BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC PHẨM NÔNG SẢN XUẤT KHẨU SÀI GÒN

MỤC LỤC

		Trang
1.	Mục lục	1
2.	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
3.	Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
4.	Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	7 - 10
5.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	11
6.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	12 - 13
7.	Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	14 - 33
8.	Phụ lục	34

****

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được kiểm toán.

Khái quát về Công ty

Công ty cổ phần thực phẩm nông sản xuất khẩu Sài Gòn là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Nông sản thực phẩm xuất khẩu TP. Hồ Chí Minh theo Quyết định số 5674/QĐ-UBND ngày 08/11/2005 của Ủy ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng doanh nghiệp và đăng ký thuế số 0301042973, đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 6 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 2 vào ngày 27 tháng 8 năm 2009.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 90.000.000.000 VND

Trụ sở hoạt động

Địa chỉ	: số 58 Võ Văn Tần, phường 6, quận 3, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại	: (84-8) 3 9 303 186
Fax	: (84-8) 3 9 303 186
Mã số thuế	: 0 3 0 1 0 4 2 9 7 3

Các đơn vị trực thuộc:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty thực phẩm nông sản xuất khẩu tại Pleiku	Thôn 5, xã Trà Bá, thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai
Xí nghiệp chế biến Nông sản xuất khẩu Sài Gòn	56A quốc lộ 1A, ấp 2, xã Mỹ Yên, huyện Bến Lức, tỉnh Long An
Xí nghiệp chế biến rau quả xuất khẩu Phú Thuận	3024 Phạm Thế Hiển, phường 7, quận 7, TP. Hồ Chí Minh
Xí nghiệp chế biến thực phẩm xuất khẩu Tân Thuận	Khu phố 3, Tân Thuận Đông, quận 7, TP. Hồ Chí Minh

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và đăng ký thuế là:

- Sản xuất thực phẩm và đồ uống;
- Chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa (Trừ giường, tủ, bàn, ghế), sản xuất các loại sản phẩm từ rơm, rạ và vật liệu tết bện;
- Sản xuất hóa chất và các sản phẩm từ hóa chất;
- Mua bán, bảo dưỡng xe có động cơ và môt tô, xe máy, phụ tùng;
- Đại lý kinh doanh xăng dầu;
- Mua bán bán và đại lý (trừ xe có động cơ và mô tô, xe máy): nông thủy sản (không gây ô nhiễm môi trường), thực phẩm và đồ uống (trừ kinh doanh dịch vụ ăn uống), gỗ, đồ gỗ tinh chế, vật liệu xây dựng và trang trí nội thất, hàng kim khí điện máy, máy móc thiết bị văn phòng, máy tính, máy in và các thiết bị ngoại vi của máy vi tính, mua bán máy móc phụ tùng máy nông ngư cơ;
- Các hoạt động liên qua đến bất động sản: cho thuê nhà xưởng, văn phòng, kinh doanh nhà ở (chỉ thực hiện đối với những dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt).

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này (từ trang 07 đến trang 34).

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh chính năm 2012 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 tại ngày 10 tháng 5 năm 2013 như sau:

- Trích quỹ dự phòng tài chính (5% lợi nhuận sau thuế)	1.327.704.057 VND
- Trích quỹ khen thưởng (5% lợi nhuận do Công ty thực hiện)	1.067.454.253 VND
- Trích quỹ phúc lợi (2% lợi nhuận do Công ty thực hiện)	426.981.701 VND
- Trích quỹ hoạt động Hội đồng quản trị (2% lợi nhuận do Công ty thực hiện)	426.981.701 VND
- Chia cổ tức bổ sung (15% mệnh giá)	13.500.000.000 VND
Cộng	**16.749.121.712 VND**

Ngoài ra, Công ty cũng đã tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2013 (15% mệnh giá) tương đương 13.500.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng quản trị tại ngày 21 tháng 5 năm 2013.

Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào xảy ra sau ngày 31 tháng 12 năm 2013 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	*Chức vụ*	*Ngày bổ nhiệm*	*Ngày miễn nhiệm*
Bà Võ Thị Huyền Lan	Chủ tịch	02 tháng 6 năm 2011	-
Ông Ngô Bình Long	Thành viên	02 tháng 6 năm 2011	-
Ông Phạm Hải Long	Thành viên	02 tháng 6 năm 2011	-
Bà Võ Thị Mỹ	Thành viên	02 tháng 6 năm 2011	-
Bà Nguyễn Thị Bích Ngà	Thành viên	02 tháng 6 năm 2011	-

Ban kiểm soát

Họ và tên	*Chức vụ*	*Ngày bổ nhiệm*	*Ngày miễn nhiệm*
Ông Lê Minh Tuấn	Trưởng ban	02 tháng 6 năm 2011	-
Ông Khổng Văn Minh	Thành viên	02 tháng 6 năm 2011	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Nhàn	Thành viên	29 tháng 3 năm 2012	-

