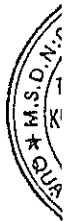


MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Hội đồng Quản trị	02 - 04
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	05 - 06
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	07 - 08
4. Kết quả hoạt động kinh doanh Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	09
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	10
6. Thuyết minh báo cáo tài chính Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	11 - 34



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III (sau đây gọi tắt là "Công ty") đề trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được kiểm toán của Công ty.

1. Khái quát chung về Công ty

Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III (tên giao dịch là Construction & Real Estate Joint Stock Company III, tên viết tắt là CONTRICO) là công ty cổ phần được chuyển từ doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 5629/QĐ-UB ngày 24 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002444 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 06 năm 2004.

Vốn điều lệ : 14.000.000.000 đồng.

2. Trụ sở hoạt động

▪ Trụ sở chính

Địa chỉ : 181 Võ Thị Sáu, quận 3, Tp. Hồ Chí Minh
Điện thoại : +84 (8) 3933 0736 – 3933 0734
Fax : +84 (8) 3933 0733
Email: : q3.resco@az.com.vn
Mã số thuế : 0 3 0 0 4 6 9 3 9 2

▪ Chi nhánh 1

Địa chỉ : 362-364 Võ Văn Tần, quận 3, Tp. Hồ Chí Minh
Điện thoại : +84 (8) 3929 0878

▪ Xí nghiệp Xây Dựng và Sửa Chữa Nhà Cũ Chi

Địa chỉ : Khu phố 2, thị trấn Cù Chi, Huyện Cù Chi, Tp. Hồ Chí Minh
Điện thoại : +84 (8) 3790 7082 - 3892 0413

▪ Chi nhánh 2

Địa chỉ : 16A, Khu Đô Thị Mới An Phú - An Khánh

3. Ngành nghề hoạt động

- Kinh doanh nhà, xây dựng, sửa chữa các công trình công nghiệp, công cộng, nhà ở có quy mô vừa và nhỏ; Trang trí nội thất, thiết kế công trình dân dụng vừa và nhỏ; Mua bán vật tư, thiết bị ngành vật liệu xây dựng; Đầu tư kinh doanh nhà; Xây dựng dân dụng – công nghiệp quy mô lớn;
- San lấp mặt bằng; Thi công cầu đường, công trình thủy lợi; Đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng các khu đô thị và khu công nghiệp; Tư vấn đầu tư và quản lý các dự án đầu tư; Kinh doanh kho bãi; Sản xuất vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở).

4. Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành

4.1 Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị của Công ty cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Bà	Nguyễn Thị Phương Nga	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông	Đặng Việt Hùng	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Bà	Nguyễn Thị Kim Thoa	Ủy viên
Bà	Lê Thị Anh Đào	Ủy viên
Ông	Nguyễn Anh Tuấn	Ủy viên
Ông	Mai Trọng Thái	Ủy viên
Ông	Trần Ngọc Mỹ	Ủy viên

4.2 Ban kiểm soát

Ban kiểm soát của Công ty cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Ông	Bùi Trung Huynh	Trưởng ban
Bà	Nguyễn Thị Thanh Thùy	Thành viên
Ông	Hạp Tiến Trung	Thành viên

4.3 Ban điều hành

Ban điều hành của Công ty cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Ông	Đặng Việt Hùng	Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Hưng Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Mai Trọng Thái	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Lê Thị Anh Đào	Kế toán trưởng

5. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 được thể hiện trong Báo cáo tài chính từ trang 07 đến trang 34.

6. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, Báo cáo tài chính của công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

7. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty. Công ty Cổ phần Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

8. Xác nhận của Hội đồng Quản trị

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong các Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Điều hành đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập các Báo cáo tài chính; các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

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

Vào ngày lập báo cáo này, các thành viên Ban Điều hành cho rằng không có bất kỳ tình huống nào có thể làm sai lệch các số liệu được phản ánh trên Báo cáo tài chính của Công ty. Không một thành viên nào của Ban Tổng Giám đốc có bất cứ khoản lợi nào từ một hợp đồng được ký kết với các công ty hay các bên liên quan.

9. Phê duyệt các Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt các Báo cáo tài chính kèm theo. Các báo cáo này đã được lập một cách đúng đắn, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán Công ty Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2014.



NGUYỄN THỊ PHƯƠNG NGÀ
Chủ tịch hội đồng quản trị

Số: 2161/14/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013

Kính gửi: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC III

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2013 bao gồm Bảng cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 được lập ngày 28 tháng 03 năm 2013 (từ trang 06 đến trang 34) của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III (sau đây gọi tắt là "Công ty").

Việc lập và trình bày số liệu trên Báo cáo tài chính thuộc về Ban điều hành Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là trình bày ý kiến của mình về Báo cáo tài chính dựa trên công việc kiểm toán.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

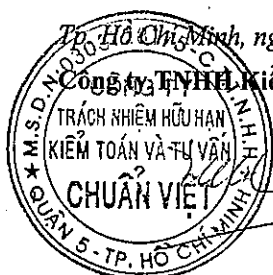
- Đến thời điểm kiểm toán, Công ty vẫn chưa quyết toán vốn giai đoạn Nhà nước khi chuyển sang công ty cổ phần;
- Công ty ghi nhận doanh thu và giá vốn của hoạt động Bất động sản theo số tạm tính;
- Như đã trình bày tại mục 6.1, Thuyết minh báo cáo tài chính, doanh thu đã bao gồm doanh thu nội bộ với số tiền là 16.189.639.998 đồng, tương ứng với giá vốn với số tiền là 12.809.675.636 đồng làm cho lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 3.379.964.362 đồng, chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp và Thuế thu nhập doanh nghiệp tăng cùng một giá trị 844.991.091 đồng và lợi nhuận thuần tăng 3.379.964.362 đồng,;
- Theo giải trình của Ban Giám đốc Công ty, tất cả các khoản vay vốn lưu động trong năm là để sử dụng cho các hoạt động liên quan đến kinh doanh bất động sản. Do vậy, toàn bộ chi phí lãi vay xác định kết quả kinh doanh năm nay được xác định là khoản chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp;
- Công ty chưa lập dự phòng công nợ phải thu lâu năm với số tiền ước tính là 1.158.933.115 đồng theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài Chính. Nếu công ty trích lập dự phòng các khoản trên đúng thời điểm, tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, giá trị các khoản dự phòng tăng 1.158.933.115 đồng đồng thời các chi phí trong Báo cáo kết quả kinh doanh tăng 1.158.933.115 đồng, chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp và Thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ giảm cùng một giá trị 289.733.279 đồng và lợi nhuận thuần sẽ giảm 1.158.933.115 đồng.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý người đọc Báo cáo tài chính là Công ty có nhận ký quỹ bằng vàng (180 lượng SJC) với giá trị ghi sổ là 1.375.000.000 đồng. Do công ty thực hiện theo công văn số 5376/BTC-CĐKT ngày 29 tháng 04 năm 2010 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn xử lý chênh lệch tỷ giá vàng khi đánh giá lại vào cuối năm tài chính. Theo công văn này công ty không được thực hiện đánh giá lại chênh lệch tỷ giá vàng vào cuối năm tài chính. Vì vậy, nếu tính theo giá vàng tại thời điểm 31/12/2013 (34.770.000 đồng/ lượng) thì Công ty còn phải trả khoản ký quỹ đối với khoản vàng nói trên là 6.258.600.000 đồng thay vì là 1.375.000.000 đồng. Khoản chênh lệch với số tiền là 4.883.600.000 đồng có thể ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh năm tới khi Công ty thực hiện thanh toán.



TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2014.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - VIETVALUES

Nguyễn Thanh Hồng - Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN số: 1512 - 2013 - 071 -1
Chữ ký được ủy quyền

Trần Văn Hiệp - Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN số: 2141 - 2013 - 071 -1

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu **VIETVALUES**.

Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III

Trụ sở chính: 181 Võ Thị Sáu, quận 3, Tp.Hồ Chí Minh

Bảng cân đối kế toán

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

ĐVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	A- TÀI SẢN NGẮN HẠN		263.035.135.721	349.142.032.260
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5.1	4.633.370.962	5.035.527.220
111	1. Tiền		4.633.370.962	5.035.527.220
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		40.584.572.693	46.729.927.885
131	1. Phải thu của khách hàng	5.2	18.503.811.068	20.084.378.894
132	2. Trả trước cho người bán	5.3	10.338.155.386	12.378.799.048
133	3. Phải thu nội bộ		-	-
134	4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
138	5. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	5.4	11.755.067.177	14.266.749.943
139	6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)		(12.460.938)	-
140	IV. Hàng tồn kho	5.5	207.577.717.679	288.746.272.338
141	1. Hàng tồn kho		207.577.717.679	288.746.272.338
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		10.239.474.387	8.630.304.817
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	-
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	-
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	5.6	10.239.474.387	8.630.304.817
200	B- TÀI SẢN DÀI HẠN		36.736.238.592	17.361.308.081
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		5.000.000	5.000.000
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
212	2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		-	-
213	3. Phải thu dài hạn nội bộ		-	-
218	4. Phải thu dài hạn khác		5.000.000	5.000.000
219	5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		-	-
220	II. Tài sản cố định		7.940.979.775	3.743.271.454
221	1. Tài sản cố định hữu hình	5.7	7.161.560.612	2.895.102.291
222	- Nguyên giá		12.815.302.631	8.620.896.975
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.653.742.019)	(5.725.794.684)
227	2. Tài sản cố định vô hình	5.8	727.604.163	796.354.163
228	- Nguyên giá		1.509.949.859	1.520.858.950
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(782.345.696)	(724.504.787)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		51.815.000	51.815.000
240	III. Bất động sản đầu tư		-	-
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	5.9	26.620.236.955	11.211.112.731
258	1. Đầu tư dài hạn khác		27.305.113.159	11.705.113.159
259	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)		(684.876.204)	(494.000.428)
260	V. Tài sản dài hạn khác		2.170.021.862	2.401.923.896
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		36.941.246	-
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	5.10	2.133.080.616	2.401.923.896
268	3. Tài sản dài hạn khác		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		299.771.374.313	366.503.340.341

Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III

Trụ sở chính: 181 Võ Thị Sáu, quận 3, Tp. Hồ Chí Minh

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	A- NỢ PHẢI TRẢ		240.615.567.458	310.487.440.179
310	I. Nợ ngắn hạn		217.844.789.319	303.076.569.314
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	5.11	11.674.668.049	45.400.000.000
312	2. Phải trả người bán	5.12	5.607.072.758	9.124.934.152
313	3. Người mua trả tiền trước	5.13	89.563.020.963	113.580.577.580
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	5.14	7.164.156.597	17.041.804.533
315	5. Phải trả người lao động		3.522.972.041	4.745.429.790
319	6. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	5.15	100.072.571.275	113.072.317.734
320	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		240.327.636	111.505.525
330	II. Nợ dài hạn		22.770.778.139	7.410.870.865
331	1. Phải trả dài hạn người bán		-	-
332	2. Phải trả dài hạn nội bộ		-	-
333	3. Phải trả dài hạn khác	5.16	535.381.750	675.474.476
334	4. Vay và nợ dài hạn		-	-
335	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
336	6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		-	-
338	7. Doanh thu chưa thực hiện	5.17	22.235.396.389	6.735.396.389
400	B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		59.155.806.855	56.015.900.163
410	I. Vốn chủ sở hữu	5.18	52.346.956.180	49.207.049.488
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		14.000.000.000	14.000.000.000
415	2. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	-	-	-
416	3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		11.790.861.726	11.338.424.190
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		2.022.806.482	1.570.368.946
419	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
420	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		24.533.287.972	22.298.256.352
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		6.808.850.675	6.808.850.675
432	1. Nguồn kinh phí	5.19	6.808.850.675	6.808.850.675
433	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		299.771.374.313	366.503.340.342

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
2. Ngoại tệ các loại (USD)		349,25	349,25

Người lập biểu

[Signature]

Nguyễn Thị Mỹ Linh

Kế toán trưởng

[Signature]

LÊ THỊ ANH ĐÀO



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2014.

Tổng Giám đốc

[Signature]

ĐANG VIỆT HÙNG

Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III
 Trụ sở chính: 181 Võ Thị Sáu, quận 3, Tp. Hồ Chí Minh
 Kết quả hoạt động kinh doanh
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

ĐVT: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.1	203.040.615.399	217.354.773.761
03	2. Các khoản giảm trừ		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		203.040.615.399	217.354.773.761
11	4. Giá vốn hàng bán	6.2	174.114.613.457	186.750.244.724
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		28.926.001.942	30.604.529.037
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	6.3	125.004.449	204.013.550
22	7. Chi phí tài chính	6.4	2.123.192.589	6.376.814.726
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	5.397.903.967
24	8. Chi phí bán hàng		-	-
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.5	16.147.615.272	17.273.461.501
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		10.780.198.530	7.158.266.360
31	11. Thu nhập khác	6.6	1.590.274.685	348.553.486
32	12. Chi phí khác	6.7	626.171.636	540.024.573
40	13. Lợi nhuận khác		964.103.049	(191.471.087)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		11.744.301.579	6.966.795.273
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.8	2.020.764.772	885.181.829
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	6.9	992.638.883	1.557.238.088
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		8.730.897.924	4.524.375.356
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.10	6.236	2.539

Người lập biểu

[Signature]

Nguyễn Thị Mỹ Linh

Kế toán trưởng

[Signature]

LÊ THỊ ANH ĐÀO

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2014.

