

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2013



Tháng 4 năm 2014

Trụ sở : 63 – 65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại : (08) 38405542 - 38405549 Fax : (84.8) 38405553

Mục lục

	Trang
I. Thông tin chung.....	1
a. Thông tin khái quát.....	1
b. Quá trình hình thành và phát triển.....	1
c. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	2
d. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	2
e. Định hướng phát triển	7
f. Các rủi ro	8
II. Tình hình hoạt động trong năm	8
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	9
2. Cơ cấu và nhân sự	10
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	11
4. Tình hình tài chính	12
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	13
III. Báo cáo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc.....	13
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	13
2. Tình hình tài chính	14
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	14
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai.....	14
IV. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Công ty	14
V. Quản trị Công ty	15
1. Hội đồng Quản trị	15
2. Ban Kiểm soát	15
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban TGD và BKS ...	15
VI. Báo cáo tài chính	16



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ – P.15 - Q.Bình Thạnh
Điện thoại : 8.405.550 – 8.405.551 Fax : 8.405.553

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2013

I. Thông tin chung

2. Thông tin khái quát :

- Tên giao dịch : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**
- Tên tiếng anh : **SAIGON REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY**
- Tên viết tắt : **SAIGONRES**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0301899038 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/12/1999, bổ sung lần thứ 10 ngày 13/4/2013.
- Vốn điều lệ : 132.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu : 132.000.000.000 đồng
- Địa chỉ: Cao ốc 63 – 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Số điện thoại: 08. 38 405 549 – 38 405 550 – 38 405 551
- Số fax: (84.8) 38 405 553
- Website: www.saigonres.com.vn
- Mã cổ phiếu : Không

3. Quá trình hình thành và phát triển

a. Những sự kiện quan trọng:

Sau hơn 20 năm hoạt động với mô hình Doanh nghiệp Nhà nước liên tục phát triển. Đến tháng 01 năm 2000 Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn ra đời từ việc cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Xây dựng Kinh doanh nhà Gia Định theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23/4/1999 của Thủ tướng Chính phủ. Vốn điều lệ là 26,545 tỷ đồng, tỷ lệ cổ phần Nhà nước chiếm 40% vốn điều lệ.

- Năm 2006 thực hiện tăng vốn điều lệ thành 37,5 tỷ đồng, vốn nhà nước chiếm 28,3% vốn điều lệ;
- Năm 2007 thực hiện tăng vốn điều lệ thành 110 tỷ đồng, vốn nhà nước chiếm 14,48% vốn điều lệ;
- Cuối năm 2012 thực hiện tăng vốn điều lệ thành 132 tỷ đồng, vốn nhà nước chiếm 12,06% vốn điều lệ.

b. Quá trình phát triển :

Trong hơn 30 năm hoạt động từ Doanh nghiệp Nhà nước đến Công ty Cổ phần, hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty liên tục phát triển. Công ty đã được tặng nhiều phần thưởng cao quý :

- Huân chương Lao động Hạng nhì năm 2000.
- Huân chương Lao động Hạng ba năm 1995,
- 14 Huy chương Vàng chất lượng cao Ngành Xây dựng Việt Nam.
- Cờ đơn vị thi đua xuất sắc năm 1997, 1998, 1999, 2000 do Thủ tướng Chính phủ, Bộ xây dựng tặng.
- Nhiều bằng khen của Thủ tướng Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các Tỉnh thành khác.

Năm 2011, Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn đã được Trung tâm Quacert ban hành văn bản về việc duy trì hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001 : 2008 cho quy trình Kinh doanh bất động sản, thi công xây dựng và Tư vấn giám sát.

4. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- Ngành nghề kinh doanh:
 - Đầu tư xây dựng, kinh doanh và cho thuê nhà ở;
 - Xây dựng công trình công nghiệp – dân dụng, giao thông thủy lợi và cấp thoát nước;
 - Tư vấn xây dựng và thiết kế;
 - Tư vấn xây dựng và thiết kế;
 - Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng và trang trí nội thất;
 - Đo đạc, bản đồ;
 - Đầu tư và khai thác khoáng sản;
 - Sàn giao dịch bất động sản.

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

- **Những thay đổi chủ yếu trong năm** (những khoản đầu tư lớn, thay đổi chiến lược kinh doanh, sản phẩm và thị trường mới, ...)
- Kế thúc năm tài chính với những kết quả tương đối khả quan và để kịp đón đầu đợt hồi phục của thị trường chứng khoán, hiện nay Công ty đang trong tiến trình thực hiện hồ sơ đăng ký lưu ký tập trung và sẽ thực hiện tiếp việc tham gia niêm yết cổ phiếu khi thị trường khởi sắc hơn.
- Hoàn thời gian gia niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.
- Về cơ bản Chính phủ đã thực hiện được mục tiêu giảm mạnh tốc độ lạm phát hạ nhiệt phần nào mặt bằng lãi suất, ổn định được tỷ giá và cải thiện
- Trong bối cảnh thị trường bất động sản đóng băng, lượng hàng tồn kho lớn và chính sách thắt chặt tiền tệ của Chính phủ để kiểm chế lạm phát, đưa bất động sản vào diện phi sản xuất không cho vay. Lãi suất ngân hàng tăng cao, dù giá nhà ở mức thấp nhưng người dân vẫn không đủ khả năng vay ngân hàng để mua nhà nên Hội đồng quản trị đã phải điều chỉnh hoãn kế hoạch thực hiện một số dự án như Khu phức hợp Saigonres Riverside, Chung cư An Phú 1, An Phú 2, mặt khác thì tăng cường công tác tiếp thị và hậu mãi để bán hết số căn hộ còn lại tại Cao ốc An Bình và Saigonres Tower để phù hợp hơn với tình hình chung, duy trì ổn định trong điều kiện

thị trường khó khăn và tận dụng các cơ hội phát triển khi thị trường bình ổn trở lại..

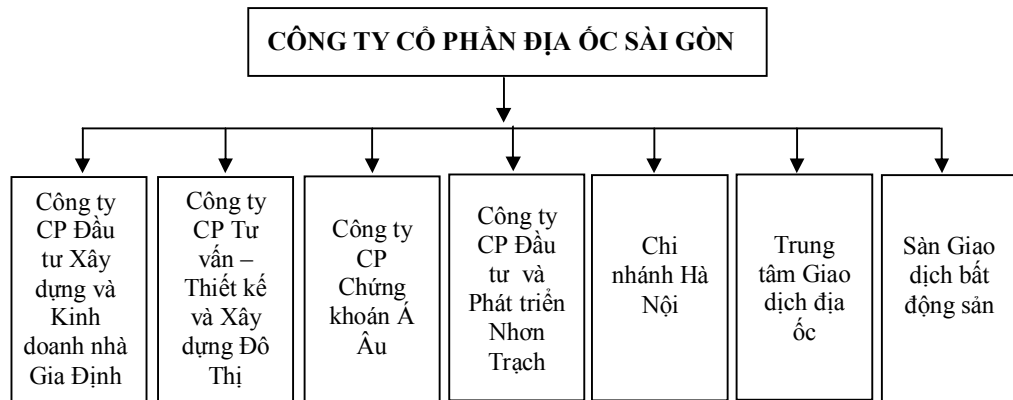
- Tháng 02 năm 2014, Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền mặt cho cổ đông với tỷ lệ 5%/mệnh giá cho năm 2013.
- Ngày 13/4/2013, Công ty đã được SỞ kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với vốn điều lệ mới là 132 tỷ đồng.

