấp, Tp. Hồ Chí Minh.

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

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

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

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

Hội đồng Thành viên

Ông Nguyễn Quốc Thắng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Doãn Sơn	Thành viên

Ban kiểm soát

Ông Tăng Văn Riều	Kiểm soát viên
-------------------	----------------

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Doãn Sơn	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm theo QĐ số 1601/QĐ-HDTV ngày 19/12/2013) Là người đại diện theo pháp luật (theo Giấy CNĐKKD thay đổi lần 1)
Ông Nguyễn Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đặng Thúy Mil	Phó Tổng Giám đốc

Trường phòng Kế toán - Tài chính/ Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Văn Hùng	Bổ nhiệm theo QĐ số 09/ QĐ - HDTV ngày 01/03/2013.
---------------------	--

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp.HCM (AISC) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

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

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

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Thành viên, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

TP. HCM, ngày 20 tháng 04 năm 2014



Thay mặt Hội đồng Thành viên

Nguyễn Doãn Sơn

Thành viên Hội đồng Thành viên



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

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



Số: 1213856/AISC-DN3

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

Hội Đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC GIA ĐỊNH

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty TNHH MTV Đầu Tư Địa Ốc Gia Định, được lập ngày 18 tháng 03 năm 2014, từ trang 04 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có 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 tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Công ty ghi nhận doanh thu theo tiến độ thanh toán của người mua căn hộ chung cư, phương pháp ghi nhận này chưa phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành. Các tài liệu tại Công ty cho thấy, doanh thu theo tiến độ thanh toán đã ghi nhận 52.112.420.113VND và giá vốn tương ứng 43.973.741.119VND. Nếu các khoản này bị điều chỉnh, thì chỉ tiêu "Lợi nhuận kế toán trước thuế" (mã số 50 - Báo cáo kết quả kinh doanh) của Công ty sẽ giảm một khoản là 8.138.678.994VND và lũy kế các năm nếu điều chỉnh sẽ giảm 14.438.641.803VND.

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

Tel: (04) 3782 0045/46 /47 Fax: (04) 3782 0048 Email: aishn@hn.vnn.vn

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

Tel: (0511) 371 5619

Fax: (0511) 371 5620

Email: aiscd@dn.vnn.vn

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

Tel: (0710) 3813 004

Fax: (0710) 3828 765

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

Tel: (031) 3569 577

Fax: (031) 3569 576

Trang 3

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ (tiếp theo)

Tại ngày 31/12/2013, chỉ tiêu "Chi phí trả trước ngắn hạn" có số dư là 4.182.783.144 VND (mã số 151 - Bảng cân đối kế toán), Công ty chưa phân bổ đầy đủ khoản chi phí này vào kết quả kinh doanh của năm 2013 theo nguyên tắc chi phí kết chuyển tương ứng doanh thu ghi nhận trong kỳ. Các tài liệu tại Công ty cho thấy phải kết chuyển bổ sung chi phí bán hàng 1.522.542.599VND và giá vốn hàng bán 2.184.070.271VND. Theo đó, chỉ tiêu "Lợi nhuận kế toán trước thuế" (mã số 50 - Báo cáo kết quả kinh doanh) sẽ giảm đi một khoản tương ứng là 3.706.611.870VND.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty TNHH MTV Đầu Tư Địa Ốc Gia Định tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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 chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

