

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
Các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2013

MỤC LỤC

	TRANG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 26

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2013.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Phạm Thu	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Trần Quý Thanh	Thành viên
Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên
Bà Trần Thị Ga	Thành viên

Ban kiểm soát

Ông Nguyễn Hồng Phát	Trưởng ban
Bà Hoàng Thị Hương	Thành viên
Bà Đỗ Thị Trang	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Phạm Thu	Tổng Giám đốc
Ông Đặng Văn Phúc	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Ga	Phó Tổng Giám đốc

NHỮNG THAY ĐỔI ĐÁNG CHÚ Ý TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Trong năm 2013, Công ty phát hành thêm 2.200.000 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng tăng vốn điều lệ từ 110.000.000.000 đồng lên 132.000.000.000 đồng.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng 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 cũng như 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 Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét 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 và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính; và
- Lập các 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 Tổng 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 tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, hệ thống kế toán tại Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận với Hội đồng Quản trị rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính đính kèm, bao gồm bảng cân đối kế toán và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cùng với bảng thuyết minh báo cáo tài chính. Các báo cáo này đã được soạn thảo thể hiện trung thực và hợp lý về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2013.

Thay mặt Hội đồng quản trị

A red circular stamp of Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn. The stamp contains the text "S.Đ.K.K.D: 056652 - C.T.C.P", "CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN", and "Q. BÌNH THẠNH TP. HỒ CHÍ MINH". A blue ink signature is written across the stamp.

PHẠM THU

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 27 tháng 3 năm 2014

Số: 116/2013/BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (“Công ty”) 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 Thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 27 tháng 3 năm 2014, từ trang 04 đến trang 26 kèm theo.

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

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 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 của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty 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.



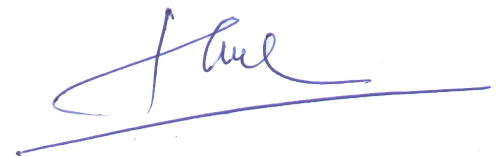
NGUYỄN LƯƠNG NHÂN

Giám đốc

*Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0182-2013-042-1*

Thay mặt và đại diện cho

Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam
Tp. HCM, ngày 27 tháng 3 năm 2014



LÊ ĐÌNH HUYỀN

Kiểm toán viên

*Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1756-2013-042-1*

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A. Tài sản ngắn hạn	100		549.588.740.981	570.122.232.072
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	110	4	5.224.526.681	7.293.711.079
1. Tiền	111		5.224.526.681	7.293.711.079
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<i>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	120	5	15.742.000.000	12.152.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		15.742.000.000	12.152.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	130	6	72.627.850.454	73.374.575.333
1. Phải thu khách hàng	131		27.555.876.178	38.323.096.930
2. Trả trước cho người bán	132		25.599.373.544	33.805.669.307
3. Các khoản phải thu khác	135		24.807.600.417	6.318.601.123
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(5.334.999.685)	(5.072.792.027)
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	140	7	453.730.097.600	475.363.614.798
1. Hàng tồn kho	141		453.730.097.600	475.363.614.798
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	150		2.264.266.246	1.938.330.862
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		202.299.713	206.628.451
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
2. Tài sản ngắn hạn khác	158	8	2.061.966.533	1.731.702.411
B. Tài sản dài hạn	200		44.164.985.907	43.629.909.473
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	210		-	-
<i>II. Tài sản cố định</i>	220		5.418.821.343	6.316.364.407
1. TSCĐ hữu hình	221	9	3.471.167.843	4.368.710.907
- Nguyên giá	222		17.150.564.778	17.538.429.618
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13.679.396.935)	(13.169.718.711)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	10	1.947.653.500	1.947.653.500
- Nguyên giá	228		1.947.653.500	1.947.653.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	240		-	-
<i>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	250	11	38.746.164.564	37.313.545.066
1. Đầu tư vào công ty con	251		27.898.120.000	27.898.120.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		12.501.600.000	9.855.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		3.154.793.200	3.154.793.200
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		(4.808.348.636)	(3.594.368.134)
<i>V. Tài sản dài hạn khác</i>	260		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		593.753.726.888	613.752.141.545

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A. Nợ phải trả	300			377.073.570.985	462.444.547.118
I. Nợ ngắn hạn	310			343.606.053.724	407.177.672.580
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	12		13.217.779.000	30.733.779.000
2. Phải trả cho người bán	312	13		20.054.767.974	22.597.752.643
3. Người mua trả tiền trước	313	13		186.926.435.405	168.025.641.978
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	14		11.824.351.461	20.887.673.145
5. Phải trả công nhân viên	315			413.225.033	268.461.006
6. Chi phí phải trả	316	15		71.622.643.563	71.173.348.087
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	16		36.501.557.869	91.134.232.880
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323			3.045.293.419	2.356.783.841
II. Nợ dài hạn	330			33.467.517.261	55.266.874.538
1. Vay và nợ dài hạn	334	17		33.467.517.261	55.266.874.538
2. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336			-	-
B. Vốn chủ sở hữu	400			216.680.155.903	151.307.594.427
I. Vốn chủ sở hữu	410	18		216.503.396.388	151.130.834.912
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411			132.000.000.000	110.021.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			50.086.270.000	28.107.270.000
3. Cổ phiếu quỹ	414			(959.020.000)	(959.020.000)
4. Quỹ dự phòng tài chính	418			8.500.000.000	8.500.000.000
5. Lợi nhuận chưa phân phối	420			20.129.997.005	(1.284.564.471)
6. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421			6.746.149.383	6.746.149.383
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			176.759.515	176.759.515
1. Nguồn kinh phí	432			176.759.515	176.759.515
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440			593.753.726.888	613.752.141.545

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2013	01/01/2013
1. Tài sản thuê ngoài	-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận ký gởi	-	3.953.584
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gởi, ký cược	-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý	6.332.063.623	-
5. Ngoại tệ các loại (USD)	235,57	235,08
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án	-	-