– **Triển vọng tương lai :** (Thị trường dự tính, mục tiêu, ...)

- Đảm bảo chất lượng của sản phẩm là mục tiêu hàng đầu của Công ty để khẳng định thương hiệu, nâng cao uy tín.
- Khuyến khích thương hiệu, đa dạng hóa sản phẩm phục vụ cho nhiều đối tượng khách hàng, nhóm khách hàng.
- Lựa chọn chính sách giá phù hợp cho từng dự án, chủ yếu cân nhắc để đưa ra sản phẩm phù hợp với thị trường và chia ra nhiều giai đoạn đầu tư.
- Tìm kiếm các nguồn tài trợ vốn, hỗ trợ cho khách hàng mua sản phẩm của từng dự án, với lãi suất và điều kiện thanh toán linh hoạt nhất.
- Tổ chức quản lý và khai thác các dịch vụ cho các dự án căn hộ.
- Liên doanh liên kết khai thác kinh doanh nước khoáng.

– Cơ cấu bộ máy quản lý.

- Về cơ cấu tổ chức :



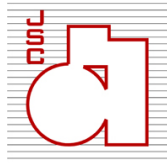
– Các công ty con, công ty liên kết:

- ❖ **Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định (GIADINH ICT)**



- Địa chỉ : Tầng 6 – Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vốn điều lệ : 9.000.000.000 đồng
- Giấy chứng nhận đầu tư số 4103004415 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ngày 07/3/2006
- Tỷ lệ góp vốn của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn : 81,8%
- Tỷ lệ vốn thực góp đến 31/12/2012 : 7.362.000.000 đồng
- Ngành nghề kinh doanh : Kinh doanh nhà ở. Tư vấn xây dựng. Thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp. Thiết kế công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, tổng mặt bằng xây dựng. thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Đầu tư xây dựng, kinh doanh khu du lịch sinh thái. Đầu tư xây dựng khu dân cư, chung cư cao tầng.

❖ **Công ty Cổ phần Tư vấn- Thiết kế và Xây dựng Đô Thị (DOTHI J.S.C)**



- Địa chỉ : Tầng 6 – Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vốn điều lệ : 1.200.000.000 đồng
- Giấy chứng nhận đầu tư số 4103004557 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ngày 03/4/2006
- Tỷ lệ góp vốn của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn : 41,67%
- Tỷ lệ vốn thực góp đến 31/12/2012 : 500.000.000 đồng
- Ngành nghề kinh doanh : Tư vấn, đầu tư, xây dựng, đấu thầu, giám sát thi công xây dựng. Dịch vụ thẩm tra thiết kế, tổng dự toán công trình, quản lý dự án, đo đạc bản đồ. Xây dựng dân dụng, công nghiệp. Trang trí nội thất. San lấp mặt bằng.

❖ **Công ty Cổ phần Chứng khoán Á Âu (AAS)**



- Địa chỉ : Tầng 3 – Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vốn điều lệ : 35.000.000.000 đồng
- Giấy phép thành lập và hoạt động số 75/UBCK-GP do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 21/12/2007.
- Tỷ lệ góp vốn của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn : 26,7%
- Tỷ lệ vốn thực góp đến 31/12/2012 : 9.355.000.000 đồng

- Ngành nghề kinh doanh : Tư vấn đầu tư chứng khoán. Môi giới chứng khoán.

❖ **Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (NTDI Corp.)**

- Địa chỉ : Tầng 7 – Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vốn điều lệ : 50.000.000.000 đồng
- Giấy chứng nhận đầu tư số 4103010070 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ngày 21/4/2008.
- Tỷ lệ góp vốn của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn : 41%
- Tỷ lệ vốn thực góp đến 31/12/2012 : 20.536.128.646 đồng
- Ngành nghề kinh doanh : Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông. Xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị. Thiết kế qui hoạch xây dựng, kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp, kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp. Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp giao thông.

❖ **Chi nhánh Hà Nội**

- Địa chỉ : 12A tổ 53, phường Yên Hòa, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
- Điện thoại : (84-4) 37822730 Fax : (84-4) 37822730

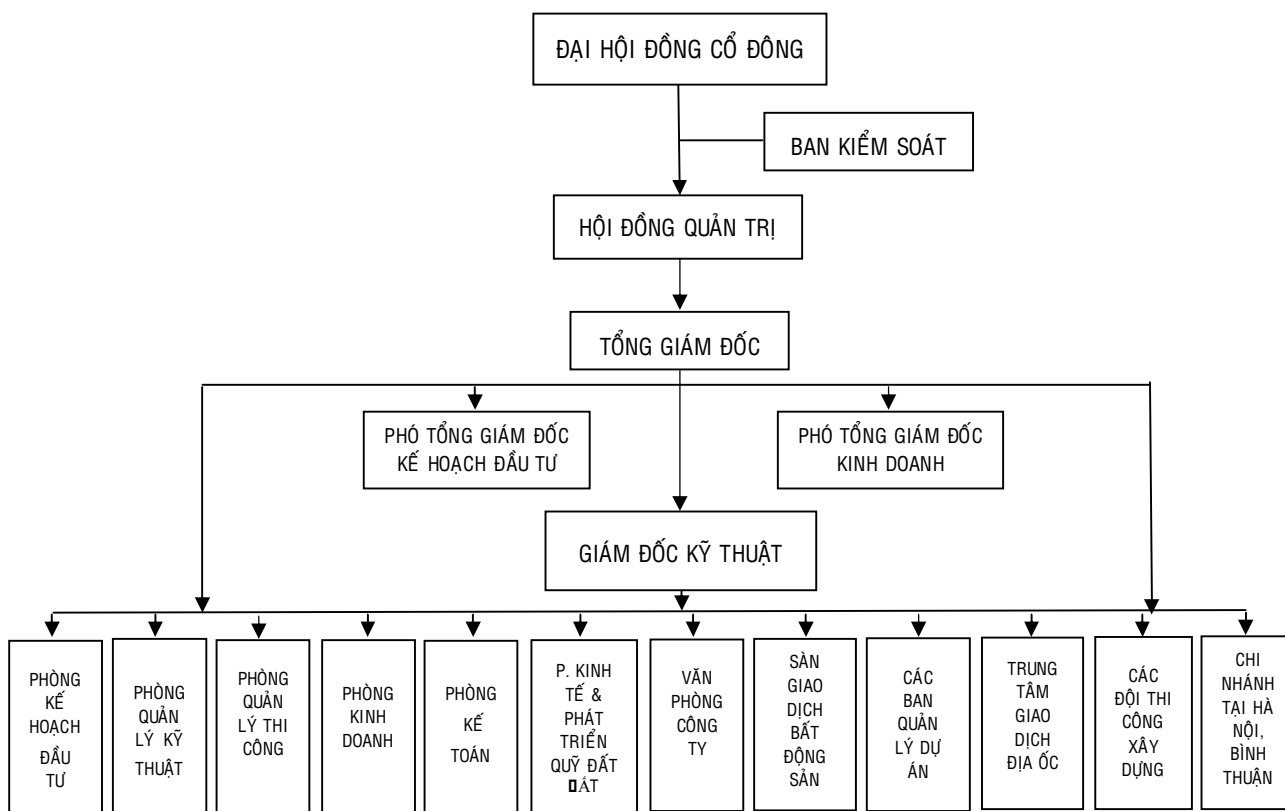
❖ **Trung tâm Giao dịch Địa ốc**

- Địa chỉ : Tầng 2 – Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : (84-8) 38405549 Fax : (84-8) 38405553

❖ **Sàn giao dịch bất động sản**

- Địa chỉ : Tầng 2 – Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : (84-8) 38405542 – 35146599 Fax : (84-8) 38405553

Sơ đồ tổ chức của SAIGONRES :



Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty bao gồm Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban chuyên môn. Hệ thống bộ máy quản lý của Công ty được xây dựng trên cơ sở phân cấp quản lý từ cao xuống thấp và theo chức năng.