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	*Chức vụ*	*Ngày bổ nhiệm*	*Ngày miễn nhiệm*
Ông Ngô Bình Long	Tổng Giám đốc	21 tháng 08 năm 2009	-
Ông Phạm Hải Long	Phó Tổng Giám đốc	08 tháng 04 năm 2011	-

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, A&C bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty 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 Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính; các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ–BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty cổ phần thực phẩm nông sản xuất khẩu Sài Gòn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ–BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC PHẨM NÔNG SẢN XUẤT KHẨU SÀI GÒN
S.Đ.K. 0301042973 C.T.C.P
QUẬN 3 TP. HỒ CHÍ MINH

Ngô Bình Long
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2014

BAKER TILLY
A&C
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C
A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Headquarters : 2 Truong Son St., W. 2, Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City
Tel: (84.8) 3 5472972 - Fax: (84.8) 3 5472970
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City
Branch in Nha Trang : 18 Tran Khanh Du St., Nha Trang City
Branch in Can Tho : 162C/4 Tran Ngoc Que St., Can Tho City
www.a-c.com.vn

Số: 0410/2014/BCTC-KTTV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC PHẨM NÔNG SẢN XUẤT KHẨU SÀI GÒN

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cổ phần thực phẩm nông sản xuất khẩu Sài Gòn, được lập ngày 15 tháng 02 năm 2014, từ trang 07 đến trang 34, 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 các 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 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 cổ phần thực phẩm nông sản xuất khẩu Sài Gòn 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 các 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được công ty kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính đó tại ngày 21 tháng 3 năm 2013.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A & C

Nguyễn Chí Dũng - Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0100-2013-008-1

Đỗ Thị Mai Loan - Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0090-2013-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**117.373.986.552**	**100.011.919.574**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**1.036.584.476**	**64.089.193.405**
1. Tiền	111		1.036.584.476	692.193.405
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	63.397.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2**	**76.288.000.000**	**-**
1. Đầu tư ngắn hạn	121		76.288.000.000	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**39.703.369.071**	**33.458.535.889**
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	15.882.684.113	13.704.468.764
2. Trả trước cho người bán	132		642.993.238	512.708.783
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.4	23.555.474.720	19.619.141.342
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(377.783.000)	(377.783.000)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**3.157.770**	**3.157.770**
1. Hàng tồn kho	141		3.157.770	3.157.770
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**342.875.235**	**2.461.032.510**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.5	169.465.370	119.958.373
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	1.947.343.633
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		153.048.650	367.372.386
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		20.361.215	26.358.118

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**182.246.591.136**	**188.276.749.047**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**-**	**-**
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2.	Vốn kinh doanh ở các 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		-	-
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**41.826.772.947**	**43.124.631.886**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	19.016.523.729	20.939.398.703
	Nguyên giá	*222*		*34.928.944.833*	*35.705.342.907*
	Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(15.912.421.104)*	*(14.765.944.204)*
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	V.7	16.843.820.293	17.233.476.985
	Nguyên giá	*228*		*19.062.629.500*	*19.062.629.500*
	Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(2.218.809.207)*	*(1.829.152.515)*
4.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.8	5.966.428.925	4.951.756.198
III.	**Bất động sản đầu tư**	**240**	**V.9**	**86.362.909.218**	**91.029.146.332**
	Nguyên giá	241		101.967.617.103	101.433.183.103
	Giá trị hao mòn lũy kế	242		(15.604.707.885)	(10.404.036.771)
IV.	**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**	**250**		**53.754.116.000**	**53.754.116.000**
1.	Đầu tư vào công ty con	251	V.10	39.960.000.000	39.960.000.000
2.	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3.	Đầu tư dài hạn khác	258	V.11	13.794.116.000	13.794.116.000
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**302.792.971**	**368.854.829**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	302.792.971	368.854.829
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3.	Tài sản dài hạn khác	268		-	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**299.620.577.688**	**288.288.668.621**

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**26.905.992.946**	**12.303.351.086**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**20.571.207.253**	**4.243.882.936**
1.	Vay và nợ ngắn hạn	311	V.13	10.596.980.027	-
2.	Phải trả người bán	312		129.800.000	2.766.961
3.	Người mua trả tiền trước	313		133.526.214	134.545.112
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14	4.500.118.737	1.744.355.221
5.	Phải trả người lao động	315	V.15	216.025.770	201.524.220
6.	Chi phí phải trả	316	V.16	104.171.268	45.000.000
7.	Phải trả nội bộ	317		-	-
8.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9.	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.17	3.486.093.549	1.204.036.089
10.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.18	1.404.491.688	911.655.333
12.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**6.334.785.693**	**8.059.468.150**
1.	Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2.	Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3.	Phải trả dài hạn khác	333	V.19	6.334.785.693	6.364.709.840
4.	Vay và nợ dài hạn	334		-	-
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		-	1.694.758.310
9.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B -	**NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**272.714.584.742**	**275.985.317.535**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**		**272.714.584.742**	**275.985.317.535**
1.	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.20	90.000.000.000	90.000.000.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412	V.20	123.775.000.000	123.775.000.000
3.	Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
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	V.20	9.912.855.351	9.912.855.351
8.	Quỹ dự phòng tài chính	418	V.20	6.770.174.686	5.442.470.629
9.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.20	42.256.554.705	46.854.991.555
11.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12.	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II.	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		**-**	**-**
1.	Nguồn kinh phí	432		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**299.620.577.688**	**288.288.668.621**