TP. HCM, ngày 20 tháng 04 năm 2014

KIỂM TOÁN VIÊN

Nguyễn Quang Tuyên

Số GCNĐKHNT: 0113-2013-05-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp



**KẾT TÓNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TÓNG GIÁM ĐỐC**

Trương Diệu Thúy

Số GCNĐKHNT: 0212-2013-05-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		180.661.798.400	151.131.480.099
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	29.794.901.186	12.079.069.404
1. Tiền	111		2.271.187.250	1.379.069.404
2. Các khoản tương đương tiền	112		27.523.713.936	10.700.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.02	4.443.569.276	8.381.259.379
1. Phải thu của khách hàng	131		14.569.760	839.262.983
2. Trả trước cho người bán	132		3.661.253.429	6.683.236.197
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		767.746.087	858.760.199
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.03	136.067.806.981	118.162.903.764
1. Hàng tồn kho	141		136.067.806.981	118.162.903.764
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.04	10.355.520.957	12.508.247.552
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		4.182.783.144	6.311.131.767
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.964.203.112	4.571.117.277
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		1.217.634.549	926.073.549
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		990.900.152	699.924.959
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		17.877.815.800	18.851.080.304
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
II. Tài sản cố định	220		450.273.225	722.666.869
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.05	450.273.225	722.666.869
- Nguyên giá	222		3.735.707.683	4.399.491.021
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.285.434.458)	(3.676.824.152)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.06	16.575.000.000	16.775.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		16.575.000.000	16.575.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	250.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	(50.000.000)
V. Tài sản dài hạn khác	260	V.07	852.542.575	1.353.413.435
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		852.542.575	1.353.413.435
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	263		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		198.539.614.200	169.982.560.403

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		160.176.954.605	132.630.532.692
I. Nợ ngắn hạn	310		76.285.341.305	66.424.674.174
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.08	-	4.000.000.000
2. Phải trả cho người bán	312	V.09	39.610.546.810	19.452.851.712
3. Người mua trả tiền trước	313	V.10	30.658.830.177	34.451.950.458
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.11	1.210.260.107	1.133.719.934
5. Phải trả người lao động	315	V.12	(762.671.627)	(762.671.627)
6. Chi phí phải trả	316		-	-
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.13	8.850.933.215	10.121.088.995
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		(3.282.557.377)	(1.972.265.298)
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		83.891.613.300	66.205.858.518
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.14	462.000.000	420.000.000
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.15	83.429.613.300	65.785.858.518
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		38.362.659.595	37.352.027.710
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	38.362.659.595	37.352.027.710
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		36.414.000.000	36.414.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		1.337.269.171	1.337.269.171
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		55.211.624	55.211.624
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		314.007.014	314.007.014
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		242.171.786	(768.460.099)
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		198.539.614.200	169.982.560.403

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		720,63 USD	730,14 USD
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

TP.HCM, ngày 10 tháng 04 năm 2014

Người lập biểu

Trưởng P.KTTC/ Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Trần Du Nam

Nguyễn Văn Hùng

Nguyễn Doãn Sơn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

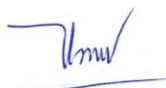
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	71.119.672.703	38.575.136.913
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	71.119.672.703	38.575.136.913
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	60.602.671.093	30.214.773.390
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		10.517.001.610	8.360.363.523
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	2.081.012.694	1.125.391.581
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	474.721.303	769.188.000
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		365.188.633	332.697.901
8. Chi phí bán hàng	24	VI.6	2.591.382.757	329.173.912
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7	7.545.187.592	6.533.654.910
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 24 - 25)	30		1.986.722.652	1.853.738.282
11. Thu nhập khác	31	VI.8	103.242.233	-
12. Chi phí khác	32	VI.9	209.871.543	75.769.348
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(106.629.310)	(75.769.348)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1.880.093.342	1.777.968.934
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	470.023.336	445.517.234
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1.410.070.006	1.332.451.701

Người lập biểu

Trưởng P.KTTC/ Kế toán trưởng



Trần Du Nam



Nguyễn Văn Hùng

TP.HCM, ngày 10 tháng 04 năm 2014

Tổng Giám đốc

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

NGUYỄN ĐOÀN SƠN

TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN

GÓ VẤP - TP. HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số TM	Năm 2013	Năm 2012
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG, KINH DOANH			
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ, doanh thu khác	01	74.415.882.434	64.031.797.538
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ	02	(52.233.165.375)	(55.345.514.588)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(4.327.509.135)	(4.136.345.375)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(10.877.644.840)	(9.949.719.860)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(341.296.388)	(1.289.601.537)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	2.144.277.094	2.576.070.618
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07	(6.886.118.925)	(7.149.450.889)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.894.424.865	(11.262.764.093)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và TSDH khác	21	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua bán công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	200.000.000	-
5. Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi vốn đầu tư vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27	2.044.833.795	1.125.391.581
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30	2.244.833.795	1.125.391.581
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	17.576.573.122	39.575.897.020
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(4.000.000.000)	(20.747.188.104)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	13.576.573.122	18.828.708.916