Đông Giám đốc



ĐANG VIỆT HÙNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

ĐVT: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		11.744.301.579	5.598.299.583
	2. Điều chỉnh các khoản		-	-
02	- Khấu hao tài sản cố định		772.602.262	893.494.788
03	- Các khoản dự phòng		203.336.714	165.478.620
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		-	21.872
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(15.835.920)	-
06	- Chi phí lãi vay		1.931.474.206	5.397.903.967
08	3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		14.635.878.841	12.055.198.830
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		4.306.451.802	71.564.265.797
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		81.168.554.659	43.011.097.383
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		(38.488.215.075)	(110.788.937.783)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		46.076.660	333.431.493
13	- Tiền lãi vay đã trả		(1.931.474.206)	(5.397.903.967)
14	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(5.000.551.460)	-
15	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
16	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(776.052.959)	(2.031.861.102)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		53.960.668.262	8.745.290.651
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(5.113.276.002)	(37.294.470)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(15.600.000.000)	(61.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		75.783.433	-
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(20.637.492.569)	(98.294.470)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		12.974.668.049	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		(46.700.000.000)	(11.241.000.000)
35	5. Tiền trả nợ thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(675.180.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư tài chính		(33.725.331.951)	(11.916.180.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)		(402.156.258)	(3.269.183.820)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		5.035.527.220	8.293.398.204
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	11.312.836
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		4.633.370.962	5.035.527.220

Người lập biểu

shul

Nguyễn Thị Mỹ Linh

Kế toán trưởng

lucnh

LÊ THỊ ANH ĐÀO

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2014.



Tổng Giám đốc

[Signature]

ĐANG VIỆT HÙNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Là công ty cổ phần.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh:

Chuyên về xây lắp và thiết kế các công trình và dự án.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh nhà, xây dựng, sửa chữa các công trình công nghiệp, công cộng, nhà ở có quy mô vừa và nhỏ; Trang trí nội thất, thiết kế công trình dân dụng vừa và nhỏ; Mua bán vật tư, thiết bị ngành vật liệu xây dựng; Đầu tư kinh doanh nhà; Xây dựng dân dụng – công nghiệp quy mô lớn;
- San lấp mặt bằng; Thi công cầu đường, công trình thủy lợi; Đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng các khu đô thị và khu công nghiệp; Tư vấn đầu tư và quản lý các dự án đầu tư; Kinh doanh kho bãi; Sản xuất vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở).

2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Niên độ kế toán

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Đơn vị tiền tệ được sử dụng để lập báo cáo là Đồng Việt Nam (VNĐ).

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ được xử lý theo Chuẩn mực kế toán số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái, ban hành theo Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002.

Tỷ giá hạch toán ngày 31 tháng 12 năm 2013 là: 21.036 VNĐ/USD.

3. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Luật Kế toán, Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006; Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 về việc hướng dẫn bổ sung chế độ kế toán doanh nghiệp; và các thông tư, hướng dẫn sửa đổi bổ sung chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

3.2 Cam kết kế toán

Chúng tôi, Ban điều hành Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III cam kết tuân thủ đúng Luật kế toán, Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành trong hệ thống kế toán và báo cáo kế toán do Nhà nước Việt Nam quy định.

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

- Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.
- Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền: căn cứ vào các chứng khoán ngắn hạn có thời gian thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo.
- Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán: được áp dụng theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Vào cuối kỳ kế toán các số dư tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển có gốc ngoại tệ được điều chỉnh lại theo tỷ giá bình quân trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng.

4.2 Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại, phải thu khác

- Nguyên tắc ghi nhận: các khoản phải thu thương mại và phải thu khác thể hiện giá trị có thể thực hiện được theo dự kiến.
- Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được.

4.3 Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho: theo nguyên tắc giá gốc;
- Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền;
- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Kê khai thường xuyên;
- Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: vào thời điểm khóa sổ Công ty tổ chức đánh giá lại hàng tồn kho và trích lập trên cơ sở chênh lệch lớn hơn của giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

4.4 Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

▪ Nguyên tắc đánh giá:

Tài sản cố định được xác định theo nguyên giá trừ (-) 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. Những chi phí mua sắm, cải tiến và tân trang được tính vào giá trị tài sản cố định và những chi phí bảo trì sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khi tài sản bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi/(lỗ) nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh.

▪ Phương pháp khấu hao áp dụng:

Tài sản cố định khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn theo Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài Chính áp dụng từ ngày 01/01/2013 đến 30/06/2013, từ ngày 01/07/2013 áp dụng theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính.

▪ Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản cố định:

Nhà cửa – vật kiến trúc	10 - 25 năm
Máy móc thiết bị	06 - 12 năm
Phương tiện vận tải	06 - 10 năm

Thiết bị văn phòng

05 - 10 năm

4.5 Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

- Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá.
- Khấu hao bất động sản đầu tư theo phương pháp đường thẳng.

4.6 Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

- Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát: được ghi nhận theo giá gốc.
- Các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn, đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác: được ghi nhận theo giá gốc.

4.7 Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

- Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh.
- Chi phí đi vay được vốn hóa khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai cho việc sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay được xác định một cách đáng tin cậy.
- Chi phí trả trước: căn cứ vào thời gian sử dụng ước tính mà tài sản đó mang lại lợi ích kinh tế.

4.8 Cơ sở trích Quỹ tiền lương

Công ty đã xây dựng Quỹ lương theo quyết định số 280/CV của HĐQT của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa Ốc III ngày 27 tháng 12 năm 2013. Theo đó, Quỹ lương được xác định như sau:

Chỉ tiêu	Tỷ lệ lương/đồng doanh thu
Kinh doanh	89d/1000
Xây lắp	5%

4.9 Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác

- Chi phí trả trước: chủ yếu là những chi phí công cụ dụng cụ, đồ dùng văn phòng, nhà xưởng, được phân bổ dần vào chi phí kết quả kinh doanh trong kỳ, và thời gian phân bổ căn cứ vào thời gian sử dụng ước tính mà tài sản đó mang lại lợi ích kinh tế.
- Phương pháp phân bổ: Theo phương pháp đường thẳng.