Người lập biểu
Ngày 27 tháng 3 năm 2014

NGUYỄN THỊ QUÝ
Kế toán trưởng

PHẠM THU
Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Quý



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		98.818.126.523	115.007.810.255
2. Các khoản giảm trừ	02		4.164.186.012	1.156.630.349
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	19	94.653.940.511	113.851.179.906
4. Giá vốn hàng bán	11	20	75.329.584.634	89.562.537.275
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		19.324.355.877	24.288.642.631
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	27.025.282.829	1.156.050.985
7. Chi phí tài chính	22	22	11.540.544.472	8.209.830.350
- Trong đó: lãi vay	23		1.587.547.256	3.032.057.974
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	23	16.217.156.041	19.965.157.715
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		18.591.938.193	(2.730.294.449)
11. Thu nhập khác	31	24	11.488.859.864	2.737.791.347
12. Chi phí khác	32	25	587.262.452	921.601.685
13. Lợi nhuận khác	40		10.901.597.412	1.816.189.662
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		29.493.535.605	(914.104.787)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	26	5.680.658.826	1.262.039.875
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		23.812.876.779	(2.176.144.662)
18. Lợi nhuận cơ bản trên cổ phiếu	70	27	1.811	(199)

Người lập biểu
 Ngày 27 tháng 3 năm 2014

NGUYỄN THỊ QUỲ
 Kế toán trưởng

PHẠM THU
 Tổng Giám đốc

huu

Nguyễn Thị Quý



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2013	Năm 2012
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	140.530.535.869	184.485.736.890
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(65.720.601.786)	(96.046.180.472)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(8.241.193.880)	(8.726.167.975)
4. Tiền chi trả lãi vay	4	(7.719.425.047)	(18.197.658.661)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5	(12.624.343.288)	(6.500.000.000)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	18.882.473.692	28.988.954.144
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	7	(68.946.419.605)	(28.233.844.583)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(3.838.974.045)	55.770.839.343
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22	-	86.618.235
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(5.640.000.000)	(14.689.344.981)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.200.000.000	13.386.864.923
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(8.046.074.269)	(2.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	3.046.074.269	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	6.177.209.647	821.611.250
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(3.262.790.353)	(2.394.250.573)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	42.868.580.000	42.000.000
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	33.882.112.037
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(37.836.000.000)	(41.721.288.121)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(41.373.578.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	5.032.580.000	(49.170.754.284)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(2.069.184.398)	4.205.834.486
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	60	7.293.711.079	3.087.876.593
Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	70	5.224.526.681	7.293.711.079

Người lập biểu

Ngày 27 tháng 3 năm 2014

NGUYỄN THỊ QUÝ

Kế toán trưởng

PHẠM THU

Tổng Giám đốc

Các thuyết minh kèm theo từ trang 8 đến trang 26 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

Nguyễn Thị Quý

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2013

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với các báo cáo tài chính được đính kèm.

1. Đặc điểm hoạt động doanh nghiệp

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23/4/1999 của Thủ Tướng Chính phủ trên cơ sở cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 056652 ngày 06/12/1999 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 9 ngày 11/6/2009 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM.

Vốn điều lệ đăng ký	132.000.000.000 đồng
Vốn góp thực tế đến 31/12/2013	132.000.000.000 đồng

Trụ sở chính đặt tại 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM;

Các chi nhánh trực thuộc Công ty:

- + Chi nhánh Sàn giao dịch bất động sản – Trụ sở tại 63 – 65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM;
- + Chi nhánh Bình Thuận – Trụ sở tại 154 đường 19/4, phường Xuân An, Tp. Phan Thiết, Bình Thuận;
- + Chi nhánh Hà Nội – Trụ sở tại 12A tổ 53, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội.

Thông tin về Công ty con

Tại ngày 31/12/2013 Công ty có 03 (ba) Công ty con là:

Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Nhon Trạch	Lầu 8, Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	79,29%	79,29%
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (*)	79/81 Nguyễn Xí, P. 26, Q.BT, Tp.HCM	Kinh doanh bất động sản, xây dựng		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định (**)	Lầu 6, Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM	Kinh doanh bất động sản, xây dựng	81,80%	81,80%

Tỷ lệ quyền biểu quyết được xác định căn cứ vào số cổ phần phổ thông đã phát hành của các công ty con.
(*) Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp thì Công ty sẽ góp 80% vốn điều lệ. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty chưa tham gia góp vốn.

(**) Hiện tại, Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định đang tạm ngưng hoạt động kinh doanh.

Thông tin về các Công ty liên doanh, liên kết

Tại ngày 31/12/2013, Công ty có 02 (hai) Công ty liên doanh, liên kết sau:

Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế xây dựng đô thị	Lầu 6, Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM	Tư vấn, thiết kế, giám sát	46,73%	46,73%
Công ty Cổ phần Chứng khoán Á Âu	Lầu 3, Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.BT, Tp.HCM	Dịch vụ chứng khoán	34,29%	26,73%

Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

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

- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, sửa chữa và trang trí nội thất;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh và cho thuê nhà ở;
- Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng và trang trí nội thất;
- Tư vấn xây dựng và thiết kế;
- Do đạc – bản đồ;
- Khai thác khoáng sản, sản xuất nước uống tinh khiết, nước khoáng đóng chai;
- Khai thác cát, sỏi thuộc nhóm vật liệu thông thường;
- San lấp mặt bằng, làm đường giao thông nội bộ trong mặt bằng xây dựng;
- Xây dựng công trình thủy lợi và công trình đường ống cấp thoát nước;
- Xây dựng công trình điện và công trình cầu cảng;
- Dịch vụ tư vấn về bất động sản;
- Cho thuê máy móc thiết bị xây dựng;
- Cho thuê cao ốc văn phòng;
- Sàn giao dịch, môi giới bất động sản;
- Định giá bất động sản;
- Đấu giá bất động sản;
- Quảng cáo bất động sản;
- Quản lý bất động sản kinh doanh;
- Bỏ sung: Trồng cây ăn quả, trồng cây điều, trồng cây lâu năm;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; dịch vụ phục vụ đồ uống (không hoạt động tại trụ sở);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng;
- Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí;
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

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 chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01, kết thúc ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

3. TÓM TẮT 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:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt thời kỳ tài chính. Số liệu phát sinh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn 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.

Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ do Công ty sử dụng (VND) được hạch toán theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các tài khoản này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho chủ sở hữu.

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ:	Giá vốn thực tế theo phương pháp bình quân gia quyền;
Thành phẩm, hàng hóa:	Giá vốn thực tế theo phương pháp thực tế đích danh;
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình.

Dự phòng cho hàng tồn kho

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị có thể xảy ra đối với vật tư, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị vào thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được kết chuyển vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

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

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được phản ánh vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao (tiếp theo)

Nhóm tài sản	Thời gian khấu hao (Năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 25
Máy móc thiết bị	03 – 05
Phương tiện vận tải	06 – 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Quyền sử dụng đất được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng của quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Tất cả các khoản đầu tư vào chứng khoán điều được ghi nhận theo giá vốn, tức giá mua hợp lý của khoản đầu tư, kể cả các chi phí liên quan đến khoản đầu tư đó. Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ. Các khoản đầu tư vào chứng khoán niêm yết sau đó được đánh giá lại theo giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết dựa vào giá niêm yết trên thị trường chứng khoán. Các chứng khoán chưa được niêm yết do chưa xác định được một cách chắc chắn giá trị hợp lý của chúng nên được ghi nhận theo giá mua ban đầu.

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con được ghi nhận theo phương pháp giá gốc trên các báo cáo tài chính riêng năm của Công ty. Cổ tức được chia từ lợi nhuận sau thuế của các công ty con được ghi nhận là thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư vào công ty con được lập riêng cho từng khoản đầu tư có tổn thất và được xem xét vào cuối năm tài chính. Công ty thực hiện trích lập dự phòng các khoản đầu tư vào công ty con nếu khoản đầu tư bị tổn thất do các công ty con bị lỗ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí trong năm.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp giá gốc trên các báo cáo tài chính riêng của Công ty. Cổ tức được chia từ lợi nhuận sau thuế của các công ty con được ghi nhận là thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư vào công ty con được lập riêng cho từng khoản đầu tư có tổn thất và được xem xét vào cuối năm tài chính. Công ty thực hiện trích lập dự phòng các khoản đầu tư vào công ty con nếu khoản đầu tư bị tổn thất do các công ty con bị lỗ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí trong năm.

Đầu tư chứng khoán khác

Bao gồm chứng khoán nợ giữ đến ngày đáo hạn và chứng khoán đầu tư sẵn sàng để bán. Chứng khoán nợ giữ đến ngày đáo hạn là các chứng khoán có kỳ hạn cố định và các khoản thanh toán cố định hoặc có khả năng xác định được và Ban Tổng Giám đốc có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Chứng khoán sẵn sàng để bán là chứng khoán được giữ trong thời gian không ấn định trước, có thể được bán để đáp ứng nhu cầu thanh khoản.

Dự phòng giảm giá chứng khoán

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết trên thị trường chứng khoán khi giá thị trường thấp hơn giá trị sổ sách. Các chứng khoán không niêm yết và không có cơ sở để xác định một cách đáng tin cậy giá trị hợp lý được ghi nhận theo giá mua ban đầu.

Chi phí lãi vay

Chi phí lãi vay được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi phát sinh, trừ trường hợp chúng được vốn hóa theo quy định.

Lãi tiền vay của các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng tài sản cố định trong giai đoạn trước khi hoàn thành đưa vào sử dụng sẽ được cộng vào nguyên giá tài sản. Lãi tiền vay phát sinh từ các khoản vay ngân hàng để sử dụng cho việc xây dựng các công trình và các dự án được cộng vào giá trị công trình.

Lãi tiền vay của các khoản vay khác được ghi nhận là chi phí hoạt động tài chính ngay khi phát sinh.

Các khoản phải trả và trích trước

Các khoản phải trả và trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được, tương xứng với doanh thu đã ghi nhận, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

Tiền lương và các khoản trích theo lương

Tiền lương được tính và trích lập trong chi phí trong kỳ theo hợp đồng lao động. Công ty trích bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp dựa trên lương hợp đồng như sau: Bảo hiểm xã hội được trích vào chi phí là 17% và 7% từ lương công nhân viên; Bảo hiểm y tế được trích vào chi phí là 3% và 1,5% từ lương công nhân viên và Bảo hiểm thất nghiệp được trích vào chi phí là 1% và 1% từ lương công nhân viên.

Nguyên tắc ghi nhận vốn

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp ban đầu của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận dựa trên chênh lệch giữa giá bán và mệnh giá cổ phiếu phát hành ra thị trường.

Các quỹ được trích lập từ lợi nhuận sau thuế theo Quyết định của Hội đồng Quản trị và được Đại hội cổ đông thông qua.

Ghi nhận doanh thu và chi phí

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được áp dụng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và quyền sở hữu hàng hóa được chuyển sang bên mua.

Đối với việc ghi nhận doanh thu căn hộ chưa hoàn thiện, doanh thu được hạch toán khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau đây:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu căn hộ cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý căn hộ như người sở hữu căn hộ hoặc quyền kiểm soát căn hộ;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán căn hộ; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch căn hộ đó.

Chi phí

Chi phí được ghi nhận khi thực tế phát sinh và tương xứng với doanh thu.

Các bên liên quan

Một bên được xem là có liên quan đến Công ty nếu có khả năng kiểm soát Công ty hay có ảnh hưởng đáng kể tới các hoạt động cũng như tài chính của Công ty. Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các bên liên quan, nếu có, sẽ được trình bày trong các báo cáo tài chính.

Thuế

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 25% trên thu nhập chịu thuế. Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động kinh doanh trong năm và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang, nếu có.

Các khoản lỗ sau khi quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được chuyển sang các năm sau.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

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

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 của năm 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 việc 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.

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, các công cụ tài chính được niêm yết và không 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 năm, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại 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.