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số TM	Năm 2013	Năm 2012
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ ($50 = 20+30+40$)	50	17.715.831.782	8.691.336.404
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	12.079.069.404	3.387.733.000
Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ ($70 = 50+60+61$)	70	<u>29.794.901.186</u>	<u>12.079.069.404</u>

Người lập biểu

Trưởng P.KTTC / Kế toán trưởng

TP.HCM, ngày 10 tháng 04 năm 2014



Trần Du Nam



Nguyễn Văn Hùng



Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập:**

Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu Tư Địa Ốc Gia Định được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Một Thành Viên lần đầu số 0301447761 ngày 14/12/2010 do Sở Kế Hoạch & Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 1 vào ngày 21/01/2014. Công ty được chuyển đổi từ Công ty Xuất Nhập khẩu Đầu tư và Xây dựng Gò Vấp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4106000137 cấp ngày 01/03/2006 do Sở Kế Hoạch & Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. (Trước đây là Công ty Sản xuất - Kinh doanh - Xuất Nhập khẩu Quận Gò Vấp được thành lập theo Quyết định số 150/QĐ - UB ngày 30/3/1993 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sau đó được phép đổi tên thành Công ty Xuất Nhập khẩu - Đầu tư & Xây dựng Gò Vấp theo Quyết định số 1120/QĐ - UB - KT ngày 13/03/1997 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh).

Tên tiếng Anh: GIA ĐỊNH INVESTMENT REAL ESTATE COMPANY LIMITED

Tên tiếng tắt: GIA ĐỊNH RES CO., LTD

Vốn điều lệ: 36.414.000.000 VND.

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

2. Hình thức sở hữu vốn: Công ty TNHH Một Thành Viên.**3. Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh xuất nhập khẩu - đầu tư & xây dựng.****4. Ngành nghề kinh doanh:**

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

5. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2013: 42 người (Ngày 31 tháng 12 năm 2012: 39 người).**II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Niên độ kế toán**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

3. Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Các chính sách kế toán mới:

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính cho năm hiện hành được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, ngoại trừ các thay đổi trong các chính sách kế toán trình bày dưới đây:

Ngày 25 tháng 4 năm 2013, Bộ Tài Chính đã ban hành Thông tư số 45/2013/TT-BTC hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45") có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013. Thông tư này thay thế Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Công ty đã áp dụng Thông tư 45 và thực hiện theo hướng dẫn của Thông tư này cho năm hiện hành.

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

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

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

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

5.2 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn và dài hạn được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được (giá thị trường) của chứng khoán đầu tư giảm xuống thấp hơn giá gốc.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính dài hạn được lập khi Công ty khi xác định được các khoản đầu tư này bị giảm sút giá trị không phải tạm thời và ngoài kế hoạch do kết quả hoạt động của các công ty được đầu tư bị lỗ.

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH*Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013**Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng. Riêng giá trị còn lại của các tài sản không đủ tiêu chuẩn về nguyên giá tài sản cố định theo quy định tại Điều 3 của Thông tư 45 được phân bổ không quá 3 năm.

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

Dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; Và đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

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

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm: Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo 2 trường hợp sau:

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

- **Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện:** khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy; 2. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 3. Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy; 4. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

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

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

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

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

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

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

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

15. Các nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái

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

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền và phải trả) có gốc ngoại tệ phải được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng TM CP Ngoại Thương Việt Nam công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Tất cả các khoản chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong kỳ. Tỷ giá quy đổi tại ngày 31/12/2013: 21.085 VND/USD.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nghị quyết

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

Số dư cuối kỳ của các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại

Xử lý kế toán theo Thông tư 179

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

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

Xử lý kế toán theo VAS 10

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

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

Ảnh hưởng đến việc lập và trình bày các báo cáo tài chính của Công ty nếu Công ty áp dụng VAS 10 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 được trình bày ở phần thuyết minh mục VIII.2.

