CÔNG TY CỔ PHẦN
NHÀ VIỆT NAM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

MỤC LỤC

		Trang
1.	Mục lục	01
2.	Báo cáo của Ban Giám đốc	02 – 04
3.	Báo cáo kiểm toán	05 – 06
4.	Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	07 – 10
5.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	11
6.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	12 – 13
7.	Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	14 – 30

****

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Nhà Việt Nam và Công ty con đã được kiểm toán.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302556594 đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 02 năm 2002, và các đăng ký thay đổi sau đó với lần gần đây nhất (lần thứ 21) vào ngày 14 tháng 07 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là 106.568.000.000 đồng.

Trụ sở hoạt động

Địa chỉ	: Số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.
Điện thoại	: (84-08) 38 181 888
Fax	: (84-08) 38 328 899
E-mail	: info@housevietnam.com
Website	: www.housevietnam.com
Mã số thuế	: 0302556594

Hoạt động chính của Công ty là:

- Mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;
- Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà để chuyển quyền sử dụng đất;
- Mua bán hàng thủ công mỹ nghệ, gốm, thủy tinh, hàng may mặc;
- Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh thiết kế công trình);
- Môi giới bất động sản;
- Dịch vụ nhà đất;
- Mua bán vải, tơ sợi (không kinh doanh tại trụ sở);
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Tư vấn chuyển giao công nghệ ngành sản xuất vật liệu xây dựng và xây dựng công trình;
- Tư vấn giám sát chất lượng công trình xây dựng;
- Trồng rừng;
- Trồng cây cao su - cây cà phê - cây xoan đào - cây bạch đàn;
- Sản xuất chế biến hàng nông lâm nghiệp (không hoạt động tại trụ sở);
- Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán);
- Môi giới thương mại;
- Quản lý dự án;
- Mua bán máy móc, thiết bị phục vụ ngành xây dựng; hàn; điện tử công nghiệp, dân dụng; ôtô, xe máy; hàng nông hải sản;
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Kinh doanh khu du lịch sinh thái (không kinh doanh tại trụ sở);
- Trồng lúa; trồng ngô và cây lương thực có hạt;
- Kinh doanh bất động sản;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (không khai thác tại trụ sở);
- Bán buôn sản phẩm gỗ sơ chế, gỗ cây và gỗ chế biến;
- Giáo dục mầm non.

Công ty con

- Tên Công ty: Công ty TNHH MTV The BCR.
- Địa chỉ: Số 12 đường số 16, Khu dân cư Trường Thạnh, phường Trường Thạnh, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.
- Lĩnh vực kinh doanh: Dịch vụ giải trí.
- Tỷ lệ phần sở hữu: 100%.

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính hợp nhất tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm báo cáo này (từ trang 07 đến trang 30).

Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Trần Văn Thành	Chủ tịch	-	-
Ông Trần Đức Khiêm	Phó Chủ tịch	-	23 tháng 06 năm 2013
Ông Quách Tuấn Hải	Thành viên	-	-
Ông Nguyễn Quốc Ân	Thành viên	-	-
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên	-	-
Ông Đinh Quốc Phong	Thành viên	23 tháng 06 năm 2013	-

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Phạm Thị Kim Dung	Trưởng Ban	-	-
Ông Phạm Minh Đức	Thành viên	-	-
Ông Vũ Anh Quân	Thành viên	-	-

Ban Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Trần Văn Thành	Tổng Giám đốc	-	-
Ông Trần Đức Khiêm	Phó Tổng Giám đốc	-	06 tháng 03 năm 2013
Ông Trần Thanh Phong	Phó Tổng Giám đốc	19 tháng 06 năm 2013	

Kiểm toán viên

Chi nhánh Công ty TNHH dịch vụ Kiểm toán, Kế toán và Tư vấn thuế AAT tại thành phố Hồ Chí Minh đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty.

Xác nhận của Ban Giám đốc

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Giám đốc đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất; các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác

hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

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

Chúng tôi, các thành viên của Ban Giám đốc Công ty xác nhận rằng, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã được lập một cách đúng đắn, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các qui định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Trần Văn Thành
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, Ngày 14 tháng 02 năm 2014

Số: 030/2014/BCKT-AAT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Kính gửi: **CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty cổ phần Nhà Việt Nam gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm 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 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, được lập ngày 14 tháng 02 năm 2013, từ trang 07 đến trang 30 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất này trên kết quả công việc kiểm toán của chúng tôi.

Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán bởi công ty chúng tôi. Kiểm toán viên của công ty chúng tôi đã đưa ra Báo cáo kiểm toán vào ngày 25 tháng 03 năm 2013 có dạng ý kiến chấp nhận toàn bộ.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo vừa phải rằng Báo cáo tài chính hợp nhất không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, kiểm tra các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính hợp nhất; đánh giá việc tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Giám đốc cũng như cách trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi xin lưu ý đến người đọc thuyết minh số V.13 về vấn đề khách hàng đã ứng trước 100% giá trị Quyền sử dụng đất theo hợp đồng tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 với số tiền là 155.781.054.568 đồng. Tuy nhiên do khách hàng chưa đến nhận bàn giao theo thông báo của công ty, trong khi đó theo hợp đồng thì phải bàn giao bất động sản nên đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2013, Công ty chưa thể làm hồ sơ và thủ tục bàn giao cho Khách hàng. Do đó, Công ty chưa có cơ sở để ghi nhận doanh thu giá vốn tương ứng.

Thay mặt và đại diện cho
Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Kiểm toán Kế toán và Tư vấn Thuế AAT tại Thành phố Hồ Chí Minh

CHI NHÁNH CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN DỊCH VỤ KIỂM TOÁN KẾ TOÁN VÀ TƯ VẤN THUẾ AAT TẠI TP.HỒ CHÍ MINH
QUẬN 10 - T.P HỒ CHÍ MINH

Trương Quang Trung – Giám đốc
Giấy chứng nhận hành nghề kiểm toán
Số: 1752-2013-141-1

Phạm Thị Anh Khoa – Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận hành nghề kiểm toán
Số: 1521-2013-141-1

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**648.785.507.665**	**664.029.260.898**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**1.687.155.943**	**1.427.796.835**
1. Tiền	111		1.687.155.943	1.427.796.835
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**-**	**-**
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**24.244.466.934**	**46.165.102.200**
1. Phải thu khách hàng	131	V.2	21.861.739.287	40.868.383.396
2. Trả trước cho người bán	132	V.3	2.382.727.647	5.253.736.578
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		-	42.982.226
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**617.547.604.898**	**611.658.440.122**
1. Hàng tồn kho	141	V.4	617.547.604.898	611.658.440.122
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**5.306.279.890**	**4.777.921.741**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		572.393.658	624.336.609
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		892.250.314	627.452.068
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.5	3.544.699.894	3.092.356.984
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.6	296.936.024	433.776.080

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**11.536.370.596**	**10.190.944.306**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**9.325.712.335**	**9.348.248.898**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	9.125.712.335	8.733.288.680
Nguyên giá	*222*		*12.522.426.751*	*12.144.845.431*
Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(3.396.714.416)*	*(3.411.556.751)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.8	-	601.824.000
Nguyên giá	*225*		-	*752.280.000*
Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		-	*(150.456.000)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-	-
Nguyên giá	*228*		*33.700.000*	*33.700.000*
Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(33.700.000)*	*(33.700.000)*
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		200.000.000	13.136.218
III. Bất động sản đầu tư	**240**		-	-
Nguyên giá	241		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**2.210.658.261**	**842.695.408**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	2.210.658.261	842.695.408
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
VI. Lợi thế thương mại	**269**		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**660.321.878.261**	**674.220.205.204**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**568.656.653.969**	**538.937.393.806**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**349.029.003.969**	**319.109.743.806**
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.11	84.140.085.000	72.809.500.000
2. Phải trả người bán	312	V.12	812.167.312	2.003.135.003
3. Người mua trả tiền trước	313	V.13	202.007.938.036	214.972.279.889
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14	43.815.043	256.289.066
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả	316	V.15	60.215.936.628	27.378.942.050
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.16	1.144.387.368	776.597.416
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.17	664.674.582	913.000.382
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**219.627.650.000**	**219.827.650.000**
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		230.000.000	30.000.000
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.18	219.397.650.000	219.797.650.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**91.665.224.292**	**135.282.811.398**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**91.665.224.292**	**135.282.811.398**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.19	106.568.000.000	106.568.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.19	61.762.000.000	61.762.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	V.19	227.647.273	227.647.273
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	V.19	1.212.490.634	1.212.490.634
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.19	(78.104.913.615)	(34.487.326.509)
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
C - LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	**439**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**660.321.878.261**	**674.220.205.204**

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại (USD)		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 02 năm 2014