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

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 tình hình tài chính nếu và chỉ nếu, đơn vị này 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	31/12/2013	01/01/2013
Tiền mặt	1.954.234.668	6.781.168.701
Tiền gửi ngân hàng	3.270.292.013	512.542.378
Cộng	5.224.526.681	7.293.711.079

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	31/12/2013	01/01/2013
Đầu tư cho vay (5.1)	15.742.000.000	12.152.000.000
Cộng	15.742.000.000	12.152.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	-	-
Đầu tư ngắn hạn	15.742.000.000	12.152.000.000

(5.1) Bao gồm:

Công ty CP ĐT và PT KT Trang trại thủy hải sản Thành Tín (*)	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	7.752.000.000	6.802.000.000
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	100.000.000	750.000.000
Công ty TNHH SX-TM-DV Vĩnh Khang	500.000.000	500.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng An Thịnh	-	100.000.000
Ông Trần Đức Lợi	500.000.000	-
Ông Nguyễn Mậu Hải	2.000.000.000	-
Bà Vũ Thị Minh Hiền	500.000.000	-
Các đối tượng khác	390.000.000	-
Cộng	15.742.000.000	12.152.000.000

(*) Khoản đầu tư cho vay này được đảm bảo bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y746771 ngày 12/4/2004 và Y745063 ngày 06/5/2004 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh cấp.

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN	31/12/2013	01/01/2013
Phải thu khách hàng	27.555.876.178	38.323.096.930
Trả trước cho người bán	25.599.373.544	33.805.669.307
Phải thu khác (6.1)	24.807.600.417	6.318.601.123
Cộng	77.962.850.139	78.447.367.360
Dự phòng phải thu khó đòi (6.2)	(5.334.999.685)	(5.072.792.027)
Giá trị thuần các khoản phải thu ngắn hạn	72.627.850.454	73.374.575.333

(6.1) Phải thu khác

Ông Phạm Thu	10.080.000.000	350.000.000
Trả trước hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho Công ty CP Thiết bị Giáo dục 2	9.000.000.000	-
Các khoản phải thu khác	5.727.600.417	5.968.601.123
Cộng	24.807.600.417	6.318.601.123

(6.2) Dự phòng phải thu khó đòi

Đối tượng	Số dự nợ phải thu khó đòi	Tỷ lệ (%)	Giá trị lập dự phòng
Ông Hoàng Văn Hiền	35.000.000	100%	35.000.000
Bà Lê Sơn Ca	300.000.000	100%	300.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Cừ	68.550.000	100%	68.550.000
Công ty Sông Cầu	630.000.000	100%	630.000.000
Các đối tượng khác	4.301.449.685	100%	4.301.449.685
Cộng	5.334.999.685		5.334.999.685

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

7. HÀNG TỒN KHO	31/12/2013	01/01/2013
Nguyên liệu, vật liệu	10.080.626.518	10.818.167.044
Công cụ, dụng cụ	-	191.154.668
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	(7.1) 7.212.082.787	38.758.585.030
Hàng hóa tồn kho	(7.2) 436.437.388.295	425.595.708.056
Cộng	453.730.097.600	475.363.614.798

(7.1) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

Dự án Chung cư An Bình - Quận Tân Phú	-	25.708.828.268
Công trình nâng cấp đô thị thành phố (gói XL 12, 13, 14, 17)	4.586.364.228	8.307.023.910
Dự án liên doanh với Công ty CP Thiết bị Giáo dục 2	-	2.377.574.726
Công trình dự án phường 13 - Q. Bình Thạnh (XD thô+ hạ tầng)	1.017.123.020	1.017.123.020
Dự án Hiệp Bình Chánh - quận Thủ Đức	-	409.764.295
Sửa chữa trụ sở Công ty	-	388.837.367
Quản lý Chung cư Saigonres Tower - Vũng Tàu	334.086.412	-
Quản lý Chung cư An Bình	313.828.594	-
Các công trình khác	960.680.533	549.433.444
Cộng	7.212.082.787	38.758.585.030

(7.2) Hàng hóa tồn kho bao gồm:

Dự án Chung cư Saigonres Tower - Vũng Tàu	4.275.731.877	4.551.094.083
Dự án Hiệp Bình Chánh - quận Thủ Đức	317.411.463.079	308.472.314.919
Dự án Chung cư An Lạc - quận Bình Tân	3.905.000.000	11.456.308.914
Dự án Chung cư An Bình - Quận Tân Phú	66.997.012.026	63.499.962.882
Dự án Khu dân cư phường 13 - quận Bình Thạnh	6.771.342.350	8.285.244.198
Dự án An Phú Đông - quận 2 (Đất)	8.888.535.646	4.745.206.846
Dự án Khu dân cư phường 7 - quận 8	3.255.981.080	3.391.413.847
Dự án Chung cư Tam Bình - quận Thủ Đức	2.854.315.442	2.854.315.442
Khu 250 Nguyễn Trọng Tuyển	-	2.145.149.810
Đất 12/10 Trần Nãi - quận 2	1.417.230.123	1.363.307.705
Các công trình Xí nghiệp thi công	984.620.163	984.620.163
Dự án Khu biệt thự Phương Nam - Vũng Tàu	1.165.204.905	981.779.381
Dự án nước khoáng Văn Lâm - Bình Thuận	11.095.932.185	6.840.008.730
Chung cư An Lạc - Bình Tân của Công ty Vicostone	-	987.000.000
Dự án Xuân An - Bình Thuận	-	446.423.729
Nhà 29/170F Trường Thọ - quận Thủ Đức	3.443.033.228	834.380.998
Khu nhà ở Bình Hưng - huyện Bình Chánh	549.965.686	549.965.686
Khu nhà ở 360 Nơ Trang Long - quận Bình Thạnh	324.240.814	313.776.709
Đất phường 27 - quận Bình Thạnh	2.485.884.925	2.485.884.925
Đất phường 28 - quận Bình Thạnh	202.225.000	202.225.000
Dự án phường 7 - quận 8	273.918.118	-
Các dự án khác	135.751.648	205.324.089
Cộng	436.437.388.295	425.595.708.056