- Về chính sách đối với người lao động :

Công ty thực hiện chế độ lao động theo đúng quy định luật Lao động và các quy định khác của Pháp luật : ký hợp đồng lao động, thực hiện đầy đủ các chính sách về bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm tai nạn, ...

Ngoài ra Công đoàn hàng năm tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho nhân viên, tổ chức du lịch nghỉ mát và hỗ trợ cho nhân viên mượn tiền khi gặp khó khăn.

Bên cạnh đó, Công ty cũng có chế độ; chính sách ưu đãi đối với CBNV có trình độ chuyên môn cao.

- Về chính sách quản lý :

Công ty có cơ chế quản lý thông thoáng và chuyên nghiệp theo tiêu chuẩn ISO 9001 : 2008.

- Các biện pháp kiểm soát

Kiểm soát kế hoạch : hàng tháng, hàng quý trên cơ sở kế hoạch đã đề ra của Công ty và kế hoạch chi tiết giao cho đơn vị trong Công ty, các phòng ban đều thường xuyên kiểm tra, đôn đốc có báo cáo thường xuyên cho Tổng Giám đốc. Hàng tháng, quý Công ty đều tổ chức họp kiểm điểm kế hoạch sản xuất kinh doanh để có những biện pháp kịp thời điều chỉnh, đôn đốc việc thực hiện kế hoạch.

Kiểm soát chất lượng sản phẩm : Công ty có bộ phận kiểm tra chất lượng sản phẩm trực thuộc Phòng Quản lý Kỹ thuật, bộ phận này thường xuyên giám sát quá

trình sản xuất thi công và kiểm tra, nghiệm thu chất lượng của tất cả sản phẩm do Công ty sản xuất. Sản phẩm của Công ty được kiểm soát theo tiêu chuẩn ISO 9001 : 2008.

Kiểm soát về an toàn lao động vệ sinh công nghiệp và bảo hộ lao động : đây là công việc thường xuyên của Công ty; Hội đồng bảo hộ lao động do Ông Đặng Văn Phúc – Phó Tổng Giám đốc làm Chủ tịch Hội đồng. Ở tất cả các đơn vị trực thuộc (đội xây dựng) đều thành lập ban an toàn và bảo hộ lao động, các dự án, các công trình thi công đều thành lập Ban an toàn và bảo hộ lao động.

Kiểm soát về chi phí, giá thành sản phẩm : dựa trên các hồ sơ kỹ thuật và dự toán kinh tế của sản phẩm, căn cứ theo giá cả hợp đồng và giá cả thị trường vận dụng các định mức kinh tế, định mức kỹ thuật của quá trình tạo ra sản phẩm để phát triển các dự án lớn, mang lại nhiều sản phẩm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của mọi người dân.

Kiểm soát về tài chính : đây là công tác thường xuyên, liên tục.

Kiểm soát về thực hiện chế độ chính sách với người lao động: bao gồm các chế độ về hợp đồng lao động, chế độ tiền lương, tiền thưởng, bảo hộ lao động, BHXH, BHYT, ... tất cả các chế độ chính sách liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của nhân viên đều được kiểm tra, kiểm soát thường xuyên theo đúng luật pháp hiện hành và quy chế của Công ty.

- Công ty quy định trả lương theo năng lực, định kỳ xem xét đánh giá việc thực hiện công việc của mỗi cá nhân để có điều chỉnh hợp lý. Thưởng cho cán bộ nhân viên các dịp Lễ, Tết, hoặc thưởng hoàn thành xuất sắc công việc, ... mức thưởng thỏa đáng với thành tích của mỗi cá nhân để tạo động lực phát huy tính sáng tạo của mỗi cá nhân.
- Chế độ BHXH, BHYT được Công ty thực hiện đầy đủ theo đúng quy định.
- Ban chấp hành Công đoàn được giao nhiệm vụ chăm lo đến đời sống vật chất tinh thần của cán bộ nhân viên Công ty như : khám sức khỏe định kỳ, hàng năm tổ chức tour du lịch trong và ngoài nước cho cán bộ nhân viên, phát động các phong trào thể thao văn nghệ nhằm tạo sự đoàn kết trong toàn thể cán bộ nhân viên Công ty.

6. Định hướng phát triển

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:
 - Kinh doanh có lãi, bảo toàn và phát triển vốn của các cổ đông đã đầu tư vào Công ty, hoàn thành các nhiệm vụ đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
 - Tối đa hoá hiệu quả hoạt động chung của Công ty;
 - Trở thành doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản;
- Chiến lược phát triển trung và dài hạn:
 - Từng bước phát triển Công ty;
 - Tiếp tục xây dựng và hoàn thiện chế độ trách nhiệm, ban hành cơ chế điều hành, cơ chế phân phối lợi ích và hoạt động của Công ty để nâng cao trách nhiệm, khuyến khích người lao động và cổ đông đóng góp xây dựng Công ty ngày càng phát triển.;

- Thường xuyên nâng cao trình độ, năng lực cán bộ quản lý cấp phòng ban, không ngừng nâng cao trình độ chuyên môn và nghiệp vụ cho đội ngũ nhân viên, cùng với việc đầu tư thiết bị công nghệ tiên tiến nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh;
- Phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh theo hướng đa năng, đa dạng hoá sản phẩm.
 - Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty:
- Công ty tiếp tục duy trì truyền thống tổ chức các hoạt động từ thiện hỗ trợ cộng đồng và khuyến khích nhân viên tham gia đóng góp vào các sự kiện, chương trình gây quỹ từ thiện.
- Trong lĩnh vực giáo dục, Công ty đã trao thưởng cho các học sinh là con cán bộ nhân viên Công ty có thành tích học tập giỏi trong từng năm học.