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
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: Dollar Mỹ (USD)		26.424,71	151,85
6.	Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 02 năm 2014

Trần Nguyên Trân	Nguyễn Trọng Hiền	Ngô Bình Long
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	50.217.880.753	50.419.047.695
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	50.217.880.753	50.419.047.695
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	25.421.328.932	22.002.646.831
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		24.796.551.821	28.416.400.864
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	12.715.275.472	11.494.772.386
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	134.133.118	5.965.734
	Trong đó: chi phí lãi vay	23		44.171.268	-
8.	Chi phí bán hàng	24	VI.5	354.997.170	532.339.884
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	5.112.387.821	6.315.402.262
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		31.910.309.184	33.057.465.370
11.	Thu nhập khác	31	VI.7	396.957.141	790.002.188
12.	Chi phí khác	32		5.986.871	105.541.336
13.	Lợi nhuận khác	40		390.970.270	684.460.852
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		32.301.279.454	33.741.926.222
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	6.650.594.592	7.187.845.091
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		25.650.684.862	26.554.081.132
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	-	-

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 02 năm 2014

Trần Nguyên Trân	Nguyễn Trọng Hiền	Ngô Bình Long
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Năm 2013

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**				
1.	Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		52.655.995.883	56.993.914.171
2.	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(14.710.551.633)	(14.461.215.602)
3.	Tiền chi trả cho người lao động	03		(3.047.543.388)	(2.871.119.149)
4.	Tiền chi trả lãi vay	04		-	-
5.	Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	V.14	(6.486.923.000)	(6.811.519.255)
6.	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		25.187.413.388	5.884.764.499
7.	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(31.804.999.388)	(9.717.565.442)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***21.793.391.862***	***29.017.259.222***
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.6, 8, 9; VII	(1.513.206.727)	(2.516.341.198)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	251.797.273
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(76.288.000.000)	-
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5.	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6.	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	2.691.392.459
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.4; VI.3	8.876.711.409	7.747.273.934
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(68.924.495.318)***	***8.174.122.468***

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2.	Tiền chi trả góp vốn 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	V.13	10.596.980.027	-
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	-
5.	Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.17, 20	(26.518.485.500)	(13.709.245.500)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(15.921.505.473)***	***(13.709.245.500)***
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**(63.052.608.929)**	**23.482.136.190**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**64.089.193.405**	**40.607.061.467**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	(4.252)
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**V.1**	**1.036.584.476**	**64.089.193.405**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 02 năm 2014

Trần Nguyên Trân	Nguyễn Trọng Hiền	Ngô Bình Long
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2013

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.

2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Dịch vụ bất động sản.

3. **Ngành nghề kinh doanh** : Cho thuê nhà xưởng, văn phòng, kinh doanh nhà ở.

4. **Nhân viên**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 Công ty có 20 nhân viên đang làm việc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 19 nhân viên).

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

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

2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**
Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ–BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

2. **Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**
Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ–BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính .

3. **Hình thức kế toán áp dụng**
Công ty sử dụng hình thức kế toán nhật ký chứng từ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Cơ sở lập Báo cáo tài chính**
Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

4. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty 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. 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 ngay vào chi phí.

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc và thiết bị	04– 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06– 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03– 10

5. Tài sản thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

6. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc dùng để cho thuê	35
Các thiết bị gắn liền với tòa nhà cho thuê	08– 10

7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình của Công ty gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

Phần mềm máy tính

Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 5 năm.

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng nhà xưởng và lắp đặt máy móc, thiết bị chưa hoàn thành và chưa lắp đặt xong. Các tài sản đang trong quá trình xây dựng cơ bản dở dang và lắp đặt không được tính khấu hao.

9. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

10. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào chứng khoán và công ty con được ghi nhận theo giá gốc. Tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá trị đang hạch toán trên sổ sách. Giá thị trường làm căn cứ xem xét trích lập dự phòng được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán đã niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) là giá giao dịch bình quân tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán đã niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE) là giá đóng cửa tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) là giá giao dịch bình quân trên hệ thống tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán chưa đăng ký giao dịch ở thị trường giao dịch của các công ty đại chúng là giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch do tối thiểu của 3 công ty chứng khoán công bố tại ngày lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán niêm yết bị hủy giao dịch, ngừng giao dịch kể từ ngày giao dịch thứ sáu trở đi là giá trị sổ sách tại ngày lập Bảng cân đối kế toán gần nhất.