4.10 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận chủ yếu là các khoản doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ phải trả và được ước tính đáng tin cậy.

4.11 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

- Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận là giá trị được ước tính hợp lý về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Phương pháp ghi nhận: Khoản dự phòng phải trả được lập thêm (hoặc hoàn nhập) theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa số dự phòng phải trả phải lập năm nay so với dự phòng phải trả đã lập năm trước chưa sử dụng đang ghi trên sổ kế toán.

4.12 Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: là số vốn thực góp của chủ sở hữu;
- Thặng dư vốn cổ phần: là số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu ở các công ty cổ phần khi phát hành cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ;
- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của năm trước;
- Nguyên tắc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: Theo điều lệ Công ty.

4.13 Doanh thu và chi phí

- Doanh thu được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:
 - Doanh thu xây lắp được ghi nhận căn cứ theo biên bản nghiệm thu hoặc biên bản bàn giao khối lượng công việc hoàn thành và được khách hàng chấp nhận thanh toán.
 - Doanh thu dự án được ghi nhận khi bàn giao quyền sử dụng đất cho khách hàng và được khách hàng chấp nhận thanh toán.
- Doanh thu cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:
 - Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
 - Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
 - Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán;
 - Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Doanh thu tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn:
 - Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
 - Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Chi phí thực tế phát sinh được ghi nhận phù hợp với doanh thu và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ.

4.14 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không có bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

4.15 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

- Thuế thu nhập hiện hành

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

- Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và

các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

4.16 Phân loại tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính, công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Tài sản tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được mua hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản cho vay và phải thu

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

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

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

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính

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

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

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính thì các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Nợ phải trả tài chính

Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý 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. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Nợ phải trả tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu: Được phát hành hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích mua lại trong thời gian ngắn;

Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chí phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

Giá trị ghi sổ ban đầu của nợ phải trả tài chính

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chí phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

Công cụ vốn chủ sở hữu

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

Công cụ tài chính phức hợp

Công cụ tài chính phức hợp do Công ty phát hành được phân loại thành các thành phần nợ phải trả và thành phần vốn chủ sở hữu theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng và định nghĩa về nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Phần vốn chủ sở hữu được xác định là giá trị còn lại của công cụ tài chính sau khi trừ đi giá trị hợp lý của phần nợ phải trả. Giá trị của công cụ phái sinh (như là hợp đồng quyền chọn bán) đi kèm công cụ tài chính phức hợp không thuộc phần vốn chủ sở hữu (như là quyền chọn chuyển đổi vốn chủ sở hữu) được trình bày trong phần nợ phải trả. Tổng giá trị ghi sổ cho các phần nợ phải trả và vốn chủ sở hữu khi ghi nhận ban đầu bằng với giá trị hợp lý của công cụ tài chính.

4.18 Nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước

- Thuế Giá trị gia tăng: theo phương pháp khấu trừ.
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: 25%.
- Các loại thuế khác theo quy định hiện hành tại thời điểm nộp thuế hàng năm.

4.19 Số liệu so sánh

Số dư đầu năm 2013 được trình bày lại cho phù hợp với Báo cáo Kiểm toán nhà nước tháng 07 năm 2013. Do đó, có sự chênh lệch giữa số dư đầu năm trên Báo cáo tài chính của đơn vị với Báo cáo kiểm toán năm trước. Cụ thể:

STT	Chỉ tiêu	Số cuối năm 2012	Số đầu năm 2013 trình bày lại	Chênh lệch
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN				
Tài sản				
1	Phải thu khách hàng	20.004.974.378	20.084.378.894	79.404.516
2	Hàng tồn kho	297.989.066.360	288.746.272.338	(9.242.794.022)
3	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.484.207.896	2.401.923.896	(82.284.000)
Tổng cộng		320.478.248.634	311.232.575.128	(9.245.673.506)
Nguồn vốn				
1	Người mua trả tiền trước	124.119.681.368	113.580.577.580	(10.539.103.788)
2	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16.662.546.018	17.041.804.533	379.258.515
3	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.384.084.585	22.298.256.352	914.171.767
Tổng cộng		162.166.311.970	152.920.638.465	(9.245.673.505)
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
STT	Chỉ tiêu	Báo cáo 2012	Năm 2013 trình bày lại	Chênh lệch
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	206.743.484.049	217.354.773.761	10.611.289.712
2	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	206.743.484.049	217.354.773.761	10.611.289.712
3	Giá vốn hàng bán	177.507.450.702	186.750.244.724	9.242.794.022
4	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.236.033.347	30.604.529.037	1.368.495.690
5	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	5.789.770.670	7.158.266.360	1.368.495.690
6	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5.598.299.583	6.966.795.273	1.368.495.690
7	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	513.141.906	885.181.829	372.039.923
8	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	1.474.954.088	1.557.238.088	82.284.000
9	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.610.203.589	4.524.375.356	914.171.767

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với Báo cáo tài chính

5. THÔNG TIN BỔ SUNG TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐVT: VNĐ)

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Mã số	Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
5.1.1	Tiền mặt	377.198.399	833.300.497
5.1.2	Tiền gửi ngân hàng	4.256.172.563	4.202.226.723
Tổng cộng		4.633.370.962	5.035.527.220

5.2 Phải thu của khách hàng

Chủ yếu là phải thu tiền chuyển nhượng nền nhà, các công trình xây lắp.

Chi tiết gồm:

	Cuối năm	Đầu năm
- Phải thu các khách hàng dự án bất động sản	9.501.539.086	15.277.872.893
- Phải thu các khách hàng các công trình xây lắp	9.002.271.982	4.806.506.001
Cộng	18.503.811.068	20.084.378.894

5.3 Trả trước cho người bán

Chủ yếu là trả trước tiền mua vật tư xây dựng.

Chi tiết gồm:

	Cuối năm	Đầu năm
- Các khách hàng của Dự án Lý Chiêu Hoàng (*)	5.738.000.000	5.738.000.000
- Các khách hàng của Dự án Cao Ốc An Thịnh	2.272.379.657	2.272.379.657
- Các khách hàng của Dự án Khu dân cư Tân Mỹ	1.405.216.111	2.985.380.011
- Các đối tượng khác	922.559.618	1.383.039.380
Cộng	10.338.155.386	12.378.799.048

(*) Dự án Lý Chiêu Hoàng là khoản tiền ứng trước chi phí san nền. Tuy nhiên, dự án này đã chuyển giao cho Ban quản lý dự án Đại lộ Đông Tây và chưa được quyết toán.