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

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Các bên liên quan

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

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

	31/12/2013	01/01/2013
1. Tiền và các khoản tương đương tiền		
Tiền	2.271.187.250	1.379.069.404
Tiền mặt	69.428.057	107.692.268
Tiền gửi ngân hàng	2.201.759.193	1.271.377.136
<i>Tiền việt nam đồng</i>	<i>2.186.582.725</i>	<i>1.256.920.364</i>
<i>Tiền ngoại tệ</i> 720,63 USD	<i>15.176.468</i>	<i>14.456.772</i>
Các khoản tương đương tiền	27.523.713.936	10.700.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	27.523.713.936	10.700.000.000
<i>Ngân hàng Phát triển DBSCL - CN Sài Gòn</i>	<i>21.500.000.000</i>	<i>10.700.000.000</i>
<i>Ngân hàng Phát triển DBSCL - CN Gia Định</i>	<i>1.000.000.000</i>	-
<i>Ngân hàng Á Châu (ACB)</i>	<i>4.023.713.936</i>	-
<i>Ngân hàng Hàng Hải (Maritime)</i>	<i>1.000.000.000</i>	-
Cộng	29.794.901.186	12.079.069.404
2. Các khoản phải thu ngắn hạn khác		
2.1. Phải thu của khách hàng	14.569.760	839.262.983
Khách hàng trong nước	14.569.760	839.262.983
2.2. Trả trước cho người bán	3.661.253.429	6.683.236.197
Nhà cung cấp trong nước	3.661.253.429	6.683.236.197
2.3. Phải thu khác	767.746.087	858.760.199
Phải thu về cổ phần hóa	180.390.742	120.994.742
Phải thu khác	587.355.345	737.765.457
+ Cửa hàng 3/3 Quang Trung	29.204.281	29.204.281
+ Trung tâm TDTT GV	24.974.000	24.974.000
+ Khác	533.177.064	683.587.176
Cộng	4.443.569.276	8.381.259.379
(-) Dự phòng phải thu khó đòi	-	-
Cộng giá trị thuần khoản phải thu ngắn hạn	4.443.569.276	8.381.259.379

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2013	01/01/2013
3. Hàng tồn kho		
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	136.067.806.981	118.162.903.764
Cộng giá gốc hàng tồn kho	136.067.806.981	118.162.903.764
(-) Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Cộng giá trị thuần hàng tồn kho	136.067.806.981	118.162.903.764
(*) Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	31/12/2013	01/01/2013
Chi phí đầu tư dự án	134.748.806.411	117.325.984.062
Xây dựng nhà khu Hạnh Thông Tây	4.794.041.759	1.289.054.359
Xây dựng nhà khu Tân Xuân, Hóc Môn	889.364.338	1.041.314.345
Khu nhà ở Tân Xuân, Hóc Môn	123.455.591	123.455.591
Khu chung cư 26 Nguyễn Thượng Hiền	101.819.845.319	88.945.589.363
Khu nhà ở Thạnh Xuân, Q.12	-	70.400.000
Khu nhà ở Tân Thuận Tây, Q.7	1.000.000.000	1.000.000.000
Khu chung cư Tân Tạo, Bình Chánh	17.409.291.145	16.535.762.145
Khu nhà ở Tăng Nhơn Phú B, Q.9	8.712.808.259	8.320.408.259
Chi phí thi công công trình	1.319.000.570	832.375.060
Công trình Hạ tầng khu nhà ở Sài Gòn Coopmart	823.218.060	823.218.060
Công trình khác	13.701.642	9.157.000
Công trình nhà 710 Âu Cơ, Tân Bình	482.080.868	-
Cộng	136.067.806.981	118.158.359.122
4. Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2013	01/01/2013
4.1 Chi phí trả trước ngắn hạn	4.182.783.144	6.311.131.767
Chi phí liên doanh	114.703.600	114.703.600
Chi phí môi giới	4.068.079.544	6.196.428.167
4.2 Thuế GTGT được khấu trừ	3.964.203.112	4.571.117.277
Thuế GTGT được khấu trừ của hàng hoá dịch vụ	3.964.203.112	4.571.117.277
4.3 Thuế và các khoản phải thu nhà nước	1.217.634.549	926.073.549
Thuế GTGT nộp thừa	86.259.636	86.259.636
Tiền sử dụng đất	1.035.317.913	839.813.913
Các khoản thuế khác	96.057.000	-
4.4 Tài sản ngắn hạn khác	990.900.152	699.924.959
Tạm ứng	542.900.152	581.390.567
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	448.000.000	118.534.392
Cty Quản lý kinh doanh nhà Tp.HCM	96.000.000	96.000.000
Ngân hàng Phát triển Đồng Bằng Sông Cửu Long	-	22.534.392
Ngân hàng CPTM Đồng Á	200.000.000	-
Cty Điện Lực Gò Vấp	152.000.000	-
Cộng	10.355.520.957	12.508.247.552