Dự phòng cho các khoản đầu tư vào tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế.

Tăng, giảm số dư dự phòng các khoản đầu tư tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí.

11. Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 02 năm.

Chi phí trả trước dài hạn khác

Chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm: chi phí sửa chữa, giấy phép bản quyền phần mềm,... được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 02 năm.

12. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng.

13. Trợ cấp thôi việc và bảo hiểm thất nghiệp

Công ty phải chi trả trợ cấp thôi việc cho người lao động có thời gian làm việc tại Công ty từ 12 tháng trở lên tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức chi trả bằng $^1/_2$ tháng lương cộng phụ cấp lương (nếu có) bình quân của sáu tháng liền kề trước thời điểm thôi việc cho 01 năm làm việc.

Theo Luật bảo hiểm xã hội, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 Công ty phải đóng quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do cơ quan Bảo hiểm xã hội Việt Nam quản lý với tỷ lệ 01% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của người lao động hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ qui định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp Công ty không phải trả trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của người lao động từ ngày 01 tháng 01 năm 2009.

Trợ cấp thôi việc được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp khi chi trả cho người lao động.

14. Nguồn vốn kinh doanh

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

15. Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được công bố.

16. Trích lập các quỹ

Các quỹ được trích lập và sử dụng như sau:

	Mục đích
• Quỹ đầu tư phát triển	Mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư theo chiều sâu của Công ty
• Quỹ dự phòng tài chính	Bù đắp những tổn thất, thiệt hại xảy ra trong quá trình kinh doanh hoặc các trường hợp bất khả kháng, ngoài dự kiến như thiên tai, hỏa hoạn,....
• Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Khen thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất, cải thiện và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động
• Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	Nhằm bổ sun vốn điều lệ của Công ty, đảm bảo vốn điều lệ đúng theo quy định của pháp luật

Mức trích lập các quỹ được thực hiện theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông hàng năm.

17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các qkhoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

18. Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được qui đổi theo tỷ giá tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch của ngân hàng thương mại nơi Công ty có giao dịch phát sinh. Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ là tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại hoặc tỷ giá mua vào bình quân của các ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi tại thời điểm ngày:	31/12/2013 :	21.079 VND/USD
	31/12/2012:	21.083 VND/USD

19. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh số IV.6.

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia
Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Riêng cổ tức nhận bằng cổ phiếu không ghi nhận vào thu nhập mà chỉ theo dõi số lượng tăng thêm.

20. Tài sản tài chính

Phân loại tài sản tài chính
Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm các nhóm: các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán.

Các khoản cho vay và phải thu
Khoản phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính
Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

21. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Nợ phải trả tài chính
Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm các khoản phải trả người bán, vay và nợ, các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

Công cụ vốn chủ sở hữu
Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

22. Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

23. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

24. Bên liên quan

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

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VIII.1.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	3.215.702	13.694.990
Tiền gửi ngân hàng	1.033.368.774	678.498.415
Các khoản tương đương tiền	-	63.397.000.000
Cộng	**1.036.584.476**	**64.089.193.405**

2. Đầu tư ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng:		
- Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển TP. Hồ Chí Minh	68.539.000.000	-
- Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	7.749.000.000	-
Cộng	**76.288.000.000**	-

Khoản tiền gửi với số tiền là 50.504.000.000 VND đã được cầm cố để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại chính các ngân hàng này (xem thuyết minh số V.13)

3. Phải thu khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	15.154.927.712	12.932.840.716
Phải thu bên thứ ba	727.756.401	771.628.048
Cộng	**15.882.684.113**	**13.704.468.764**

4. Các khoản phải thu khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu Công ty Cổ phần Thực phẩm Agrex Sài Gòn về tiền cho mượn	14.000.000.000	14.000.000.000
Tiền lãi tạm tính từ các khoản tiền gửi	3.860.895.204	363.022.871
Phải thu từ việc nhận được cổ tức	5.524.386.542	5.204.996.073
Các khoản phải thu khác	170.192.974	51.122.398
Cộng	**23.555.474.720**	**19.619.141.342**

5. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ	148.637.831	36.581.983
Chi phí dịch vụ	8.249.999	13.849.291
Bảo hiểm	12.577.540	59.257.400
Chi phí khác	-	10.269.699
Cộng	**169.465.370**	**119.958.373**