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC	31/12/2013	01/01/2013
Tạm ứng	1.190.307.733	1.275.043.611
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	871.658.800	456.658.800
Cộng	2.061.966.533	1.731.702.411

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH	Nhà xưởng vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2013	5.163.701.918	8.014.923.893	3.610.032.678	749.771.129	17.538.429.618
Tăng	-	-	-	-	-
Giảm	-	24.788.500	29.047.619	334.028.721	387.864.840
Tại ngày 31/12/2013	5.163.701.918	7.990.135.393	3.580.985.059	415.742.408	17.150.564.778
Khấu hao lũy kế					
Tại ngày 01/01/2013	2.048.352.750	7.818.894.034	2.572.042.094	730.429.833	13.169.718.711
Tăng	206.548.080	110.222.880	561.430.808	19.341.296	897.543.064
- Khấu hao	206.548.080	110.222.880	561.430.808	19.341.296	897.543.064
Giảm	-	24.788.500	29.047.619	334.028.721	387.864.840
Tại ngày 31/12/2013	2.254.900.830	7.904.328.414	3.104.425.283	415.742.408	13.679.396.935
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2013	3.115.349.168	196.029.859	1.037.990.584	19.341.296	4.368.710.907
Tại ngày 31/12/2013	2.908.801.088	85.806.979	476.559.776	-	3.471.167.843

Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết vẫn còn sử dụng là 8.381.747.278 đồng.

Tài sản cố định là nhà cửa vật kiến trúc đã được cầm cố đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng được thuyết minh chi tiết tại mục 17.

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Quyền sử dụng đất lâu dài tại địa chỉ số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 386m². Tài sản này được thế chấp đảm bảo khoản vay ngân hàng được thuyết minh tại mục 17.

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN		31/12/2013	01/01/2013
Đầu tư vào công ty con	(11.1)	27.898.120.000	27.898.120.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(11.2)	12.501.600.000	9.855.000.000
Đầu tư dài hạn khác	(11.3)	3.154.793.200	3.154.793.200
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(11.4)	(4.808.348.636)	(3.594.368.134)
Cộng		38.746.164.564	37.313.545.066

11.1 Đầu tư vào công ty con

Tên Công ty đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư	
		31/12/2013	01/01/2013
Công ty CP Đầu tư Phát triển và Kinh doanh Nhà Gia Định	81,80%	7.362.000.000	7.362.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	79,29%	20.536.120.000	20.536.128.646
Cộng		27.898.120.000	27.898.128.646

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

11.2 Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên Công ty đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư	
		31/12/2013	01/01/2013
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	34,29%	12.001.600.000	9.355.000.000
Công ty CP Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô thị	46,73%	500.000.000	500.000.000
Cộng		12.501.600.000	9.855.000.000

11.3 Chi tiết các khoản đầu tư dài hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
Cổ phiếu Công ty CP Cơ điện lạnh (REE)	1.100.000.000	1.100.000.000
Cổ phiếu Công ty Vicosimex	1.560.000.000	1.560.000.000
Công ty Dịch vụ Thương mại Minh Thành	494.793.200	494.793.200
Cộng	3.154.793.200	3.154.793.200

11.4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

	Giá trị đầu tư	Giá trị hợp lý	Lập dự phòng
Công ty CP Đầu tư Phát triển và Kinh doanh Nhà Gia Định (*)	7.362.000.000	7.076.989.850	285.010.150
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (*)	20.536.120.000	19.107.613.526	1.428.506.474
Công ty CP Chứng khoán Á Âu (*)	12.001.600.000	8.906.767.988	3.094.832.012
Công ty CP Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô thị (*)	500.000.000	560.068.062	-
Cổ phiếu Công ty CP Cơ điện lạnh (REE) (**)	1.100.000.000	1.835.400.000	-
Cổ phiếu Công ty Vicosimex (***)	1.560.000.000	1.560.000.000	-
Công ty Dịch vụ Thương mại Minh Thành (***)	494.793.200	494.793.200	-
Cộng	43.554.513.200	39.541.632.626	4.808.348.636

(*) Công ty xác định giá trị hợp lý của các cổ phiếu này theo giá trị ghi sổ tại ngày 31/12/2013 do không có giá giao dịch trên thị trường.

(**) Công ty xác định giá trị hợp lý của cổ phiếu này theo giá đóng cửa tại sàn giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 31/12/2013.

(***) Công ty xác định giá trị hợp lý của các cổ phiếu này theo giá trị ghi sổ, do công ty không thu thập được giá tham khảo hoặc báo cáo tài chính của các cổ phiếu này.

12. CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2013	01/01/2013
Ngân hàng TMCP Đồng bằng Sông Cửu Long (nợ đến hạn trả) (17.1)	-	10.000.000.000
Vay cá nhân (*)	13.217.779.000	20.733.779.000
Cộng	13.217.779.000	30.733.779.000

(*) Chi tiết khoản vay cá nhân:

Khoản vay của các cán bộ công nhân viên công ty nhằm bổ sung vốn lưu động với lãi suất giao động từ 1,25%/tháng đến 1,417%/tháng. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2013	01/01/2013
Phải trả người bán	20.054.767.974	22.597.752.643
Người mua trả tiền trước	186.926.435.405	168.025.641.978
Cộng	206.981.203.379	190.623.394.621

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC	31/12/2013	01/01/2013
Thuế giá trị gia tăng	1.492.818.176	3.539.468.932
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.735.099.584	12.065.854.400
Thuế thu nhập cá nhân	217.731.885	212.898.848
Các loại thuế khác	5.378.701.816	5.069.450.965
Cộng	11.824.351.461	20.887.673.145