5.4 Các khoản phải thu ngắn hạn khác

Chủ yếu là tạm chia lãi phải trả cho các dự án liên doanh, các khoản phải trả chưa quyết toán với các đối và các khoản khác.

Chi tiết gồm:

	Cuối năm	Đầu năm
- Tạm ứng lãi dự án Phú Hữu (*)	11.357.201.940	12.275.318.102
- Các đối tượng khác	397.865.237	1.991.431.841
Cộng	11.755.067.177	14.266.749.943

(*) Là khoản tạm ứng lãi dự án Phú Hữu, đối tác là Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Việt.

5.5 Hàng tồn kho

Mã số	Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
5.5.1	Nguyên liệu, vật liệu	-	-
5.5.2	Công cụ, dụng cụ tồn kho	113.084.180	26.088.639
5.5.3	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	207.131.699.402	288.387.249.602
5.5.4	Hàng hóa	332.934.097	332.934.097
5.5.5	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho		207.577.717.679	288.746.272.338

5.5.3 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

Là các khoản chi phí đầu tư cho các dự án, các công trình xây lắp.

Chi tiết gồm:

	Cuối năm	Đầu năm
- Dự án Tân Mỹ ⁽¹⁾	88.642.416.590	156.701.160.534
- Dự án Phú Hữu	38.076.718.062	37.591.900.210
- Dự án Khu dân cư Tân Tạo A – Bình Tân	15.747.456.000	15.747.456.000
- Dự án Gò Đen – Long An	11.934.785.355	15.069.564.328
- Công trình Bình Trị Đông B	10.693.673.991	10.693.673.991
- Công trình Trương Đình Hội	8.181.818.182	8.181.818.182
- Cao ốc An Thịnh	4.242.803.362	5.086.620.482
- Dự án Lý Chiêu Hoàng ⁽²⁾	1.691.167.087	1.691.167.087
- Công trình 107 Trương Định	-	236.116.800
- Các dự án và các công trình khác	27.920.860.773	71.332.828.489
Cộng	207.131.699.402	288.387.249.602

⁽¹⁾ Giá trị dự án này đã được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 3. Xem thuyết minh số 5.11.

⁽²⁾ Dự án Lý Chiêu Hoàng đã chuyển đổi chủ đầu tư. Công ty bàn giao toàn bộ hồ sơ quyết toán cho Ban QLĐT Xây dựng công trình giao thông đô thị thành phố theo hướng dẫn của Sở tài chính TP.HCM tại văn bản số 1721/STC – ĐTSC ngày 27/02/2012 về quyết toán dự án Khu tái định cư Lý Chiêu Hoàng.

5.5.4 Hàng hoá

Là giá trị căn hộ B5-14 Chung cư An Lộc, phường 17, quận Gò Vấp.

5.6 Tài sản ngắn hạn khác

Mã số	Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
5.6.1	Tạm ứng	10.041.671.486	8.435.086.498
5.6.2	Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	197.802.901	195.218.319
Cộng		10.239.474.387	8.630.304.817

5.6.1 Tạm ứng

Chủ yếu là cán bộ công nhân viên Công ty tạm ứng tiền thi công các công trình.

Chi tiết gồm:

	Cuối năm	Đầu năm
- Hồ Thành Vĩnh	2.260.675.802	3.509.513.058
- Trần Ngọc Mỹ	1.972.665.127	2.732.657.713
- Đinh Hương Thịnh	796.170.936	-
- Hồ Viết Long	668.176.449	515.442.515
- Các đối tượng khác	4.343.983.172	3.284.058.200
Cộng	10.041.671.486	8.435.086.498

5.6.2 Cầm cố, ký cược, ký quỹ ngắn hạn

Là các khoản ký quỹ tại Ngân hàng Công thương - Chi nhánh 3 cho các công trình xây lắp và 5% chờ giấy chủ quyền nhà của các khách hàng vay Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà để mua căn hộ thuộc Cao ốc An Thịnh khu dân cư An Phú An Khánh Quận 2.

5.7 Tài sản cố định hữu hình

Chi tiết tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình như sau:

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Phương tiện quản lý	Khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá						
1. Số dư đầu năm	2.887.581.522	35.613.159	4.176.371.296	1.077.108.473	444.222.525	8.620.896.975
2. Tăng trong năm	5.113.276.002	-	-	-	-	5.113.276.002
- Tăng khác	5.113.276.002	-	-	-	-	5.113.276.002
3. Giảm trong năm	98.608.301	35.613.159	17.523.808	582.935.553	184.189.525	918.870.346
- Giảm do thanh lý, nhượng bán	81.000.000	-	17.523.808	-	-	98.523.808
- Giảm khác	17.608.301	35.613.159	-	582.935.553	184.189.525	820.346.538
4. Số dư cuối năm	7.902.249.223	-	4.158.847.488	494.172.920	260.033.000	12.815.302.631
II. Giá trị hao mòn						
1. Số dư đầu năm	1.663.281.228	34.358.894	2.662.955.707	983.411.097	381.787.758	5.725.794.684
2. Tăng trong năm	240.933.457	1.254.265	388.550.301	29.106.535	44.007.704	703.852.262
- Khấu hao trong năm	240.933.457	1.254.265	388.550.301	29.106.535	44.007.704	703.852.262
3. Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Giảm do thanh lý, nhượng bán	26.455.645	-	12.120.650	-	-	38.576.295
- Giảm khác	17.608.301	35.613.159	-	518.344.712	165.762.462	737.328.634
4. Số dư cuối năm	1.860.150.739	-	3.039.385.358	494.172.920	260.033.000	5.653.742.017
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm	1.224.300.294	1.254.265	1.513.415.589	93.697.376	62.434.767	2.895.102.291
2. Tại ngày cuối năm	6.042.098.484	-	1.119.462.130	-	-	7.161.560.614

Trong đó: Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.317.137.986 đồng.
 Nguyên giá tài sản cố định giảm theo 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính là 833.782.901 đồng.

5.8. Tài sản cố định vô hình

Là quyền sử dụng đất và phần mềm kế toán.

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
I. Nguyên giá			
1. Số dư đầu năm	1.509.949.859	10.909.091	1.520.858.950
2. Tăng trong năm	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	10.909.091	10.909.091
4. Số dư cuối năm	1.509.949.859	-	1.520.858.950
II. Giá trị hao mòn			
1. Số dư đầu năm	713.595.696	10.909.091	724.504.787
2. Tăng trong năm	68.750.000	-	68.750.000
3. Giảm trong năm	-	10.909.091	10.909.091
4. Số dư cuối năm	782.345.696	-	782.345.696
III. Giá trị còn lại			
1. Tại ngày đầu năm	796.354.163	-	796.354.163
2. Tại ngày cuối năm	727.604.163	-	727.604.163

Trong đó, nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 134.949.859 đồng.