6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	31.179.110.805	1.464.131.345	2.875.067.181	187.033.576	35.705.342.907
Mua sắm mới	-	-	-	59.880.000	59.880.000
Giảm trong năm	*(273.886.959)*	*(375.357.539)*	-	*(187.033.576)*	*(836.278.074)*
Chuyển sang bất động sản đầu tư	*(27.185.000)*	-	-	-	*(27.185.000)*
Chuyển sang chi phí trả trước	*(246.701.959)*	*(375.357.539)*	-	*(187.033.576)*	*(809.093.074)*
Số cuối năm	**30.905.223.846**	**1.088.773.806**	**2.875.067.181**	**59.880.000**	**34.928.944.833**
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.281.929.332	828.763.445	-	-	2.110.692.777
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	12.779.936.453	1.015.112.548	783.861.627	187.033.576	14.765.944.204
Khấu hao trong năm	1.419.275.220	76.909.974	287.506.716	4.491.000	1.788.182.910
Chuyển sang chi phí trả trước	(248.419.038)	(206.253.396)	-	(187.033.576)	(641.706.010)
Số cuối năm	**13.950.792.635**	**885.769.126**	**1.071.368.343**	**4.491.000**	**15.912.421.104**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	18.399.174.352	449.018.797	2.091.205.554	-	20.939.398.703
Số cuối năm	**16.954.431.211**	**203.004.680**	**1.803.698.838**	**55.389.000**	**19.016.523.729**
Trong đó:					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

7. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	18.982.590.500	80.039.000	19.062.629.500
Số cuối năm	**18.982.590.500**	**80.039.000**	**19.062.629.500**
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	1.767.083.676	62.068.839	1.829.152.515,00
Khấu hao trong năm	379.651.812	10.004.880	389.656.692
Số cuối năm	**2.146.735.488**	**72.073.719**	**2.218.809.207**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	17.215.506.824	17.970.161	17.233.476.985
Số cuối năm	**16.835.855.012**	**7.965.281**	**16.843.820.293**

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Số cuối năm
XDCB dở dang:			
- Dự án Gò Ô Môi - Phú Mỹ	4.099.000.000	-	4.099.000.000
- Dự án Võ Văn Tần	-	15.672.727	15.672.727
- Dự án Phú Thuận	852.756.198	999.000.000	1.851.756.198
Cộng	**4.951.756.198**	**1.014.672.727**	**5.966.428.925**

9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Nhà cửa, vật kiến trúc dùng cho thuê	Các thiết bị gắn liền với tòa nhà cho thuê	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	71.677.404.616	29.755.778.487	101.433.183.103
Mua sắm mới	568.454.000	-	568.454.000
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	-	27.185.000	27.185.000
Chuyển sang chi phí trả trước	-	(61.205.000)	(61.205.000)
Số cuối năm	**72.245.858.616**	**29.721.758.487**	**101.967.617.103**
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	34.020.000	34.020.000
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	4.115.993.712	6.288.043.059	10.404.036.771
Khấu hao trong năm	2.067.812.397	3.146.690.679	5.214.503.076
Chuyển sang chi phí trả trước	-	(13.831.962)	(13.831.962)
Số cuối năm	**6.183.806.109**	**9.420.901.776**	**15.604.707.885**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	67.561.410.904	23.467.735.428	91.029.146.332
Số cuối năm	**66.062.052.507**	**20.300.856.711**	**86.362.909.218**
Trong đó:			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

Tại thời điểm cuối năm Công ty chưa có điều kiện để xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư. Bất động sản đầu tư của Công ty là tòa nhà văn phòng Agrex Tower tại số 58 Võ Văn Tần, phường 6, quận 3, TP. Hồ Chí Minh dùng cho thuê.

Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê	34.537.248.053	34.885.972.310
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	10.417.965.774	10.761.862.965
Chi phí trực tiếp không liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	5.467.384.991	6.847.742.146

10. Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thực phẩm Agrex Sài Gòn.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1100928386 ngày 18 tháng 02 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Thực phẩm Agrex Sài Gòn 39.960.000.000 VND, tương đương 99,9% vốn điều lệ.

11. Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Đầu tư cổ phiếu:				
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương	1.636.165	13.724.116.000	1.636.165	13.724.116.000
- Công ty xuất nhập khẩu và đầu tư Việt Nam	4	70.000.000	4	70.000.000
Cộng		**13.794.116.000**		**13.794.116.000**

12. Chi phí trả trước dài hạn

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Phân bổ vào chi phí trong năm	Số cuối năm
Công cụ dụng cụ	135.163.022	147.566.608	(148.154.203)	134.575.427
Chi phí khác	233.691.807	119.451.818	(184.926.081)	168.217.544
Cộng	**368.854.829**	**267.018.426**	**(333.080.284)**	**302.792.971**

13. Vay và nợ ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng		
- Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển TP. Hồ Chí Minh (i)	7.000.000.000	-
- Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (ii)	3.596.980.027	-
Cộng	**10.596.980.027**	-

(i) Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển TP. Hồ Chí Minh bổ sung vốn lưu động. Khoản vay được đảm bảo bằng việc cầm cố khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng (xem thuyết minh số V.2).