7. Các rủi ro:

- Thị trường bất động sản cả nước nói chung và tại thành phố Hồ Chí Minh nói riêng phải chịu một áp lực lớn do hàng loạt chính sách điều tiết của Nhà nước và công tác quản lý Nhà nước đối với thị trường này còn nhiều bất cập, một mặt có quá nhiều quy định phức tạp, mặt khác lại không kiểm soát và điều tiết được thị trường.
- Thị trường bất động sản còn thiếu sự minh bạch và những thủ tục cấp phép cho những dự án ở Việt Nam vẫn còn rất phức tạp và tốn nhiều thời gian. Vì thế nhiều nhà đầu tư đang mong chờ rằng Việt Nam sẽ sớm có những cải cách luật pháp với hy vọng là tiến trình của việc đầu tư vào bất động sản sẽ nhanh hơn và minh bạch hơn. Tuy nhiên, những mong chờ này đã chưa thể thành sự thật và thủ tục pháp lý vẫn còn rắc rối trong thị trường bất động sản. Chính vì điều này có thể làm giảm sự quan tâm của nhà đầu tư nước ngoài vào Việt Nam.
- Mục tiêu giảm mạnh tốc độ lạm phát, hạ nhiệt phần nào mặt bằng lãi suất, ổn định được tỷ giá và cải thiện được cán cân thương mại. Nhưng tổng cầu nền kinh tế suy giảm nghiêm trọng tốc độ tăng trưởng thấp chỉ khiêm tốn ở mức 5,03%. Tổng hàng tồn kho của nền kinh tế tăng cao ở nhiều lĩnh vực, nhất là lĩnh vực bất động sản, mặt bằng lãi suất hạ nhiệt nhưng tăng trưởng tín dụng rất chậm, nợ xấu tăng nhanh và dừng ở mức cao làm tắt nghẽn sự lưu thông dòng vốn trong nền kinh tế.
- Hiện nay, nền kinh tế đang gặp khó khăn đã làm giảm nhu cầu về nhà ở, thuê cao ốc, văn phòng và đầu tư hạ tầng cơ sở. Tuy nhiên, Công ty đã có uy tín trong ngành, kinh nghiệm trong đấu thầu và đông đảo khách hàng truyền thống nên việc đảm bảo được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận cũng sẽ khả thi.
- Trong quá trình thực hiện các dự án, Công ty có thể gặp một số khó khăn như vấn đề cấp phép, giải phóng mặt bằng, tính thực thi của dự án và những biến động của môi trường xung quanh làm ảnh hưởng đến việc triển khai dự án.

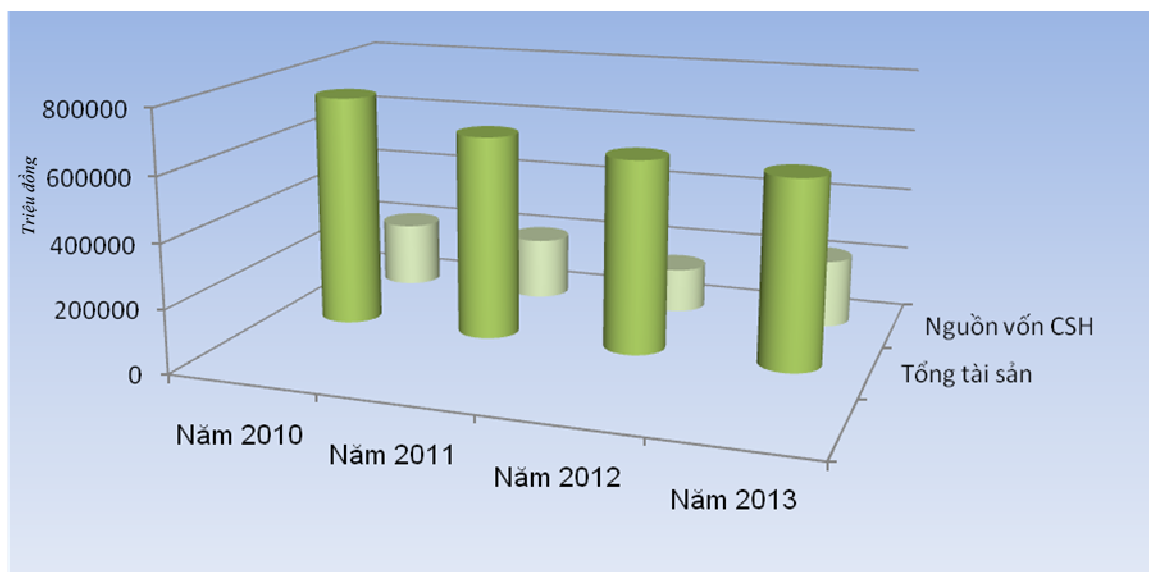
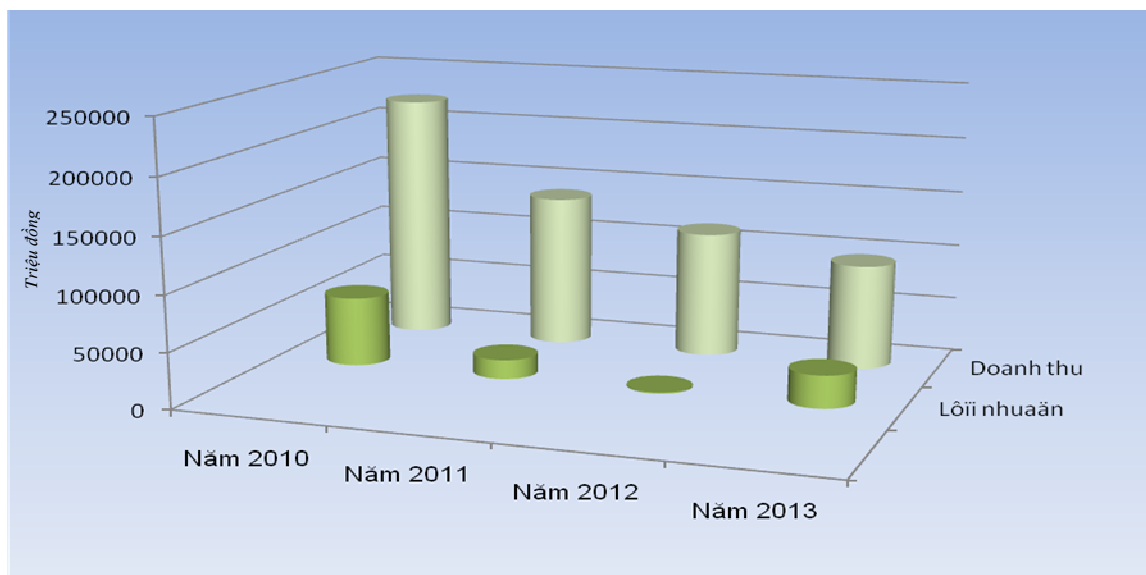
II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2013 so với kế hoạch của Công ty và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của các năm trước :

Đơn vị tính : Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	
					Kế hoạch	Thực hiện
1	Doanh thu	221.822	137.686	113.851	225.000	94.654
2	Lợi nhuận	62.509	17.503	1.075	30.000	29.554
3	Nộp ngân sách	24.013	23.940	8.118,58	-	20.881
4	Trả cổ tức	30%	10%	20%		5%



– Tình hình thực hiện so với kế hoạch: So sánh kết quả đạt được trong năm so với các chỉ tiêu kế hoạch và các chỉ tiêu năm liền kề. Phân tích cụ thể nguyên nhân dẫn đến việc không đạt/đạt/vượt các chỉ tiêu so với kế hoạch và so với năm liền kề.

ĐVT : 1.000 đồng

STT	CHỈ TIÊU	NĂM 2013	NĂM 2012	TỶ LỆ % Năm 2013 / 2012
1	Doanh thu	94.653.940	113.851.180	83,14%
2	Lợi nhuận trước thuế	29.553.741	1.075.442	2.748,05%

2. Tổ chức và nhân sự

– Danh sách Ban điều hành: (Danh sách, tóm tắt lý lịch và tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành của Tổng Giám đốc, các Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và các cán bộ quản lý khác).