5. Tài sản cố định hữu hình: xem trang 30.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2013		01/01/2013	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị	Số lượng cổ phiếu	Giá trị
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	1.657.500	16.575.000.000	1.657.500	16.575.000.000
Đầu tư dài hạn khác	-	-	25.000	250.000.000
Đầu tư cổ phiếu	-	-	25.000	250.000.000
+ Cty CP Thực Phẩm Gò Vấp	-	-	20.000	200.000.000
+ Cty CP Thang Máy Sài Gòn	-	-	5.000	50.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-	(50.000.000)
Cộng	1.657.500	16.575.000.000	1.682.500	16.775.000.000

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

	31/12/2013	01/01/2013
Chi phí trả trước dài hạn	852.542.575	1.353.413.435
Chi phí sửa chữa nhà ăn CBCNV	140.870.861	281.741.721
Chi phí lãi vay phải trả	711.671.714	1.071.671.714
Cộng	852.542.575	1.353.413.435

8. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2013	01/01/2013
Vay ngắn hạn	-	4.000.000.000
Vay ngân hàng Phát triển Đồng Bằng Sông Cửu Long	-	4.000.000.000
Cộng	-	4.000.000.000

9. Phải trả người bán

	31/12/2013	01/01/2013
Nhà cung cấp trong nước	39.610.546.810	19.452.851.712
Cty CP ĐTXD & KD nhà Sài Gòn	39.569.316.329	15.926.785.507
Cty TNHH XD Trung Trục	-	1.451.916.205
Nhà cung cấp khác	41.230.481	2.074.150.000
Cộng	39.610.546.810	19.452.851.712

10. Người mua trả tiền trước

	31/12/2013	01/01/2013
Khách hàng trong nước	30.658.830.177	34.451.950.458
Khách hàng mua căn hộ chung cư NTH	16.678.885.007	24.554.703.352
Cty CP ĐT & PT Đất Thắng	8.496.815.709	8.496.815.709
Khách hàng mua nhà khu HTT	4.615.889.787	-
Khách hàng khác	867.239.674	1.400.431.397
Cộng	30.658.830.177	34.451.950.458