(ii) Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh bổ sung vốn lưu động. Khoản vay được đảm bảo bằng việc cầm cố khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng (xem thuyết minh số V.2).

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ ngắn hạn:

Số đầu năm	-
Số tiền vay phát sinh	10.596.980.027
Số cuối năm	**10.596.980.027**

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	5.959.549	1.372.216.964	(1.378.176.513)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.589.473.612	6.650.594.592	(6.486.923.000)	1.753.145.204
Thuế thu nhập cá nhân	113.916.269	889.396.172	(718.386.770)	284.925.671
Tiền thuê đất	-	4.202.696.748	(1.740.648.886)	2.462.047.862
Các loại thuế khác	35.005.791	336.165.087	(371.170.878)	-
Cộng	**1.744.355.221**	**13.451.069.563**	**(10.695.306.047)**	**4.500.118.737**

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 25%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	32.301.279.454	33.741.926.222
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	830.355.828	794.140.863
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	33.131.635.282	34.536.067.085
Thu nhập miễn thuế	(6.529.256.916)	(5.784.686.723)
Thu nhập tính thuế	26.602.378.366	28.751.380.362
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	**6.650.594.592**	**7.187.845.091**

Theo Luật số 32/2013/QH13 về sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIII kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19 tháng 6 năm 2013, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông giảm từ 25% xuống còn 22% từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 và bằng 20% từ ngày 01 tháng 01 năm 2016.

Tiền thuê đất
Công ty phải nộp tiền thuê đất theo thông báo của Cục thuế.

Các loại thuế khác
Công ty kê khai và nộp theo qui định.

15. Phải trả người lao động
Lương tháng 12 năm 2013 phải trả cho nhân viên.

16. Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	44.171.268	-
Chi phí phải trả khác	60.000.000	45.000.000
Cộng	**104.171.268**	**45.000.000**

17. Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	131.295.337	143.724.391
Phải trả về cổ phần hóa	207.391.893	207.391.893
Nhận ký quỹ, ký cược	724.474.197	674.474.197
Phải trả cổ tức	500.599.447	19.084.947
Doanh thu chưa thực hiện	1.829.280.875	-
Các khoản phải trả khác	93.051.800	159.360.661
Cộng	**3.486.093.549**	**1.204.036.089**

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Trích lập từ lợi nhuận trong năm	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	541.447.656	1.067.454.253	(813.350.000)	795.551.909
Quỹ phúc lợi	370.207.677	426.981.701	(190.231.300)	606.958.078
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	-	426.981.701	(425.000.000)	1.981.701
Cộng	**911.655.333**	**1.921.417.655**	**(1.428.581.300)**	**1.404.491.688**

19. Phải trả dài hạn khác
Nhận ký quỹ dài hạn.

20. Vốn chủ sở hữu
Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu
Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục 01 đính kèm.

Cổ tức
Trong năm, Công ty đã trả cổ tức cho các cổ đông là 26.518.485.500 VND (năm trước là 13.709.245.500 VND).

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	9.000.000	9.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	9.000.000	9.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*9.000.000*	*9.000.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- *Cổ phiếu phổ thông*	-	-
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9.000.000	9.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*9.000.000*	*9.000.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng.

2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của hoạt động thuê văn phòng, nhà xưởng.

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	6.164.717.295	5.689.507.619
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.529.256.916	5.784.686.723
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	14.631.507	13.768.423
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	6.669.754	6.809.621
Cộng	**12.715.275.472**	**11.494.772.386**

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	44.171.268	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	79.565.773	274.138.319
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	10.396.077	3.219.874
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	-	(276.374.000)
Chi phí khác	-	4.981.541
Cộng	**134.133.118**	**5.965.734**

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	354.997.170	386.161.160
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	146.178.724
Cộng	**354.997.170**	**532.339.884**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	3.454.624.349	4.728.326.881
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	64.823.108	118.285.495
Chi phí khấu hao tài sản cố định	713.284.257	709.363.926
Chi phí dịch vụ mua ngoài	86.138.402	213.896.137
Chi phí khác	793.517.705	545.529.823
Cộng	**5.112.387.821**	**6.315.402.262**

7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu tiền nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	251.797.273
Thu tiền bán vật tư cũ	100.329.091	22.727.273
Xử lý công nợ	106.628.050	376.482.405
Thu nhập khác	190.000.000	138.995.237
Cộng	**396.957.141**	**790.002.188**

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Công ty không tính chỉ tiêu này trên Báo cáo tài chính riêng vì theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 "Lãi trên cổ phiếu", trường hợp Công ty phải lập cả Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất thì chỉ phải trình bày thông tin về lãi trên cổ phiếu theo qui định của chuẩn mực này trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	701.303.003	733.103.875
Chi phí nhân công	4.153.280.623	3.443.613.376
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.392.342.678	7.442.254.644
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.567.022.510	13.827.195.541
Chi phí khác	1.074.765.109	3.404.221.541
Cộng	**30.888.713.923**	**28.850.388.977**

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

Trong năm, Công ty đã mua bằng cách nhận nợ một số tài sản cố định trị giá 129.800.000 VND.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	1.020.493.839	810.393.019
Tiền thưởng	215.000.000	157.500.000
Cộng	**1.235.493.839**	**967.893.019**

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty chỉ có Công ty cổ phần thực phẩm Agrex Sài Gòn (công ty con).