Nguyên giá tài sản cố định giảm theo 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính là 10.909.091 đồng.

5.9. Đầu tư dài hạn khác

Mã số	Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
5.9.1	Đầu tư ngắn hạn khác	27.305.113.159	11.705.113.159
5.9.2	Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	(684.876.204)	(494.000.428)
Cộng		26.620.236.955	11.315.591.351

5.9.1 Đầu tư dài hạn khác

Là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và các khoản khác.

Chi tiết gồm:

	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty TNHH TM Bất động sản Đức An ⁽¹⁾	6.775.000.000	6.775.000.000
- Khu nhà ở đường Xuyên Á ⁽²⁾	4.153.621.159	4.053.621.159
- Công ty Liên doanh Cần Cầu ⁽³⁾	786.500.000	786.500.000
- Góp vốn dự án Gò Đen – Long An	61.000.000	61.000.000
- Vốn góp liên doanh dự án Chợ Đũi	15.500.000.000	-
- Các khoản khác	28.992.000	28.992.000
Cộng	27.305.113.159	11.705.113.159

- (1) Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III và Công ty TNHH TM Song Hằng cùng góp vốn để thành lập Công ty Đức An (tỷ lệ góp vốn của Công ty là 10%).
- (2) Là khoản góp vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Sài Gòn – Chợ Lớn để thực hiện dự án khu nhà ở đường Xuyên Á – Mộc Bài.
- (3) Là khoản đầu tư hợp tác với Công ty TNHH cho thuê Thiết bị Xây dựng Manta để thành lập Công ty Liên doanh Cần Cầu. Hiện tại, dự án đang hoạt động thua lỗ, Công ty Manta đang có chủ trương chuyển nhượng phần vốn góp của mình cho phía đầu tư nước ngoài.

5.9.2 Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn

Là dự phòng cho khoản đầu tư hợp tác với Công ty TNHH cho thuê Thiết bị Xây dựng Manta.

5.10 Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Là thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính 2%.

5.11 Vay và nợ ngắn hạn

Chi tiết gồm:	Cuối năm	Đầu năm
- Ngân hàng Công Thương – Chi nhánh 3 ⁽¹⁾	9.974.668.049	44.000.000.000
- Cán bộ công nhân viên	1.700.000.000	1.400.000.000
Cộng	11.674.668.049	45.400.000.000

- (1) Là khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Công thương – Chi nhánh 3 theo hợp đồng vay số 13TLNT1101/HĐTDTL ngày 26 tháng 04 năm 2013.

Số tiền vay	: 10.000.000.000 đồng
Ngày vay	: 26/04/2013
Mục đích vay	: Bổ sung vốn th công hạng mục Kết móng và tầng hầm, kết cấu phần thân công trình Đầu Tư Xây Dựng mới Trung Tâm Thể Dục Thể Thao Hồ Xuân Hương..
Thời gian vay	: 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
Lãi suất vay	: 13,0%/năm.
Tài sản thế chấp	: Quyền sử dụng đất, tài sản trên đất là toàn bộ khối chung cư tọa lạc tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 17, phường Tân Phú, Quận 7, Tp. HCM và các quyền tài sản hình thành từ dự án Lô C - Chung Cư Tân Mỹ, P. Tân Phú, Q.7, Tp. HCM thuộc dự án Lô C chung cư Tân Mỹ, chủ đầu tư là Công ty Cp Xây dựng và Kinh doanh Địa Ốc III. Xem thuyết minh số 5.5.3.

5.12 Phải trả cho người bán

Chủ yếu là các khoản phải trả tiền mua vật tư xây lắp các công trình.

Chi tiết gồm:	Cuối năm	Đầu năm
- Các khách hàng của Công trình Nền Gò Đen – Long An	1.198.138.000	4.645.118.000
- Công trình khu dân cư Tân Mỹ	2.163.457.772	1.882.381.273
- Các khách hàng của Cao ốc 107 Trương Định	83.540.299	152.249.611
- Các đối tượng khác	2.161.936.687	2.445.185.268
Cộng	5.607.072.758	9.124.934.152

5.13 Người mua trả tiền trước

Chủ yếu là khoản ứng trước của các cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào các dự án kinh doanh nhà và ứng trước thi công các công trình.

Chi tiết gồm:

	Cuối năm	Đầu năm
- Các khách hàng của Dự án Phú Hữu	54.203.220.474	54.203.220.474
- Các khách hàng của Dự án Tân Mỹ	19.394.457.978	39.545.251.335
- Các khách hàng của Dự án Gò Đen – Long An	10.118.066.311	9.788.612.584
- Các đối tượng khác	5.847.276.200	10.043.493.187
Cộng	89.563.020.963	113.580.577.580

5.14 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chi tiết gồm:

	Cuối năm	Đầu năm
- Thuế giá trị gia tăng hàng bán nội địa	964.096.272	8.768.945.501
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.932.109.952	6.170.054.555
- Thuế nhà đất	2.207.008.540	1.992.164.900
- Thuế khác	60.941.833	111.639.661
- Thuế môn bài	-	(1.000.000)
Cộng	7.164.156.597	17.041.804.617

5.15 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

Chi tiết gồm:

	Cuối năm	Đầu năm
- Lãi vay dự án Tân Mỹ (a)	24.081.222.983	25.081.222.983
- Chi phí trích trước dự án Tân Mỹ (b)	16.119.605.102	20.944.570.839
- Chi phí trích trước cho cao ốc 107 Trương Định (b)	9.518.902.016	9.794.702.016
- Vốn liên doanh trường nghiệp vụ Phú Hữu	5.700.000.000	5.700.000.000
- Trích trước Công trình Trương Định Hội (b)	5.167.507.082	5.482.647.473
- Chi phí trích trước công trình Bình Trị Đông (b)	3.194.517.883	3.192.267.140
- Vốn liên doanh Nền Phú Hữu (c)	2.036.300.000	2.036.300.000
- Lãi vay chậm trả cổ tức	1.573.492.375	1.573.492.375
- Phải trả các đội thi công	1.408.200.000	1.226.700.000
- Các đối tượng khác	31.272.823.834	38.040.414.908
Cộng	100.072.571.275	113.072.317.734

(a) Là lãi vay phải trả cho Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn. Theo thỏa thuận giữa Công ty và Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn thì Công ty sẽ trả nợ vay và lãi bằng 1 phần dự án Tân Mỹ.