S T T	Họ và tên	Năm sinh	Nghề nghiệp	Thường trú	Chức danh
1	Phạm Thu	1949	Kỹ sư Xây dựng	59 Trần Quý Cáp, phường 12, quận Bình Thạnh	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty.
2	Trần Thị Ga	1969	Cử nhân Kinh tế	360 E8 Nơ Trang Long, phường 13, quận Bình Thạnh	Phó Tổng Giám đốc
3	Đặng Văn Phúc	1970	Cử nhân Khoa học	177 Nguyễn Văn Trỗi, phường 11, quận Phú Nhuận	Phó Tổng Giám đốc
4	Nguyễn Thị Quý	1973	Cử nhân kinh tế	86 Nguyễn Thông, phường 9, quận 3	Kế toán trưởng

Tỷ lệ sở hữu cổ phần :

❖ Hội đồng Quản trị :

S T T	Họ và tên	Số cổ phần sở hữu/đại diện	Ghi chú
1	Phạm Thu	3.559.526	Của cá nhân
2	Trần Thị Ga	1.592.700	Đại diện phần vốn Nhà nước
		353.755	Của cá nhân
3	Đặng Văn Phúc	1.592.700	Đại diện phần vốn Nhà nước
		68.270	Của cá nhân
4	Nguyễn Thị Mai Thanh	3.810.188	Đại diện phần vốn của Công ty Cổ phần

			Cơ điện lạnh - REE
5	Trần Quý Thanh	159.494	Của cá nhân
6	Lục Chánh Trường	0	

❖ Ban Kiểm soát :

S T T	Họ và tên	Số cổ phần sở hữu/đại diện	Ghi chú
1	Nguyễn Hồng Phát	22.364	Của cá nhân
2	Đỗ Thị Trang	155.994	Của cá nhân
3	Hoàng Thị Hương	10.452	Của cá nhân

❖ Thành viên độc lập không tham gia điều hành :

S T T	Họ và tên	Số cổ phần sở hữu/đại diện	Ghi chú
1	Nguyễn Thị Mai Thanh	3.810.188	Đại diện phần vốn của Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh - REE
2	Trần Quý Thanh	159.494	Của cá nhân
3	Lục Chánh Trường	0	
4	Đỗ Thị Trang	155.994	Của cá nhân

- Những thay đổi trong ban điều hành:
 - Ông Đinh Quang Vinh thôi giữ chức Giám đốc kỹ thuật kể từ ngày 04/4/2013
 - Đại hội đồng cổ đông ngày 17/8/2013 đã bầu bổ sung Ông Lục Chánh Trường làm thành viên Hội đồng Quản trị Công ty nhiệm kỳ 2010 – 2015.
 - Bổ nhiệm Bà Nguyễn Thị Quý giữ chức vụ Kế toán trưởng Công ty kể từ ngày 01/11/2013.
- Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động.
 - Cán bộ nhân viên gián tiếp : 84 người.
 - Chính sách đối với người lao động : người lao động được hưởng đầy đủ chế độ BHXH, BHYT, ... bảo hộ lao động và các quyền lợi khác theo hợp đồng lao động.

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

a) Các khoản đầu tư lớn:

Năm 2013, mặc dù tình hình kinh tế vẫn còn nhiều khó khăn nhưng Công ty vẫn tập trung toàn bộ năng lực cho dự án Chung cư An Bình – Quận Tân Phú – Thành phố Hồ Chí Minh để khai thác và kinh doanh, đến nay đã bán được 90% số lượng căn hộ của dự án, góp phần duy trì ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

b) Các công ty con, công ty liên kết:

❖ **Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định (GIADINH ICT)**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định được cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 4103004415 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/3/2006. Do điều kiện kinh tế nên Công ty xin tạm dừng hoạt động ngay sau khi có Giấy chứng nhận đầu tư.

❖ **Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (NTDI Corp.)**

	2013 <i>Triệu đồng</i>	2012 <i>Triệu đồng</i>	Thay đổi %	Kế hoạch 2014 <i>Triệu đồng</i>
Doanh thu	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế	0,531	(353)	+3,5%	-

❖ **Công ty Cổ phần Tư vấn- Thiết kế và Xây dựng Đô Thị (DOTHI J.S.C)**

	2013 <i>Triệu đồng</i>	2012 <i>Triệu đồng</i>	Thay đổi %	Kế hoạch 2014 <i>Triệu đồng</i>
Doanh thu	3.150	5.675	-25,25%	8.000
Lợi nhuận sau thuế	2.086	(1.497)	+35,83%	700

❖ **Công ty Cổ phần Chứng khoán Á Âu (AAS)**

	2013 <i>Triệu đồng</i>	2012 <i>Triệu đồng</i>	Thay đổi %	Kế hoạch 2014 <i>Triệu đồng</i>
Doanh thu	1.300	1.428	-1,28%	14.000
Lợi nhuận sau thuế	(3.858)	(3.542)	-3,16%	7.000

4. *Tình hình tài chính*

a) *Tình hình tài chính*

ĐVT : 1.000 đồng

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	611.033.557	593.175.121	- 2,92%
Doanh thu thuần	113.851.180	94.653.940	- 16,86%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	510.725	19.806.450	3.778,1%
Lợi nhuận khác	1.816.198	10.901.597	500,24%
Lợi nhuận trước thuế	1.075.442	29.553.714	2.648%
Lợi nhuận sau thuế	(186.598)	23.873.055	12.693,8%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	20%	5%	-75%

b) *Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu*

Các chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn:	1,46	1,67	
Hệ số thanh toán nhanh:	0,04	0,02	

<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	76,53%	63,82%	
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	326,04%	181,99%	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
Vòng quay hàng tồn kho	0,18	0,15	
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	18,63%	16,01%	
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	- 0,16%	25,22%	
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	- 0,13%	11,52%	
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	- 0,03%	4,3%	
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,45%	20,93%	

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

a) Cổ phần:

Tổng số cổ phiếu của công ty đặng ngày 31/12/2013 : 13.200.000 cổ phiếu

Toàn bộ số cổ phiếu của Công ty là cổ phiếu phổ thông, cổ phiếu quỹ là 54.600 cổ phần, Công ty không có trái phiếu.

b) Cơ cấu cổ đông:.

Cổ đông nhà nước nắm giữ 1.592.700 cổ phần chiếm 12,06% vốn điều lệ.

166 cá nhân nắm giữ 7.544.579 cổ phần chiếm 57,155% vốn điều lệ.

02 tổ chức nắm giữ 4.008.121 cổ phần chiếm 30,364% vốn điều lệ.

Cổ phiếu quỹ : 54.600 cổ phần chiếm 0,413% vốn điều lệ.

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Công ty đã phát hành thành công 2.200.000 cổ phần. Vốn điều lệ sau phát hành 13.200.000.000 đồng tương đương 13.200.000 cổ phần

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

e) Các chứng khoán khác: Không có

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc

Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc tối thiểu phải bao gồm các nội dung sau:

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

Trong quá trình quản lý triển khai thực hiện các dự án, nhất là dự án chung cư cao tầng để đảm bảo và nâng cao hiệu quả của dự án, Công ty đã đặc biệt chú trọng đến công tác thiết kế : ưu tiên áp dụng công nghệ mới, vật liệu mới đảm bảo chất lượng sản phẩm, công năng sử dụng tối ưu đáp ứng tốt nhất nhu cầu của khách hàng. Đồng thời công tác quản lý điều hành dự án cũng luôn được

quan tâm. Trong đó, đặc biệt quan tâm xây dựng đội ngũ cán bộ quản lý, cán bộ kỹ thuật. Có lẽ vì vậy mà hầu hết các sản phẩm của dự án Công ty đều có giá thành hợp lý, đảm bảo chất lượng, kỹ mỹ thuật ... dự án luôn có hiệu quả.