Việc xác định thuế phải nộp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế phải nộp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ	31/12/2013	01/01/2013
Chi phí dự án Chung cư Saigonres Tower - Vũng Tàu	32.788.300.599	38.816.170.111
Chi phí dự án Khu dân cư phường 13 - quận Bình Thạnh	10.784.029.197	10.784.029.197
Chi phí dự án Cao ốc An Bình - quận Tân Phú	18.577.412.067	11.596.884.527
Chi phí dự án Chung cư An Lạc - quận Bình Tân	1.301.939.003	1.301.939.003
Chi phí xây dựng Ban chấp hành quân sự Cần Giờ	-	98.629.608
Chi phí khu 250 Nguyễn Trọng Tuyển	3.378.463.449	3.378.463.449
Chi phí mua 45 căn nhà An Lạc - quận Bình Tân	2.023.762.099	2.023.762.099
Chi phí Khu dân cư phường 7 - quận 8	1.996.868.453	1.996.868.453
Các khoản trích trước khác	771.868.696	1.176.601.640
Cộng	71.622.643.563	71.173.348.087

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ PHẢI NỘP KHÁC	31/12/2013	01/01/2013
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	32.856.071.009	32.871.571.009
Công ty Cổ phần Đá ốp lát cao cấp Vinaconex	-	15.000.000.000
Mượn vốn của Công ty CP Cơ điện lạnh (REE)	-	9.225.474.000
Phải trả mượn vốn của cán bộ công nhân viên	951.561.048	11.521.641.000
Hợp tác liên doanh Công ty TNHH TM&DV DL Tân Hoàng Huy	-	3.000.000.000
Phải trả về công trình chợ Bà Chiểu	1.000.000.000	3.840.285.955
Phải trả cổ tức cho cổ đông	162.242.418	4.967.986.000
Phải trả về góp vốn liên doanh dự án phường 13 - Công an quận Bình Thạnh	612.544.825	962.544.825
Các khoản phải trả khác	919.138.569	9.744.730.091
Cộng	36.501.557.869	91.134.232.880

17. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN	31/12/2013	01/01/2013
Ngân hàng TMCP Đồng bằng Sông Cửu Long	(17.1) 30.000.000.000	50.000.000.000
Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh	(17.2) 2.494.854.148	2.494.854.148
- Thực hiện công trình Hiệp Bình Chánh	1.067.000.000	1.067.000.000
- Thực hiện dự án 234 Phan Văn Trị	590.404.795	590.404.795
- Thực hiện Chung cư phường 16 - Kênh Nhiêu Lộc	837.449.353	837.449.353
Quỹ Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh	(17.2) 972.663.113	2.772.020.390
- Xây dựng Chung cư phường 16 - Kênh Nhiêu Lộc	972.663.113	2.772.020.390
Cộng	33.467.517.261	55.266.874.538

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

17. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

17.1. Chi tiết khoản vay Ngân hàng TMCP Đồng bằng Sông Cửu Long:

Khoản vay theo hợp đồng tín dụng trung hạn số T.A 0519.09/HĐTD ngày 06/01/2009 với các điều khoản chi tiết sau:

- Mục đích vay: Thanh toán tiền đền bù và san lấp mặt bằng dự án khu dân cư phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày vay và được ra hạn đến tháng 4 năm 2014;
- Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ;
- Số dư nợ vay: 30.000.000.000 đồng.
- Tài sản thế chấp: là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (thuyết minh tại mục 9 và 10) tọa lạc tại số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp tài sản số 0060.13/HĐTC ngày 24 tháng 10 năm 2013.

17.2. Đối với khoản nợ Sở Tài chính và nợ Quỹ Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh thực hiện dự án chung cư phường 16 - Kênh Nhiêu Lộc, Công ty đã bàn giao toàn bộ chung cư này cho Công ty Dịch vụ Công ích quận 3 từ năm 1998 nhưng đến nay chưa bàn giao được sổ nợ này. Công ty đã có biên bản xác nhận với Quỹ Đầu tư.

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Tại ngày 01/01/2013	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tại ngày 31/12/2013
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	110.021.000.000	21.979.000.000	-	132.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	28.107.270.000	21.979.000.000	-	50.086.270.000
Cổ phiếu quỹ	(959.020.000)	-	-	(959.020.000)
Quỹ dự phòng tài chính	8.500.000.000	-	-	8.500.000.000
Lợi nhuận chưa phân phối	(1.284.564.471)	23.812.876.779	(2.398.315.303)	20.129.997.005
Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	6.746.149.383	-	-	6.746.149.383
Cộng	151.130.834.912	67.770.876.779	(2.398.315.303)	216.503.396.388

Trong năm 2013, Công ty đã phát hành 2.197.900 cổ phiếu với mệnh giá là 10.000 đồng và giá phát hành là 20.000 đồng trên cổ phiếu.

18.1. Cổ phiếu

	Năm 2013	Năm 2012
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	12.200.000	11.000.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn	13.200.000	11.000.000
<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>13.200.000</i>	<i>11.000.000</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại	54.600	54.600
<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>54.600</i>	<i>54.600</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.145.400	10.945.400
<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>13.145.400</i>	<i>10.945.400</i>

18.2. Chi tiết lợi nhuận chưa phân phối

	Năm 2013	Năm 2012
Trích quỹ Khen thưởng, phúc lợi	(2.397.065.303)	-
Chia lợi nhuận cho các cổ đông	(1.250.000)	(43.777.880.000)
Phân phối lợi nhuận trong năm	(2.398.315.303)	(43.777.880.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

19. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	Năm 2013	Năm 2012
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	98.818.126.523	115.007.810.255
Cộng	98.818.126.523	115.007.810.255
Các khoản giảm trừ		
Hàng bán bị trả lại	(4.164.186.012)	(1.156.630.349)
Cộng doanh thu thuần	94.653.940.511	113.851.179.906
20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN	Năm 2013	Năm 2012
Giá vốn hàng hóa, dịch vụ đã bán	75.329.584.634	89.562.537.275
Cộng	75.329.584.634	89.562.537.275
21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	Năm 2013	Năm 2012
Lãi tiền gửi	115.056.263	269.805.759
Lãi cho vay và lãi chậm	5.333.189.582	197.445.226
Cổ tức lợi nhuận được chia	968.400.000	688.800.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	5.567.836.984	-
Thu nhập từ chuyển nhượng phần vốn góp	15.000.000.000	-
Doanh thu hoạt động khác	40.800.000	-
Cộng	27.025.282.829	1.156.050.985
22. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	Năm 2013	Năm 2012
Chi phí lãi vay	1.587.547.256	3.032.057.974
Lãi chậm trả cổ tức	-	1.899.804.432
Chi phí mua cổ phần góp vốn	8.739.016.714	-
Dự phòng giảm giá đầu tư	1.213.980.502	3.277.967.944
Cộng	11.540.544.472	8.209.830.350
23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP	Năm 2013	Năm 2012
Chi phí lương nhân viên quản lý	8.094.997.240	7.662.172.014
Chi phí công cụ dụng cụ	306.525.184	12.413.118
Chi phí khấu hao tài sản cố định	897.543.064	939.104.998
Chi phí dự phòng	-	7.227.196.082
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.918.090.553	4.124.271.503
Cộng	16.217.156.041	19.965.157.715

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

24. THU NHẬP KHÁC	Năm 2013	Năm 2012
Thu thanh lý tài sản cố định	-	86.618.235
Thu nhập từ phí giám sát, lãi chậm thanh toán	317.662.204	75.640.000
Thu từ khách hàng vi phạm hợp đồng	898.965.500	-
Thu từ khách hàng bỏ tiền đặt cọc	15.000.000	256.283.363
Giảm thuế nhập ổng gang	-	1.432.086.762
Hoàn nhập dự phòng thuế phải nộp	6.233.564.286	
Hoàn nhập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	140.474.041
Các khoản thu khác	4.023.667.874	746.688.946
Cộng	11.488.859.864	2.737.791.347
25. CHI PHÍ KHÁC	Năm 2013	Năm 2012
GTCL của tài sản cố định thanh lý	-	95.280.058
Phạt chậm thuế và vi phạm hành chính	431.063.979	417.500.000
Các khoản chi khác	156.198.473	408.821.627
Cộng	587.262.452	921.601.685
26. CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH	Năm 2013	Năm 2012
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	29.493.535.605	(914.104.787)
Các khoản điều chỉnh tăng	431.063.979	6.651.064.286
- Các khoản chi phí không được trừ	431.063.979	6.651.064.286
Các khoản điều chỉnh giảm	7.201.964.286	688.800.000
- Cổ tức nhận được	968.400.000	688.800.000
- Các khoản điều chỉnh khác	6.233.564.286	-
Tổng thu nhập tính thuế	22.722.635.298	5.048.159.499
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.680.658.826	1.262.039.875
27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU	Năm 2013	Năm 2012
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	23.812.876.779	(2.176.144.662)
Các khoản điều chỉnh tăng/giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	23.812.876.779	(2.176.144.662)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	13.145.400	10.945.406
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.811	(199)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ	Năm 2013	Năm 2012
Chi phí nguyên vật liệu	101.550.000.558	97.072.778.348
Chi phí nhân công	9.140.459.810	8.677.998.660
Chi phí khấu hao tài sản cố định	897.543.064	939.104.998
Các khoản chi phí bằng tiền khác	7.012.978.232	20.393.965.829
Cộng	118.600.981.664	127.083.847.835

30. MỤC ĐÍCH VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm khoản vay và nợ, 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 các tài sản tài chính như các khoản cho vay, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty cũng nắm giữ các khoản đầu tư sản sàng để bán.

Công ty chịu rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng, rủi ro về bất động sản và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng thống nhất các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên 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. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro bất động sản và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như về rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sản sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2013 và ngày 01/01/2013.

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 các khoản vay 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.

Rủi ro tiền 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 hối đoái. 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.

Công ty không thực hiện quản lý rủi ro ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi tỷ giá hối đoái của Công ty tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu 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 rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư vào cổ phiếu. Công ty đánh giá rủi ro về giá cổ phiếu là không đáng kể.

Rủi ro về bất động sản

Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí của các đề án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình thiết lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia tư vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

30. MỤC ĐÍCH VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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 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 (chủ yếu là các khoản đầu tư cho vay và tiền gửi ngân hàng).

Rủi ro tín dụng liên quan đến khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản

Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng bằng cách yêu cầu khách hàng thanh toán trước khi thực hiện chuyển giao quyền sở hữu, do vậy, rủi ro tín dụng được giảm thiểu đáng kể.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Cho vay

Công ty cho các công ty con thuộc công ty vay và cho cán bộ công nhân viên vay tiền. Công ty quản lý rủi ro về tín dụng đối với các khoản này bằng cách thiết lập hạn mức cho vay. Công ty nhận thấy mức độ rủi ro tín dụng đối với các khoản cho vay này là thấp.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh toán là rủi ro Công ty sẽ 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 chênh 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, vay các tổ chức và các cá nhân 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 phân tích các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các dòng tiền theo hợp đồng không chiết khấu.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2013				
Các khoản vay và nợ	13.217.779.000	33.467.517.261	-	46.685.296.261
Phải trả người bán	20.054.767.974	-	-	20.054.767.974
Chi phí phải trả và các khoản khác	123.407.071.345	-	-	123.407.071.345
Cộng	156.679.618.319	-	-	190.147.135.580
Tại ngày 01/01/2013				
Các khoản vay và nợ	30.733.779.000	55.266.874.538	-	86.000.653.538
Phải trả người bán	22.597.752.643	-	-	22.597.752.643
Chi phí phải trả và các khoản khác	185.820.498.959	-	-	185.820.498.959
Cộng	239.152.030.602	-	-	294.418.905.140

Tài sản đảm bảo

Công ty đã cầm cố tài sản cố định thuyết minh tại Mục số 9 và Mục số 10 - Thuyết minh Báo cáo Tài chính.