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2013	01/01/2013
11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		
Thuế giá trị gia tăng	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	848.259.940	870.107.535
Thuế thu nhập cá nhân	67.758.359	65.427.591
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	94.241.808	94.241.808
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	200.000.000	103.943.000
Cộng	1.210.260.107	1.133.719.934
12. Phải trả người lao động		
Lương chi vượt từ các năm trước	(762.671.627)	(762.671.627)
Cộng	(762.671.627)	(762.671.627)
13. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		
Bảo hiểm xã hội	-	4.629.650
Doanh thu chưa thực hiện	454.545.455	-
Phải trả NH Công Thương	1.551.671.714	2.721.964.839
Phải trả thanh tra Tp.HCM	5.329.026.788	5.509.026.788
Phải trả phải nộp khác	-	55.650.149
Phải trả tiền chậm nộp thuế	1.484.972.561	1.484.972.561
Lợi nhuận Tổng cty Địa Ốc Sài Gòn	-	344.845.008
Khác	30.716.697	-
Cộng	8.850.933.215	10.121.088.995
14. Các khoản phải trả, phải nộp dài hạn khác		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	462.000.000	420.000.000
<i>Tiền cọc cho thuê xưởng</i>	<i>462.000.000</i>	<i>420.000.000</i>
Cộng	462.000.000	420.000.000
15. Vay và nợ dài hạn		
Vay dài hạn		
Vay ngân hàng Phát triển Đồng Bằng Sông Cửu Long (*)	77.987.898.840	60.411.325.718
Nợ dài hạn		
Nợ dài hạn khác	5.441.714.460	5.374.532.800
+ <i>Nợ dài hạn trong nước</i>	<i>2.718.618.341</i>	<i>2.642.455.719</i>
+ <i>Nợ dài hạn nước ngoài</i>	<i>2.723.096.119</i>	<i>2.732.077.081</i>
Cộng	83.429.613.300	65.785.858.518

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(*) Thuyết minh các khoản nợ vay ngân hàng:Ngân hàng Phát triển Đồng bằng Sông Cửu Long gồm có các hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng	Ngày vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
T.D.1468.09/HĐTD	09/11/2009	60 tháng	12% - 16%	tài sản thế chấp

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

16. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu:** xem trang 31.

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	31/12/2013	01/01/2013
Vốn góp của Nhà nước	23.085.600.000	23.085.600.000
Vốn bổ sung từ kết quả kinh doanh	13.328.400.000	13.328.400.000
Cộng	36.414.000.000	36.414.000.000
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	31/12/2013	01/01/2013
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	36.414.000.000	36.414.000.000
Vốn góp đầu năm	36.414.000.000	23.085.600.000
Vốn góp tăng trong năm	-	13.673.245.008
Vốn góp giảm trong năm	-	344.845.008
Vốn góp cuối năm	36.414.000.000	36.414.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
e. Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2013	01/01/2013
Quỹ đầu tư phát triển	55.211.624	55.211.624
Quỹ dự phòng tài chính	314.007.014	314.007.014
Cộng	369.218.638	369.218.638

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HKĐK

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2013	Năm 2012
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.252.473.297	1.979.470.316
Doanh thu hợp đồng xây dựng	490.320.180	2.013.168.745
Doanh thu kinh doanh bất động sản	68.376.879.226	34.582.497.852
Cộng	71.119.672.703	38.575.136.913

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2013	Năm 2012
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	2.252.473.297	1.979.470.316
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	490.320.180	2.013.168.745
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	68.376.879.226	34.582.497.852
Cộng	71.119.672.703	38.575.136.913
3. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn thi công công trình	457.141.787	1.899.835.427
Chi phí kinh doanh bất động sản	60.145.529.306	28.314.937.963
Cộng	60.602.671.093	30.214.773.390
4. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.204.833.795	343.151.581
Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu	10.000.000	-
Lãi bán ngoại tệ	25.270.905	12.240.000
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	907.994	-
Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh	840.000.000	770.000.000
Cộng	2.081.012.694	1.125.391.581
5. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	365.188.633	332.697.901
Chiết khấu thanh toán	17.169.314	868.724.993
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	92.363.356	97.485.570
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	-	(529.720.464)
Cộng	474.721.303	769.188.000
6. Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	118.972.837	172.342.401
Chi phí bằng tiền khác	2.472.409.920	156.831.511
Cộng	2.591.382.757	329.173.912
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	5.459.503.773	4.676.554.648
Chi phí đồ dùng văn phòng	220.850.015	177.185.278
Chi phí khấu hao TSCĐ	272.393.644	351.741.300
Thuế, lệ phí	214.959.770	218.518.045
Chi phí dịch vụ mua ngoài	814.572.220	835.229.829
Chi phí bằng tiền khác	562.908.170	274.425.810
Cộng	7.545.187.592	6.533.654.910
8. Thu nhập khác		
Thu nhập từ thanh lý, bán tài sản	3.636.364	-
Thu nhập vi phạm hợp đồng	81.808.513	-
Thu nhập khác	17.797.356	-
Cộng	103.242.233	-