2. *Tình hình tài chính*

a) Tình hình tài sản

Trong năm, Công ty tập trung vào việc hoàn tất các giấy tờ chủ quyền nhà đất cho khách hàng để thu hồi 27,75 tỷ đồng đối với khoản phải thu của khách hàng.

b) Tình hình nợ phải trả

Kiểm tra và nộp các khoản thuế phải nộp kịp thời theo quy định.

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

Việc tập trung nguồn nhân lực chất lượng cao để bồi trí quản lý điều hành các dự án đầu tư có quy mô lớn còn hạn chế.

Bổ sung, cơ cấu lại nhân sự có năng lực chuyên môn cho Phòng Kế toán để đáp ứng yêu cầu công tác.

4. *Kế hoạch phát triển trong tương lai*

Đẩy mạnh công tác hoàn tất giấy tờ chủ quyền cho khách hàng để thu hồi công nợ bổ sung nguồn vốn đầu tư.

Tiếp tục sắp xếp, ổn định tổ chức xây dựng kế hoạch hoạt động phù hợp với điều kiện thực tế tại các đơn vị thành viên

5. *Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán* : Không có

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

Hội đồng Quản trị - Ban Tổng Giám đốc Công ty luôn bám sát tình hình phân tích dự báo các thay đổi của nền kinh tế, những biến động của thị trường và đã đưa ra những chỉ đạo kịp thời, phù hợp để hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tiếp tục tăng trưởng và ổn định.

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Giao Ban Tổng Giám đốc điều hành phấn đấu thực hiện các nội dung chính :

- Hoàn thành công tác đền bù giải phóng mặt bằng tuyến đường vào dự án Saigonres Riverside.
- Hoàn tất hồ sơ thiết kế cơ sở và thiết kế kỹ thuật thi công Chung cư An Phú 1 và Chung cư An Phú 2 – phường Hiệp Bình Chánh – quận Thủ Đức.
- Hoàn tất các thủ tục chuẩn bị đầu tư, hồ sơ thiết kế kỹ thuật sẵn sàng cho việc triển khai thực hiện dự án Khu nhà ở phức hợp tại 79/81 Nguyễn Xí – phường 26 – quận Bình Thạnh.
- Hoàn thành quy hoạch tỷ lệ 1/500 và các thủ tục cơ bản của dự án cải tạo cụm lô chữ Cư xá Thanh Đa trong phạm vi 13ha.
- Đầu tư nguồn vốn để Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án Khu dân cư Phú Hội, Nhơn Trạch, Đồng Nai.

- Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ lên 200 tỷ đồng.
- Hoàn tất thủ tục pháp lý cần thiết để niêm yết cổ phiếu Công ty tại sàn giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào năm 2014.

V. **Quản trị công ty**

1. **Hội đồng quản trị**

Báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông tình hình kinh doanh, phân phối lợi nhuận, chia lãi cổ phần, báo cáo quyết toán tài chính, phương hướng phát triển và kế hoạch hoạt động kinh doanh của Công ty.

Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy, quy chế hoạt động và quỹ lương của Công ty.

Bổ nhiệm, bãi nhiệm và giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc.

Kiến nghị sửa đổi và bổ sung điều lệ của Công ty.

Quyết định triệu tập Đại hội đồng cổ đông.

Và các nhiệm vụ khác quy định trong điều lệ.

Hội đồng Quản trị gồm có 06 thành viên, trong đó có 03 thành viên độc lập :

1. Ông Phạm Thu	Chủ tịch
2. Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	Phó Chủ tịch
3. Bà Trần Thị Ga	Thành viên
4. Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên
5. Ông Trần Quý Thanh	Thành viên
6. Ông Lục Chánh Trường	Thành viên

2. **Ban Kiểm soát**

Do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh và báo cáo tài chính của Công ty.

Hiện tại Ban kiểm soát Công ty gồm 03 thành viên, trong đó có 02 thành viên độc lập :

1. Ông Nguyễn Hồng Phát	Trưởng ban
2. Bà Đỗ Thị Trang	Thành viên
3. Bà Hoàng Thị Hương	Thành viên

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

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

Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát trong năm 2013 là 471.000.000 đồng.

- b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: Không có
- c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:

Trong năm 2013, công ty không có các hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ như thành viên Hội đồng Quản trị, thành viên Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc, các cán bộ quản lý và những người liên quan tới các đối tượng trên.

- d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:
Công tác báo cáo theo quy định đôi lúc còn chưa kịp thời.

VI. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

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 hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty và các Công ty con “Nhóm Công ty” cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 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 hợp nhất 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.

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 hợp nhất và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cùng với bảng thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. 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 nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Thay mặt Hội đồng quản trị



PHẠM THU

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 28 tháng 3 năm 2014

Số: 116/2013/BCKTNH-DFK

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 hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (“Công ty”) và các Công ty con “Nhóm Công ty” gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 28 tháng 3 năm 2014, từ trang 04 đến trang 27 kèm theo.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và nhóm Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan tại Việt Nam. Trách nhiệm này bao gồm: thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn; chọn lựa và áp dụng các chính sách kế toán thích hợp; và thực hiện các ước tính kế toán hợp lý đối với từng trường hợp.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các Công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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.



Nguyễn Lương Nhân
Giám đốc

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

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam
Tp. HCM, ngày 28 tháng 3 năm 2014



Lê Đình Huyền
Kiểm toán viên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		573.134.670.441	593.583.198.961
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	7.318.884.846	9.367.891.886
1. Tiền	111		7.318.884.846	9.367.891.886
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	7.990.000.000	5.350.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		7.990.000.000	5.350.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	6	73.289.066.595	74.035.791.474
1. Phải thu khách hàng	131		27.750.871.357	38.518.092.109
2. Trả trước cho người bán	132		25.605.039.544	33.811.335.307
3. Các khoản phải thu khác	135		25.268.155.379	6.779.156.085
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(5.334.999.685)	(5.072.792.027)
IV. Hàng tồn kho	140	7	476.727.787.870	497.574.839.308
1. Hàng tồn kho	141		476.727.787.870	497.574.839.308
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.808.931.130	7.254.676.293
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		236.121.557	233.665.546
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
2. Tài sản ngắn hạn khác	158	8	7.572.809.573	7.021.010.747
B. Tài sản dài hạn	200		18.040.450.593	17.450.357.728
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		5.418.821.343	6.320.994.891
1. TSCĐ hữu hình	221	9	3.471.167.843	4.373.341.391
- Nguyên giá	222		17.150.564.778	17.552.321.073
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13.679.396.935)	(13.178.979.682)
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		-	-
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	11	12.621.629.250	11.129.362.837
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		9.466.836.050	7.974.569.637
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		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		591.175.121.034	611.033.556.689