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Nguyễn Quốc Ân	Nguyễn Thị Thanh Thảo	Trần Văn Thành
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	29.993.540.161	113.365.641.649
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	22.311.175.979	44.911.366.002
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	7.682.364.182	68.454.275.647
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	14.412.570.048	44.160.104.434
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(6.730.205.866)	24.294.171.213
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	31.805.636	382.839.762
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	38.928.477.380	48.141.394.741
	Trong đó: chi phí lãi vay	23		38.904.040.880	47.897.641.741
8.	Chi phí bán hàng	24	VI.5	638.071.287	2.444.017.384
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	10.873.736.313	17.208.455.002
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(57.138.685.210)	(43.116.856.152)
11.	Thu nhập khác	31	VI.7	14.515.216.087	4.186.262.445
12.	Chi phí khác	32	VI.8	994.117.983	12.398.473.764
13.	Lợi nhuận khác	40		13.521.098.104	(8.212.211.319)
14.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		-	-
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(43.617.587.106)	(51.329.067.471)
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		-	-
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(43.617.587.106)	(51.329.067.471)
18.1.	*Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số*	*61*		-	-
18.2.	*Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ*	*62*		*(43.617.587.106)*	*(51.329.067.471)*
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	(4.093)	(4.817)

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 02 năm 2014

Nguyễn Quốc Ân	Nguyễn Thị Thanh Thảo	Trần Văn Thành
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***(43.617.587.106)***	***(51.329.067.471)***
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.7, V.8	1.285.503.862	1.647.975.154
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(151.601.715)	(631.069.057)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	38.904.040.880	47.897.641.741
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***(3.579.644.079)***	***(2.414.519.633)***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		29.069.010.692	17.832.053.577
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(5.889.164.776)	16.273.292.692
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(19.720.673.715)	2.472.397.001
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.521.312.150)	1.089.509.456
- Tiền lãi vay đã trả	13		(6.067.046.302)	(20.518.699.691)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.13	(457.996.426)	(18.470.077.358)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(248.325.800)	(1.537.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(8.415.152.556)***	***(5.273.543.956)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(1.215.164.245)	(5.058.979.348)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	VI.7	309.090.909	872.727.273
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.350.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VI.3	-	382.839.762
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(2.256.073.336)***	***(3.803.412.313)***

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		21.115.585.000	120.839.802.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(10.185.000.000)	(107.983.052.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.19	-	(14.919.520.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***10.930.585.000***	***(2.062.770.000)***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**259.359.108**	**(11.139.726.269)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**1.427.796.835**	**12.567.523.104**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**V.1**	**1.687.155.943**	**1.427.796.835**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 02 năm 2014

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Nguyễn Quốc Ân	Nguyễn Thị Thanh Thảo	Trần Văn Thành
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Nhà Việt Nam và công ty con.

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302556594 đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 02 năm 2002, và các đăng ký thay đổi sau đó với lần gần đây nhất (lần thứ 21) vào ngày 14 tháng 07 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là 106.568.000.000 đồng.

Trụ sở hoạt động

Địa chỉ	:	Số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, Tp. Hồ Chí Minh.
Điện thoại	:	(84-08) 38 181 888
Fax	:	(84-08) 38 328 899
E-mail	:	info@housevietnam.com
Website	:	www.housevietnam.com
Mã số thuế	:	0302556594

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh:

- Mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;
- Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà để chuyển quyền sử dụng đất;
- Mua bán hàng thủ công mỹ nghệ, gốm, thủy tinh, hàng may mặc;
- Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh thiết kế công trình);
- Môi giới bất động sản;
- Dịch vụ nhà đất;
- Mua bán vải, tơ sợi (không kinh doanh tại trụ sở);
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Tư vấn chuyển giao công nghệ ngành sản xuất vật liệu xây dựng và xây dựng công trình;
- Tư vấn giám sát chất lượng công trình xây dựng;
- Trồng rừng;
- Trồng cây cao su - cây cà phê - cây xoan đào - cây bạch đàn;
- Sản xuất chế biến hàng nông lâm nghiệp (không hoạt động tại trụ sở);
- Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán);
- Môi giới thương mại;
- Quản lý dự án;
- Mua bán máy móc, thiết bị phục vụ ngành xây dựng; hàn; điện tử công nghiệp, dân dụng; ôtô, xe máy; hàng nông hải sản;
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Kinh doanh khu du lịch sinh thái (không kinh doanh tại trụ sở);
- Trồng lúa; trồng ngô và cây lương thực có hạt;
- Kinh doanh bất động sản;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (không khai thác tại trụ sở);
- Bán buôn sản phẩm gỗ sơ chế, gỗ cây và gỗ chế biến;
- Giáo dục mầm non.

4. Tổng số các công ty con : 01.

Trong đó:

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 01.

Số lượng các công ty con không được hợp nhất: 0.

5. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tên công ty	*Địa chỉ*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Quyền biểu quyết*
Công ty TNHH MTV The BCR	Số 12 đường số 16, Khu dân cư Trường Thạnh, phường Trường Thạnh, quận 9, Tp. Hồ Chí Minh	100%	100%

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung trên máy vi tính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

2. Cơ sở hợp nhất

Các công ty con

Các công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con sẽ được đưa vào báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày mua, là ngày công ty mẹ thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con. Kết quả hoạt động kinh doanh của

công ty con bị thanh lý được đưa vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho tới ngày thanh lý.