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty cổ phần thực phẩm Agrex Sài Gòn		
Cho thuê mặt bằng, kho	8.095.285.979	5.107.355.574
Chia cổ tức	5.524.386.542	7.025.413.012
Bán tài sản cố định, công cụ dụng cụ	-	219.342.000

Giá dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan là giá thỏa thuận.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với Công ty cổ phần thực phẩm Agrex Sài Gòn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho thuê mặt bằng, kho	15.154.927.712	12.932.840.716
Phải thu tiền cho mượn	14.000.000.000	14.000.000.000
Cổ tức phải thu	5.524.386.542	5.204.996.073
Cộng nợ phải thu	**34.679.314.254**	**32.137.836.789**

Các khoản công nợ phải thu không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu từ các bên liên quan.

2. Thông tin về bộ phận

Công ty chỉ hoạt động trong một lĩnh vực cho thuê văn phòng và trong một khu vực địa lý là TP. Hồ Chí Minh.

3. Số liệu so sánh

Khoản cổ tức nhận bằng cổ phiếu các năm trước được ghi nhận vào thu nhập và tăng khoản đầu tư. Trong năm, Công ty điều chỉnh giảm thu nhập và đầu tư dài hạn cho khoản cổ tức nhận bằng cổ phiếu các năm trước theo hướng dẫn tại Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh này đến số liệu so sánh của năm trước như sau:

	Mã số	Số liệu theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm trước	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Bảng cân đối kế toán				
Tài sản dài hạn	200	191.960.425.047	(3.683.676.000)	188.276.749.047
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	57.437.792.000	(3.683.676.000)	53.754.116.000
Đầu tư dài hạn khác	258	17.477.792.000	(3.683.676.000)	13.794.116.000
Tổng cộng tài sản	270	291.972.344.621	(3.683.676.000)	288.288.668.621

	Mã số	Số liệu theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm trước	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Nguồn vốn chủ sở hữu	400	279.668.993.535	(3.683.676.000)	275.985.317.535
Vốn chủ sở hữu	410	279.668.993.535	(3.683.676.000)	275.985.317.535
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	50.538.667.555	(3.683.676.000)	46.854.991.555
Tổng cộng nguồn vốn	440	291.972.344.621	(3.683.676.000)	288.288.668.621

4. Thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	14.479.106.436	33.013.774.488
Trên 01 năm đến 05 năm	17.824.265.399	39.290.372.798
Cộng	**32.303.371.835**	**72.304.147.286**

5. Quản lý rủi ro tài chính

Tổng quan

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập. Việc quản lý rủi ro được thực hiện chủ yếu bởi Phòng Kế toán – Tài chính theo các chính sách và các thủ tục đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng và 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. Ngoài ra, nhân viên phòng kế toán thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi.

Khoản phải thu khách hàng của Công ty liên quan đến nhiều đơn vị và cá nhân nên rủi ro tín dụng tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và không có kỳ hạn của Công ty được gửi tại các ngân hàng có uy tín do vậy rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với các tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính (xem thuyết minh số VIII.6 về giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính).

Tất cả các tài sản tài chính của Công ty đều trong hạn và không bị giảm giá trị

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

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 quản lý rủi ro thanh khoản thông qua các biện pháp: thường xuyên theo dõi các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai để duy trì một lượng tiền cũng như các khoản vay ở mức phù hợp, giám sát các luồng tiền phát sinh thực tế với dự kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng do biến động của luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính (không bao gồm lãi phải trả) dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối năm			
Vay và nợ	10.596.980.027	-	10.596.980.027
Phải trả người bán	129.800.000	-	129.800.000
Các khoản phải trả khác	3.590.264.817	6.334.785.693	9.925.050.510
Cộng	**14.317.044.844**	**6.334.785.693**	**20.651.830.537**
Số đầu năm			
Phải trả người bán	2.766.961	-	2.766.961
Các khoản phải trả khác	1.249.036.089	6.364.709.840	7.613.745.929
Cộng	**1.251.803.050**	**6.364.709.840**	**7.616.512.890**

Ban Tổng Giám đốc cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động của Công ty gồm: rủi ro ngoại tệ và rủi ro về giá chứng khoán.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty thu USD từ các khoản thanh toán của khách hàng và bán lại cho ngân hàng để thu lại VND do vậy bị ảnh hưởng bởi sự biến động của tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro liên quan đến biến động của tỷ giá hối đoái bằng cách tối ưu thời hạn thanh toán các khoản nợ, dự báo tỷ giá ngoại tệ, duy trì hợp lý cơ cấu vay và nợ giữa ngoại tệ và VND, lựa chọn thời điểm mua và thanh toán các khoản ngoại tệ tại thời điểm tỷ giá thấp, sử dụng tối ưu nguồn tiền hiện có để cân bằng giữa rủi ro tỷ giá và rủi ro thanh khoản.