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		377.297.111.149	462.588.286.791
I. Nợ ngắn hạn	310		343.829.593.888	407.321.412.253
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	11.876.479.110	20.954.617.344
5. Phải trả công nhân viên	315		497.018.706	302.867.006
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	36.589.176.711	91.176.622.354
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		207.312.565.730	141.879.935.837
I. Vốn chủ sở hữu	410	18	207.135.806.215	141.703.176.322
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		10.762.406.832	(10.712.223.061)
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		-	-
C. Lợi ích của cổ đông thiểu số	439		6.565.444.155	6.565.334.061
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		591.175.121.034	611.033.556.689
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. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gởi, ký cược			-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý			6.332.063.623	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 28 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 27 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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	27.025.814.425	1.156.440.116
7. Chi phí tài chính	22	22	10.326.563.970	4.615.462.216
- 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	20.318.895.452
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		19.806.450.291	510.725.079
11. Thu nhập khác	31	24	11.488.859.864	2.737.799.993
12. Chi phí khác	32	25	587.262.452	921.601.685
13. Lợi nhuận khác	40		10.901.597.412	1.816.198.308
14. Lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết	45		(1.154.333.587)	(1.251.481.816)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		29.553.714.116	1.075.441.571
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		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		23.873.055.290	(186.598.304)
Phân bổ cho:				
18.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số			110.094	(73.176.706)
18.2. Lợi ích thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ			23.872.945.196	(113.421.598)
18. Lợi nhuận cơ bản trên cổ phiếu	70	26	1.816	(10)



Người lập biểu

Ngày 28 tháng 3 năm 2014

NGUYỄN THỊ QUÝ
Kế toán trưởng

PHẠM THU
Tổng Giám đốc

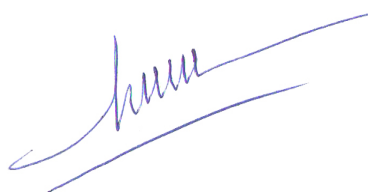
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

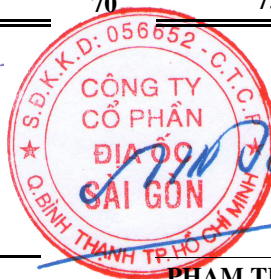
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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	(65.817.412.388)	(96.100.003.439)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(8.699.926.844)	(9.047.869.093)
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	19.228.149.568	29.001.999.462
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	7	(69.666.906.153)	(28.833.367.620)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(4.769.328.283)	54.808.837.539
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	(4.690.000.000)	(13.978.784.865)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.200.000.000	13.291.584.865
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	6.177.741.243	822.000.381
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(2.312.258.757)	(1.778.581.384)
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	14.719.942	33.882.112.037
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(37.850.719.942)	(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	(2.049.007.040)	3.859.501.871
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	60	9.367.891.886	5.508.390.015
Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	70	7.318.884.846	9.367.891.886



NGUYỄN THỊ QUÝ
Kế toán trưởng



PHẠM THU
Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Ngày 28 tháng 3 năm 2014

Các thuyết minh kèm theo từ trang 8 đến trang 27 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 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 tháng 12 năm 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 tháng 12 năm 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 tháng 12 năm 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%	34,29%

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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;
- Bổ 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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các Công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày 31 tháng 12 năm 2013. Các báo cáo tài chính của các Công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Công ty con được hợp nhất kể từ ngày Công ty nắm quyền kiểm soát và sẽ chấm dứt hợp nhất kể từ ngày Công ty không còn kiểm soát công ty con đó. Trong trường hợp Công ty không còn kiểm soát Công ty con thì các báo cáo tài chính hợp nhất sẽ bao gồm cả kết quả hoạt động kinh doanh của giai đoạn thuộc năm báo cáo mà trong giai đoạn đó Công ty vẫn còn nắm quyền kiểm soát.

Báo cáo tài chính của các Công ty con thuộc đối tượng hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo phương pháp cộng giá trị số sách. Báo cáo tài chính của công ty con khác được hợp nhất vào báo cáo của Nhóm Công ty theo phương pháp mua, theo đó tài sản và nợ phải trả được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết trong báo cáo tài chính hợp nhất được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Các báo cáo tài chính tham gia hợp nhất:

<u>Tên công ty</u>	<u>Năm tài chính</u>	<u>Công ty kiểm toán</u>	<u>Ý kiến kiểm toán viên</u>
Công ty mẹ			
Công ty CP Địa ốc Sài Gòn	Năm 2013	Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam	Chấp nhận toàn phần
Công ty con			
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định	Năm 2013	Chưa được kiểm toán	
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Nhơn Trạch	Năm 2013	Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam	Chấp nhận toàn phần
Công ty liên kết			
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Năm 2013	Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam	Chấp nhận từng phần
Công ty CP Tư vấn và Thiết kế xây dựng đô thị	Năm 2013	Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam	Chấp nhận toàn phần

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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:

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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 liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phân thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các chứng khoán được nắm giữ với mục đích kinh doanh mua, bán trong ngắn hạn.

Đầu tư chứng khoán

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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 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 được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan tới khoản mục ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Việc xác định thuế thu nhập 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 thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Công ty áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 25% trên thu nhập chịu thuế.

Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo các quy định về thuế hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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 hợp nhất 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 đến việc phát hành.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

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 hợp nhất 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 đến việc phát hành.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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		4.024.636.165	8.841.734.436
Tiền gửi ngân hàng		3.294.248.681	526.157.450
Cộng		7.318.884.846	9.367.891.886
5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN		31/12/2013	01/01/2013
Đầu tư cho vay	(5.1)	7.990.000.000	5.350.000.000
Cộng		7.990.000.000	5.350.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		-	-
Đầu tư ngắn hạn		7.990.000.000	5.350.000.000
(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 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		7.990.000.000	5.350.000.000
(*) 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		27.750.871.357	38.518.092.109
Trả trước cho người bán		25.605.039.544	33.811.335.307
Phải thu khác	(6.1)	25.268.155.379	6.779.156.085
Cộng		78.624.066.280	79.108.583.501
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		73.289.066.595	74.035.791.474
(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		6.188.155.379	6.429.156.085
Cộng		25.268.155.379	6.779.156.085
(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 Hải Yến	35.000.000	100%	35.000.000
Bà Lê Sơn Ca	300.000.000	100%	300.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Cứ	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

	31/12/2013	01/01/2013
7. HÀNG TỒN KHO		
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) 466.647.161.352	486.565.517.596
Cộng	476.727.787.870	497.574.839.308
(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
Dự án Hiệp Bình Chánh - quận Thủ Đức	317.284.939.934	308.345.791.774
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	67.310.840.620	63.499.962.882
Dự án Khu dân cư phường 13 - quận Bình Thạnh	6.771.342.350	8.285.244.198
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
Xây dựng thô căn nhà 132 phường 13	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
Các công trình tại Công ty CP ĐT XD và KD Nhà Gia Định	1.545.800.520	1.545.800.520
Dự án Chung cư Saigonres Tower - Vũng Tàu	4.609.818.289	4.551.094.083
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	1.096.432.181	754.757.533
Dự án Nhơn Trạch	21.578.412.895	20.791.947.135
Cộng	466.647.161.352	486.565.517.596
8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC		
Tạm ứng	6.701.150.773	6.564.351.947
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	871.658.800	456.658.800
Cộng	7.572.809.573	7.021.010.747