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

Trang 25

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Chi phí khác	Năm 2013	Năm 2012
Chi vi phạm hợp đồng	25.597.867	-
Chi phí khác	184.273.676	75.769.348
Cộng	209.871.543	75.769.348
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2013	Năm 2012
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.880.093.342	1.777.968.934
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	-	4.100.000
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	4.100.000
+ Chi phí không được trừ	-	4.100.000
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	1.880.093.342	1.782.068.934
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	470.023.336	445.517.234
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
5. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	470.023.336	-
11. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2013	Năm 2012
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	53.173.385.498	53.268.481.123
Chi phí nhân công	5.459.503.773	4.676.554.648
Chi phí khấu hao tài sản cố định	272.393.644	351.741.300
Chi phí đồ dùng văn phòng	220.850.015	177.185.278
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.029.531.990	1.053.747.874
Chi phí khác bằng tiền	3.035.318.090	274.425.810
Cộng	63.190.983.010	59.802.136.033

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

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

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

1. Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

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

	<i>Tăng/ giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013		
VND	+ 200	(1.072.694.242)
VND	- 200	1.072.694.242
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012		
VND	+ 200	(1.154.135.782)
VND	- 200	1.154.135.782

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

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Độ nhạy đối với ngoại tệ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Rủi ro về giá cổ phiếu

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

2. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm
Các khoản vay	-	83.429.613.300	-
Phải trả người bán	39.610.546.810	-	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả.	8.396.387.760	-	-
	48.006.934.570	83.429.613.300	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2012			
Các khoản vay	4.000.000.000	65.785.858.518	-
Phải trả người bán	19.452.851.712	-	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	10.116.459.345	-	-
	33.569.311.057	65.785.858.518	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Tài sản đảm bảo

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

13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính: xem trang 32.

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BC LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Căn cứ vào Biên bản thỏa thuận số 125/BBTT/2007 về việc đền bù chuyển nhượng dự án đầu tư tại phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9 giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư Phát triển Đất Thăng. Giá thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên : 14.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, Công ty chưa có quyết định giao đất của UBND Tp.HCM.

2. Giao dịch với các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Phải thu (phải trả) cuối năm
Công ty CP ĐTXD & KD nhà Sài Gòn	Có cùng Cty Mẹ	mua hàng	64.589.690.919	(39.569.316.329)
Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn	Công ty mẹ	chuyển lợi nhuận	664.845.008	-
Hội đồng Thành viên		Thù lao	122.036.779	-
Ban Tổng Giám đốc		Lương và thưởng	738.572.463	-

3. Ảnh hưởng của Thông tư 179 đến các báo cáo tài chính năm hiện hành

Như đã trình bày ở thuyết minh số V.15, trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty áp dụng hướng dẫn về các nghiệp vụ bằng ngoại tệ theo Thông tư 179, hướng dẫn này khác biệt so với các quy định trong VAS 10. Tuy nhiên ảnh hưởng này không đáng kể nên không trình bày.