(b) Là chi phí trích trước để xác định giá vốn các năm trước, chưa có hóa đơn GTGT. Tổng chi phí giá vốn trích trước lũy kế đến 31/12/2013 là 52.223.863.104 đồng.

(c) Là khoản đầu tư dự án nền Phú Hữu với Công ty CP Địa ốc Khang Việt theo hợp đồng số 006/HĐHTKD-2001 ngày 12 tháng 06 năm 2001.

5.16 Phải trả dài hạn khác

Chủ yếu là thu tiền đặt cọc cho thuê nhà và thuê xe.

5.17 Doanh thu chưa thực hiện

Là giá trị quyền sử dụng đất được đánh giá lại để góp vốn vào Công ty TNHH TM Bất động sản Đức An.

5.18 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4	5	6
Số dư đầu năm trước	14.000.000.000	-	9.924.726.714	1.570.368.946	24.581.311.808	50.076.407.468
- Tăng từ lãi trong năm trước	-	-	1.413.697.476	-	4.524.375.356	5.938.072.832
- Giảm trong năm trước	-	-	-	-	6.807.430.813	6.807.430.813
Số dư cuối năm trước, số dư đầu năm nay	14.000.000.000	-	11.338.424.190	1.570.368.946	22.298.256.351	49.207.049.488
- Tăng vốn trong năm nay	-	48.124.200	452.437.536	452.437.536	-	952.999.272
- Tăng từ lãi trong năm nay	-	-	-	-	8.730.897.924	8.730.897.924
- Giảm trong năm nay	-	(48.124.200)	-	-	(6.495.866.304)	(6.543.990.504)
Số dư cuối năm nay	14.000.000.000	-	11.790.861.726	2.022.806.482	24.533.287.972	52.346.956.180

▪ Chi tiết vốn chủ sở hữu gồm:

a. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Tỷ lệ	Cuối năm	Đầu năm
- Vốn góp của cổ đông Nhà nước	51,00%	7.140.000.000	7.140.000.000
- Vốn góp của các cổ đông khác	49,00%	6.860.000.000	6.860.000.000
Cộng	100,00%	14.000.000.000	14.000.000.000
b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		14.000.000.000	14.000.000.000
+ Vốn góp đầu năm		-	-
+ Vốn góp tăng trong năm		-	-
+ Vốn góp giảm trong năm		-	-
+ Vốn góp cuối năm		14.000.000.000	14.000.000.000

c. Cổ phiếu	Cuối năm	Đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.400.000	1.400.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	1.400.000	1.400.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.400.000	1.400.000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.400.000	1.400.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.400.000	1.400.000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
* <i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/ cổ phiếu)</i>	10.000	10.000
▪ Chi tiết lợi nhuận chưa phân phối		
Số dư đầu năm		22.298.256.352
Tăng trong năm		8.730.897.924
Giảm trong năm		(6.495.866.304)
- <i>Trích quỹ đầu tư phát triển</i>		452.437.536
- <i>Trích quỹ dự phòng tài chính</i>		452.437.536
- <i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>		904.875.070
- <i>Chia cổ tức năm 2012 và lần 1 năm 2013</i>		4.200.000.000
- <i>Phân chia lợi nhuận hợp tác kinh doanh nhà 26NTD</i>		486.116.162
Số dư cuối năm nay		24.533.287.972

5.19 Nguồn kinh phí sự nghiệp

Là nguồn kinh phí của Dự án Lý Chiêu Hoàng chờ quyết toán.

Chi tiết gồm	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	6.808.850.675	6.808.850.675
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	6.808.850.675	6.808.850.675

6 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (ĐVT: VNĐ)

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Chủ yếu là doanh thu các dự án, xây lắp và cho thuê nhà.

Chi tiết gồm:

	Năm nay	Năm trước
- Kinh doanh địa ốc(*)	125.254.529.066	102.049.852.980
- Xây lắp, thiết kế	77.379.857.696	109.212.141.349
- Khác	406.228.636	6.092.779.432
Cộng	203.040.615.398	217.354.773.761

(*) Doanh thu kinh doanh địa ốc, doanh thu nội bộ chi tiết như sau:

- Doanh thu nội bộ	16.189.639.998	42.026.880.000
- Giá vốn tương ứng doanh thu nội bộ	12.809.675.636	39.218.437.846
Lãi gộp	3.379.964.362	2.808.442.154

6.2 Giá vốn hàng bán

Chi tiết gồm:

	Năm nay	Năm trước
- Kinh doanh địa ốc	103.521.027.977	81.131.288.543
- Xây lắp, thiết kế	70.456.296.234	102.483.348.143
- Khác	148.841.538	3.135.608.038
Cộng	174.126.165.749	186.750.244.724

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

Chủ yếu là lãi tiền gửi ngân hàng.

6.4 Chi phí tài chính

Chủ yếu là lãi vay ngân hàng.

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi tiết gồm:

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nhân viên quản lý	9.841.159.993	10.184.036.246
- Chi phí công cụ, dụng cụ văn phòng	55.712.400	71.882.335
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	772.602.262	741.998.718
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	584.818.954	570.893.082
- Chi phí bằng tiền khác	4.881.769.371	5.704.651.120
Cộng	16.136.062.980	17.273.461.501

6.6 Thu nhập khác

Chủ yếu là thu nhập từ khoản xử lý công nợ không cần phải trả.

6.7 Chi phí khác

Chủ yếu là hoàn trả tiền các hạng mục chủ nhà tự thi công căn hộ 1601 và 1602 cao ốc An Thịnh.

6.8 Thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) phải nộp

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế TNDN tính trên TNCT năm hiện hành	3.013.403.655	1.988.095.99
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	(992.638.883)	(1.474.954.088)
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	2.020.764.772	513.141.906

6.9 Chi phí thuế thu nhập hoãn lại

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	-
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	992.638.883	1.474.954.088
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	992.638.883	1.474.954.088

6.10 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay	Năm trước
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8.730.897.924	3.610.203.590
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông :	-	(55.227.273)
+ Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
+ Các khoản điều chỉnh giảm (*)	-	(55.227.273)
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.730.897.924	3.554.976.317
- Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	1.400.000	1.400.000
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Đồng/cổ phiếu)	6.236	2.539

(*) Năm trước: Chia lợi nhuận hợp tác kinh doanh nhà 26 Nguyễn Thị Diệu.