Công ty nắm giữ các quyền sử dụng đất thuyết minh tại mục 5 - Thuyết minh Báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

31. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng so sánh giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của tài sản tài chính của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính như sau:

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2012		Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
Phải thu khách hàng	27.555.876.178	-	38.323.096.930	-	27.555.876.178	38.323.096.930
Đầu tư ngắn hạn	15.742.000.000	-	12.152.000.000	-	15.742.000.000	12.152.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn khác	3.154.793.200	-	3.154.793.200	-	3.154.793.200	3.154.793.200
Các khoản phải thu khác	24.807.600.417	(5.334.999.685)	6.318.601.123	(5.072.792.027)	19.472.600.732	1.245.809.096
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.224.526.681	-	7.293.711.079	-	5.224.526.681	7.293.711.079
Tổng cộng	76.484.796.476	(5.334.999.685)	67.242.202.332	(5.072.792.027)	71.149.796.791	62.169.410.305

Bảng so sánh giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của nợ phải trả tài chính của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính như sau:

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2012		Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
Nợ phải trả tài chính						
Các khoản vay và nợ	46.685.296.261	-	86.000.653.538	-	46.685.296.261	86.000.653.538
Các khoản phải trả người bán	20.054.767.974	-	22.597.752.643	-	20.054.767.974	22.597.752.643
Chi phí phải trả	71.622.643.563	-	71.173.348.087	-	71.622.643.563	71.173.348.087
Các khoản phải trả, phải nộp khác	36.501.557.869	-	91.134.232.880	-	36.501.557.869	91.134.232.880
Tổng cộng	174.864.265.667	-	270.905.987.148	-	174.864.265.667	270.905.987.148

Giá trị hợp lý các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý. Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

+ Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản vay và nợ các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả, phải nộp khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do chưa có đủ thông tin để xác định giá trị hợp lý.

+ Giá trị hợp lý của các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác và đầu tư ngắn hạn tương đương với giá trị ghi sổ trừ đi giá trị lập dự phòng.

+ Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn được xác định theo giá thị trường, giá trị sổ sách hoặc giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư này (Thuyết minh 11 - Thuyết minh Báo cáo tài chính.).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan chủ yếu sau:

	Mối quan hệ	Năm 2013	Năm 2012
Ứng trước tiền cho nhà cung cấp			
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô thị	Công ty liên kết	-	400.000.000
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	-	75.000.000
Nhận ký quỹ			
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	-	45.415.000
Cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng			
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	544.375.439	252.220.051
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô thị	Công ty liên kết	1.115.040.732	-
Cho vay vốn			
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Công ty liên con	950.000.000	615.280.058
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	100.000.000	7.226.864.923
Lãi vay nhận được			
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	45.610.562	97.273.097
Vay vốn			
Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	-	3.980.000.000
Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	-	750.000.000
Lãi vay trong năm			
Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	255.052.623	680.390.333
Ông Phạm Thao	Bên liên quan	252.221.031	106.700.000
Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	10.307.500	10.307.500
Công ty CP Cơ điện lạnh (REE)	Cổ đông lớn	-	593.540.367
Phải thu khác			
Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	9.730.000.000	-
Nhận cung cấp dịch vụ			
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	68.181.818	-
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô thị	Công ty liên kết	1.360.581.818	-

Số dư đối với các bên liên quan tại ngày 31/12/2013 như sau:

	Mối quan hệ	31/12/2013	01/01/2013
Phải thu ứng trước			
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô thị	Công ty liên kết	1.423.351.000	535.851.000
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	-	75.000.000
Người mua trả tiền trước			
Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	2.750.000.000	2.750.000.000
Ông Phạm Thao	Bên liên quan	868.864.576	853.287.000
Phải thu khách hàng			
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	-	206.805.051
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô thị	Công ty liên kết	1.191.664.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Phải thu lãi vay

Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	-	97.273.097
-----------------------------	------------------	---	------------

Phải thu khác

Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	-	237.199.137
-----------------------------	------------------	---	-------------

Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	10.080.000.000	350.000.000
--------------	------------------------	----------------	-------------

Ông Ngô Kiên Cường	Thành viên HĐQT	466.000.000	466.000.000
--------------------	-----------------	-------------	-------------

Phải tiền ký quỹ

Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	45.415.000	45.415.000
-----------------------------	------------------	------------	------------

Phải trả khác

Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô thị	Công ty liên kết	-	175.002.082
--	------------------	---	-------------

Công ty CP Cơ điện lạnh (REE)	Công ty liên kết	-	9.225.474.000
-------------------------------	------------------	---	---------------

Ông Phạm Tuấn	Bên liên quan	-	2.157.126.000
---------------	---------------	---	---------------

Ông Phạm Đình Thành	Bên liên quan	-	1.932.057.000
---------------------	---------------	---	---------------

Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	-	170.670.000
-------------------	------------------------------	---	-------------

Bà Trần Thị Ga	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	-	922.839.000
----------------	------------------------------	---	-------------

Ông Trần Quý Thanh	Thành viên HĐQT	478.482.000	478.482.000
--------------------	-----------------	-------------	-------------

Ông Nguyễn Hồng Phát	Trưởng ban Kiểm soát	-	136.092.000
----------------------	----------------------	---	-------------

Bà Đỗ Thị Trang	Thành viên Ban Kiểm soát	-	389.982.000
-----------------	--------------------------	---	-------------

Phải thu vốn cho vay

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Công ty liên con	7.752.000.000	6.802.000.000
--	------------------	---------------	---------------

Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	100.000.000	750.000.000
-----------------------------	------------------	-------------	-------------

Phải trả lãi vay

Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	-	188.045.956
--------------	------------------------	---	-------------

Ông Phạm Thao	Bên liên quan	84.700.000	106.700.000
---------------	---------------	------------	-------------

Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	-	10.307.500
-------------------	------------------------------	---	------------

Phải trả tiền vay

Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	-	4.759.000.000
--------------	------------------------	---	---------------

Ông Phạm Thao	Bên liên quan	2.351.650.000	2.351.650.000
---------------	---------------	---------------	---------------

Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	-	750.000.000
-------------------	------------------------------	---	-------------

33. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh hoặc phải công bố trong báo cáo tài chính.

Người lập biểu

Ngày 27 tháng 3 năm 2014

NGUYỄN THỊ QUÝ
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Quý

PHẠM THU
Tổng Giám đốc



Trang 26/26