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

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

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

Người lập biểu



Trần Du Nam

Trưởng P.KTTC/ Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hùng



TP.HCM, ngày 10 tháng 04 năm 2014

Trưởng P.KTTC/ Kế toán trưởng

Nguyễn Doãn Sơn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	2.926.124.035	128.421.320	867.824.077	389.285.207	87.836.382	4.399.491.021
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	17.403.636	-	17.403.636
Giảm theo Thông tư 45	-	128.421.320	58.240.429	371.881.571	87.836.382	646.379.702
Số dư cuối năm	2.926.124.035	-	809.583.648	-	-	3.735.707.683
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	2.254.700.804	128.421.320	816.580.439	389.285.207	87.836.382	3.676.824.152
Khấu hao trong năm	221.150.006	-	51.243.637	-	-	272.393.644
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	17.403.636	-	17.403.636
Giảm theo Thông tư 45	-	128.421.320	58.240.429	371.881.571	87.836.382	646.379.702
Số dư cuối năm	2.475.850.810	-	809.583.647	-	-	3.285.434.458
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	671.423.231	-	51.243.638	-	-	722.666.869
Số dư cuối năm	450.273.225	-	-	-	-	450.273.225

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.

* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.234.796.933 VND

+ Nguyên giá tài sản cố định hữu hình trước khi thay đổi theo Thông tư 45: 2.881.176.635 VND

+ Nguyên giá tài sản cố định hữu hình sau khi thay đổi theo Thông tư 45: 2.234.796.933 VND

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không có.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Nguồn vốn đầu tư XD cơ bản	Lợi nhuận sau thuế chưa phân	Cộng
Số dư đầu năm trước	23.085.600.000	11.404.900.000	1.550.800.000	372.700.000	5.049.108.317	41.463.108.317
+ Lãi năm nay	-	-	-	-	1.332.451.701	1.332.451.701
+ Tăng theo BB Chi cục TCDN	15.010.514.179	(11.404.900.000)	(1.550.800.000)	(372.700.000)	(1.682.114.179)	-
+ Phân phối các quỹ	-	55.211.624	314.007.014	-	(369.218.638)	-
+ Trích quỹ KTPL	-	-	-	-	(1.693.402.329)	(1.693.402.329)
+ Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	(1.661.454.489)	(1.661.454.489)
+ Tăng khác	-	-	-	-	1.742.449.684	1.742.449.684
+ Giảm khác	(344.845.008)	-	-	-	(3.486.280.165)	(3.831.125.173)
Số dư cuối năm trước	37.751.269.171	55.211.624	314.007.014	-	(768.460.099)	37.352.027.711
Số dư đầu năm nay	37.751.269.171	55.211.624	314.007.014	-	(768.460.099)	37.352.027.711
+ Lãi năm nay	-	-	-	-	1.410.070.006	1.410.070.006
+ Tăng khác	-	-	-	-	4.100.000	4.100.000
+ Chuyển LN về Tổng Cty	-	-	-	-	(320.000.000)	(320.000.000)
+ Giảm khác	-	-	-	-	(83.538.121)	(83.538.121)
Số dư cuối năm nay	37.751.269.171	55.211.624	314.007.014	-	242.171.786	38.362.659.595

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

Please contact us by the following addresses:

In Ho Chi Minh City

**** Head office:***

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

In Ha Noi City

**** Branch:***

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

In Da Nang City

**** Branch:***

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

In Can Tho City

**** Representative Office:***

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

In Hai Phong City

**** Representative Office:***

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

	Giá trị ghi sổ			Giá trị hợp lý	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2013	31/12/2012
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	
Tài sản tài chính					
- Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	-	-	250.000.000	(50.000.000)	200.000.000
- Phải thu khách hàng	14.569.760	-	839.262.983	-	839.262.983
- Tiền và các khoản tương đương tiền	29.794.901.186	-	12.079.069.404	-	12.079.069.404
TỔNG CỘNG	29.809.470.946	-	13.168.332.387	(50.000.000)	13.118.332.387
Nợ phải trả tài chính					
- Vay	83.429.613.300	-	69.785.858.518	-	69.785.858.518
- Phải trả người bán	39.610.546.810	-	19.452.851.712	-	19.452.851.712
- Phải trả khác	8.396.387.760	-	10.116.459.345	-	10.116.459.345
TỔNG CỘNG	131.436.547.870	-	99.355.169.575	-	99.355.169.575

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

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

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

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và 31 tháng 12 năm 2012. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.