6.11 Chi phí sản xuất theo yếu tố

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	38.249.242.511	44.300.205.054
- Chi phí nhân công	24.065.809.870	23.013.063.672
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	772.602.262	741.998.718
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.411.650.774	63.811.366.662
- Các chi phí bằng tiền khác	28.894.678.247	26.321.467.064
Cộng	123.393.983.664	158.188.101.170

7 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, các nghiệp vụ sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

7.1 Tiền lương và tiền thưởng của các thành viên chủ chốt (*) của Công ty

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
- Tiền lương	2.363.416.684	1.970.689.220
- Tiền thưởng	598.524.700	241.293.775
Cộng	2.961.941.384	2.211.982.995

(*) Các thành viên chủ chốt là các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban Kiểm Soát, Kế toán trưởng.

7.2 Lãi vay phải trả

Chi tiết gồm:	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn (*)	24.081.222.983	25.081.222.983
Cộng	24.081.222.983	25.081.222.983

7.3 Lãi cổ tức trả chậm

Chi tiết gồm:	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn	1.573.492.375	1.573.492.375
Cộng	1.573.492.375	1.573.492.375

8 THÔNG TIN KHÁC

8.1 Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.633.370.962	5.035.527.220	4.633.370.962	5.035.527.220
Phải thu khách hàng	18.491.350.130	20.084.378.894	18.491.350.130	20.084.378.894
Phải thu khác	21.999.541.564	22.902.054.760	21.999.541.564	22.902.054.760
Cộng	45.124.262.656	48.021.960.874	45.124.262.656	48.021.960.874
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	11.674.668.049	45.400.000.000	11.674.668.049	45.400.000.000
Phải trả cho người bán	5.607.072.758	9.124.934.152	5.607.072.758	9.124.934.152
Các khoản phải trả khác	100.607.953.025	113.747.792.210	100.607.953.025	113.747.792.210
Cộng	117.889.693.832	168.272.726.362	117.889.693.832	168.272.726.362

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với Báo cáo tài chính

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

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

Giá trị hợp lý của các khoản phải thu và cho vay có lãi suất cố định hoặc thay đổi được đánh giá dựa trên các thông tin như lãi suất, rủi ro, khả năng trả nợ và tính chất rủi ro liên quan đến khoản nợ. Trên cơ sở đánh giá này Công ty ước tính dự phòng cho phần có khả năng không thu hồi được.

8.2 Mục đích và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các yếu tố của rủi ro tài chính

Công ty chịu các rủi ro sau khi sử dụng các công cụ tài chính:

- Rủi ro thị trường
- Rủi ro tín dụng
- Rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm chung đối với việc thiết lập và giám sát nguyên tắc quản lý rủi ro tài chính. Ban Tổng Giám đốc thiết lập các chính sách nhằm phát hiện và phân tích các rủi ro mà Công ty, thiết lập các biện pháp kiểm soát rủi ro và các hạn mức rủi ro thích hợp, giám sát rủi ro và việc thực hiện các hạn mức rủi ro. Hệ thống và chính sách quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của các điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

8.2.1 Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

Rủi ro ngoại tệ

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

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ kế toán chủ yếu là VND.

Rủi ro lãi suất

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

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

8.2.2 Rủi ro tín dụng

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

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu mở thư tín dụng đối với các đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có thông tin về khả năng tài chính và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với Báo cáo tài chính

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

8.2.3 Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Vay và nợ	11.674.668.049	-	-	11.674.668.049
Phải trả cho người bán	5.607.072.758	-	-	5.607.072.758
Các khoản phải trả khác	100.607.953.025	-	-	100.607.953.025
Cộng	117.889.693.832	-	-	117.889.693.832
Số đầu năm				
Vay và nợ	45.400.000.000	-	-	45.400.000.000
Phải trả cho người bán	9.124.934.152	-	-	9.124.934.152
Các khoản phải trả khác	113.072.317.734	675.474.476	-	113.747.792.210
Cộng	167.597.251.886	675.474.476	-	168.272.726.362

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là tương đối cao. Khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tài chính bị hạn chế khi thanh toán các khoản nợ ngắn hạn.

8.2.4 Tài sản đảm bảo

Công ty đã cầm cố Quyền sử dụng đất và các Tài sản hình thành trong tương lai từ các dự án (Thuyết minh số 5.11).

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2013.

8.2 Báo cáo bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chủ yếu là theo lĩnh vực kinh doanh.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính như sau:

- Kinh doanh địa ốc
- Xây lắp, thiết kế
- Khác

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với Báo cáo tài chính

	Kinh doanh địa ốc	Xây lắp, thiết kế	Khác	Cộng
Năm nay				
Doanh thu thuần về bán hàng	125.254.529.066	77.379.857.696	406.228.636	203.040.615.398
Giá vốn hàng bán	103.521.027.977	70.456.296.234	148.841.538	174.126.165.749
Lãi gộp	21.733.501.089	6.923.561.462	257.387.098	28.914.449.649
Năm trước				
Doanh thu thuần về bán hàng	102.049.852.980	109.212.141.349	6.092.779.432	217.354.773.761
Giá vốn hàng bán	81.131.288.543	102.483.348.143	3.135.608.038	186.750.244.724
Lãi gộp	20.918.564.437	6.728.793.206	2.957.171.394	30.604.529.037

Khu vực địa lý

Các công trình được xây dựng trong nước.

8.3 Các sự kiện xảy ra sau ngày kết thúc năm kế toán

Công ty có nhận ký quỹ bằng vàng (180 lượng SJC) với giá trị ghi sổ là 1.375.000.000 đồng. Nếu tính theo giá vàng tại thời điểm 31/12/2013 (34.770.000 đồng/ lượng) thì Công ty còn phải trả khoản ký quỹ đối với khoản vàng nói trên là 6.258.600.000 đồng thay vì là 1.375.000.000 đồng. Khoản chênh lệch với số tiền là 4.883.600.000 đồng có thể ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh năm tới khi Công ty thực hiện thanh toán.

Công ty thực hiện theo công văn số 5376/BTC-CĐKT ngày 29 tháng 04 năm 2010 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn xử lý chênh lệch tỷ giá vàng khi đánh giá lại vào cuối năm tài chính. Theo công văn này công ty không được thực hiện đánh giá lại chênh lệch tỷ giá vàng vào cuối năm tài chính.

Người lập biểu

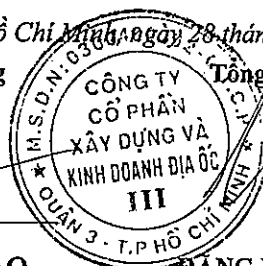
[Signature]

Nguyễn Thị Mỹ Linh

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2014.
 Kế toán trưởng

[Signature]

LÊ THỊ ANH ĐÀO



Tổng Giám đốc

[Signature]

ĐẶNG VIỆT HÙNG