Tài sản thuần có gốc USD của Công ty chỉ có ở khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền với giá trị tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 26.424,71 USD và tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 151,85 USD.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của tỷ giá hối đoái đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của lãi suất của tiền USD đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể.

Rủi ro về giá chứng khoán
Các chứng khoán do Công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của chứng khoán đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá chứng khoán bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của giá chứng khoán đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể do các khoản đầu tư chứng khoán nhỏ.

Tài sản đảm bảo
Tài sản thế chấp cho đơn vị khác
Công ty cầm cố khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của các ngân hàng này (xem thuyết minh số V.2 và V.13). Giá trị sổ sách của tài sản thế chấp tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 50.504.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 0 VND).

Công ty sẽ được giải chấp các tài sản thế chấp khi đã hoàn tất nghĩa vụ trả nợ. Không có các điều khoản và điều kiện đặc biệt liên quan đến việc sử dụng các tài sản thế chấp này.

Tài sản nhận thế chấp của đơn vị khác
Công ty không nhận tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

6. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

Tài sản tài chính

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.036.584.476	-	64.089.193.405	-	1.036.584.476	64.089.193.405
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	76.288.000.000	-	-	-	76.288.000.000	-
Phải thu khách hàng	15.882.684.113	(377.783.000)	13.704.468.764	(377.783.000)	15.504.901.113	13.326.685.764
Các khoản phải thu khác	23.555.474.720	-	19.645.499.460	-	23.555.474.720	19.645.499.460
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	13.794.116.000	-	13.794.116.000	-	13.794.116.000	13.794.116.000
Cộng	**130.556.859.309**	**(377.783.000)**	**111.233.277.629**	**(377.783.000)**	**130.179.076.309**	**110.855.494.629**

Nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay và nợ	10.596.980.027	-	10.596.980.027	-
Phải trả người bán	129.800.000	2.766.961	129.800.000	2.766.961
Các khoản phải trả khác	9.925.050.510	7.613.745.929	8.829.092.073	5.895.550.682
Cộng	**20.651.830.537**	**7.616.512.890**	**19.555.872.100**	**5.898.317.643**

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 được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

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

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, cho vay, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác ngắn hạn tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản phải trả khác dài hạn được ước tính bằng cách chiết khấu dòng tiền với lãi suất áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

Công ty chưa thực hiện đánh giá chính thức các tài sản tài chính sẵn sàng để bán chưa niêm yết và không có giá giao dịch của 3 công ty chứng khoán công bố. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 02 năm 2014

S.Đ.K.K.D: 0301042973-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC PHẨM NÔNG SẢN XUẤT KHẨU SÀI GÒN
QUẬN 3 TP. HỒ CHÍ MINH

Trần Nguyên Trân	Nguyễn Trọng Hiền	Ngô Bình Long
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC PHẨM NÔNG SẢN XUẤT KHẨU SÀI GÒN
Địa chỉ: số 58 Võ Văn Tần, phường 6, quận 3, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
Phụ lục 01: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	90.000.000.000	123.775.000.000	6.009.176	9.912.855.351	4.530.000.798	35.990.838.018	264.214.703.343
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	26.554.081.131	26.554.081.131
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	-	-	-	912.469.831	(2.189.927.594)	(1.277.457.763)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(13.500.000.000)	(13.500.000.000)
Hoàn nhập chênh lệch tỷ giá đầu năm trước	-	-	(6.009.176)	-	-	-	(6.009.176)
Số dư cuối năm trước	**90.000.000.000**	**123.775.000.000**	**-**	**9.912.855.351**	**5.442.470.629**	**46.854.991.555**	**275.985.317.535**
		-		-	-	-	-
Số dư đầu năm nay	90.000.000.000	123.775.000.000	-	9.912.855.351	5.442.470.629	46.854.991.555	275.985.317.535
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	25.650.684.862	25.650.684.862
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	-	-		1.327.704.057	(3.249.121.712)	(1.921.417.655)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
Số dư cuối năm	**90.000.000.000**	**123.775.000.000**	**-**	**9.912.855.351**	**6.770.174.686**	**42.256.554.705**	**272.714.584.742**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 02 năm 2014

Trần Nguyên Trân	Nguyễn Trọng Hiền	Ngô Bình Long
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**