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

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	3.623.924.133	749.771.129	17.552.321.073
Tăng	-	-	-	-	-
Giảm	-	24.788.500	42.939.074	334.028.721	401.756.295
- <i>Phân loại lại</i>	-	<u>24.788.500</u>	<u>42.939.074</u>	<u>334.028.721</u>	<u>401.756.295</u>
Tại ngày 31/12/2013	<u>5.163.701.918</u>	<u>7.990.135.393</u>	<u>3.580.985.059</u>	<u>415.742.408</u>	<u>17.150.564.778</u>
Khấu hao lũy kế					
Tại ngày 01/01/2013	2.048.352.750	7.818.894.034	2.581.303.065	730.429.833	13.178.979.682
Tăng	206.548.080	110.222.880	561.430.808	19.341.296	897.543.064
- <i>Khấu hao</i>	<u>206.548.080</u>	<u>110.222.880</u>	<u>561.430.808</u>	<u>19.341.296</u>	<u>897.543.064</u>
Giảm	-	24.788.500	38.308.590	334.028.721	397.125.811
- <i>Phân loại lại</i>	-	<u>24.788.500</u>	<u>38.308.590</u>	<u>334.028.721</u>	<u>397.125.811</u>
Tại ngày 31/12/2013	<u>2.254.900.830</u>	<u>7.904.328.414</u>	<u>3.104.425.283</u>	<u>415.742.408</u>	<u>13.679.396.935</u>
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2013	3.115.349.168	196.029.859	1.042.621.068	19.341.296	4.373.341.391
Tại ngày 31/12/2013	<u>2.908.801.088</u>	<u>85.806.979</u>	<u>476.559.776</u>	<u>-</u>	<u>3.471.167.843</u>

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 liên doanh, liên kết	(11.1)	9.466.836.050	7.974.569.637
Đầu tư dài hạn khác	(11.2)	3.154.793.200	3.154.793.200
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		-	-
Cộng		<u>12.621.629.250</u>	<u>11.129.362.837</u>

11.1 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%	8.906.767.988	7.974.569.637
Công ty CP Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô thị	46,73%	560.068.062	-
Cộng		<u>9.466.836.050</u>	<u>7.974.569.637</u>

11.2 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	<u>3.154.793.200</u>	<u>3.154.793.200</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

	31/12/2013	01/01/2013
12. CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN		
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.

	31/12/2013	01/01/2013
13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC		
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

	31/12/2013	01/01/2013
14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC		
Thuế giá trị gia tăng	1.536.381.925	3.583.032.681
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.735.099.584	12.065.854.400
Thuế thu nhập cá nhân	226.295.785	236.279.298
Các loại thuế khác	5.378.701.816	5.069.450.965
Cộng	11.876.479.110	20.954.617.344

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.

	31/12/2013	01/01/2013
15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ		
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

	31/12/2013	01/01/2013	
16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ PHẢI NỢP KHÁC			
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	
Phải trả khác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	87.618.842	42.389.474	
Các khoản phải trả khác	919.138.569	9.744.730.091	
Cộng	36.589.176.711	91.176.622.354	
17. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN			
Ngân hàng TMCP Đồng bằng Sông Cửu Long	(17.1)	30.000.000.000	60.000.000.000
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	65.266.874.538
Trừ: Vay dài hạn đến hạn trả	(12)	-	10.000.000.000
Cộng		33.467.517.261	55.266.874.538

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 gia 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 số nợ này. Công ty đã có biên bản xác nhận với Quỹ Đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

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	(10.712.223.061)	23.872.945.196	(2.398.315.303)	10.762.406.832
Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	6.746.149.383	-	-	6.746.149.383
Cộng	141.703.176.322	67.830.945.196	(2.398.315.303)	207.135.806.215

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>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</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>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</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>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</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)

19. DOANH THU THUẬN 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

	Năm 2013	Năm 2012
21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
Lãi tiền gửi	115.587.859	270.194.890
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	27.025.814.425	1.156.440.116
22. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
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/(hoàn nhập) giảm giá đầu tư	-	(316.400.190)
Cộng	10.326.563.970	4.615.462.216
23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP		
Chi phí lương nhân viên quản lý	8.094.997.240	8.012.601.092
Chi phí công cụ dụng cụ	306.525.184	12.413.118
Chi phí khấu hao tài sản cố định	897.543.064	848.455.426
Chi phí dự phòng	-	7.227.196.082
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.918.090.553	4.218.229.734
Cộng	16.217.156.041	20.318.895.452
24. THU NHẬP KHÁC		
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
Hoàn nhập dự phòng thuế phải nộp	6.233.564.286	-
Giảm thuế nhập ổng gang	-	1.432.086.762
Hoàn nhập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	140.474.041
Các khoản thu khác	4.023.667.874	746.697.592
Cộng	11.488.859.864	2.737.799.993
25. CHI PHÍ KHÁC		
GTCL của tài sản cố định thanh lý	-	95.280.058
Phạt chậm nộp 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

	Năm 2013	Năm 2012
26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	23.872.945.196	(113.421.598)
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	23.872.945.196	(113.421.598)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	13.145.400	10.945.400
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.816	(10)
27. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ		
Chi phí nguyên vật liệu	101.550.000.558	97.072.778.348
Chi phí nhân công	9.678.447.207	9.028.427.738
Chi phí khấu hao tài sản cố định	902.173.548	939.104.998
Các khoản chi phí bằng tiền khác	7.256.826.111	17.732.911.183
Cộng	119.387.447.424	124.773.222.267

29. 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 sẵn 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 sẵn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

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

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

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

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Tại ngày 31/12/2013	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
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	123.630.611.509	-	-	123.630.611.509
Cộng	156.903.158.483	-	-	190.370.675.744

Tại ngày 01/01/2013	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
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	185.964.238.632	-	-	185.964.238.632
Cộng	239.295.770.275	-	-	294.562.644.813

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

30. 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	27.750.871.357	-	38.518.092.109	-	27.750.871.357	38.518.092.109
Đầu tư ngắn hạn	7.990.000.000	-	5.350.000.000	-	7.990.000.000	5.350.000.000
Đầu tư dài hạn	3.154.793.200	-	3.154.793.200	-	3.154.793.200	3.154.793.200
Các khoản phải thu khác	25.268.155.379	(5.334.999.685)	6.779.156.085	(5.072.792.027)	19.933.155.694	1.706.364.058
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.318.884.846	-	9.367.891.886	-	7.318.884.846	9.367.891.886
Tổng cộng	71.482.704.782	(5.334.999.685)	63.169.933.280	(5.072.792.027)	66.147.705.097	58.097.141.253

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	36.589.176.711	-	91.176.622.354	-	36.589.176.711	91.176.622.354
Tổng cộng	174.951.884.509	-	270.948.376.622	-	174.951.884.509	270.948.376.622

Giá trị hợp lý các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phân 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 BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

31. 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	71.487.000
Công ty CP Cơ điện lạnh (REE)	Cổ đông lớn	-	593.540.367
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	-
Phải thu khác			
Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	9.370.000.000	-

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 lãi vay			
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	-	97.273.097
Phải trả tiền ký quỹ			
Công ty CP Chứng khoán Á Âu	Công ty liên kết	45.415.000	45.415.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

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

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	-

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 trả khác

Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô thị	Công ty liên kết	-	175.052.082
Công ty CP Cơ điện lạnh (REE)	Cổ đông lớn	-	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

32. 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 28 tháng 3 năm 2014

NGUYỄN THỊ QUÝ
Kế toán trưởng

PHẠM THU
Tổng Giám đốc

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Phạm Thu