Chênh lệch giữa chi phí đầu tư và phần sở hữu của Công ty trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua được ghi nhận là lợi thế thương mại.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chí phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

3. Tiền và tương đương tiền

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

4. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở 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.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

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

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

6. Tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận ngay vào chi phí.

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

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

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 25
Máy móc và thiết bị	03 – 06
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 06
Tài sản cố định khác	03

7. Chi phí đi vay

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

Trong năm 2013, Công ty tạm ngừng hoạt động đầu tư các dự án xây dựng. Chi phí lãi vay của các hợp đồng vay phục vụ cho các dự án này đều được ngừng vốn hóa và ghi nhận vào chi phí phát sinh trong năm, theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí lãi vay".

Chi phí lãi vay của các hợp đồng vay phục vụ cho các dự án này đều được ngừng vốn hóa và ghi nhận vào chi phí phát sinh trong năm 2013 là 38.904.040.880 đồng.

8. Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí ban đầu của các dự án

Chi phí ban đầu của các dự án bao gồm, hội nghị, quảng cáo, tiếp khách... được phân bổ không quá 03 năm và hạch toán vào chi phí sản xuất kinh doanh của dự án đó.

Chi phí trả trước dài hạn khác

Chi phí trả trước dài hạn được phân bổ theo thời gian hữu dụng của chi phí. Thời gian phân bổ được xác định theo tính chất chi phí.

9. Chi phí phải trả

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

10. Nguồn vốn kinh doanh - quỹ

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.
- Vốn khác: hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, giá trị các tài sản được tặng, biếu, tài trợ và đánh giá lại tài sản.

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

11. Cổ tức

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

12. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 25% trên thu nhập chịu thuế.

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 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 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.

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.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

Khi bán hàng hóa, thành phẩm doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu hàng hóa đó được chuyển giao cho người mua và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Khi cung cấp dịch vụ, doanh thu được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì doanh thu được ghi nhận căn cứ vào tỷ lệ dịch vụ hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất từng kỳ. Tiền bản quyền được ghi nhận trên cơ sở dồn tích phù hợp với hợp đồng. Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Riêng cổ tức nhận bằng cổ phiếu không ghi nhận vào thu nhập mà chỉ theo dõi số lượng tăng thêm.

14. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí

Chi phí được ghi nhận theo thực tế phát sinh trên nguyên tắc phù hợp với Doanh thu trong năm.

Đối với dự án The BCR, Công ty căn cứ trên bảng ước tính chi phí thực hiện dự án và tổng doanh thu kế hoạch của dự án để xác định tỷ lệ chi phí ước tính. Tỷ lệ chi phí ước tính của dự án The BCR là 52,32% theo doanh thu và tương ứng với chi phí thực tế phát sinh theo tiến độ của dự án.

16. Tài sản tài chính

Phân loại tài sản 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 và 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 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 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.

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, chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

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

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

Nợ phải trả tài chính
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;
- 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 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 chi phí lãi trong năm 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 chi 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.

18. Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

19. Bên liên quan

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

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VII.3.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	595.032.723	520.971.240
Tiền gửi ngân hàng	1.092.123.220	906.825.595
Cộng	**1.687.155.943**	**1.427.796.835**

2. Phải thu khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu phần đất nền (*)	20.418.208.178	36.672.006.145
Phải thu phần xây dựng nhà	1.374.580.909	4.006.840.151
Phải thu hoạt động khác	68.950.200	189.537.100
Cộng	**21.861.739.287**	**40.868.383.396**
(*) Chi tiết phải thu đất nền theo từng dự án		
Dự án Khu dân cư BCR	20.180.429.510	
Dự án Khu dân cư Trường Thạnh 1	237.778.668	
Cộng	**20.418.208.178**	

3. Trả trước cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty WOW Architect	-	1.288.370.210
Công ty APC	-	415.500.000
Shenzhen Great Sport Product Co.,Ltd	246.048.000	-
Công ty TNHH Tư vấn đầu tư Khang Phát	-	500.000.000
Trung tâm giáo dục quốc phòng - ĐHQG HCM	317.000.000	317.000.000
Công ty ADDP	-	340.710.000
Nguyễn Trung Việt	319.800.000	319.800.000
Công ty CP XD TM Hòn Đất	250.000.000	250.000.000
Xí nghiệp TV XD CT Giao thông	221.136.800	221.136.800
Công ty TNHH Phước Thắng	-	200.000.000
Công ty TNHH ANT	186.907.151	186.907.151
Nhà Máy Hùng Vương	170.763.560	170.763.560
Công ty TNHH TV QH & PTĐT HCMC	159.456.400	159.456.400
Công ty CP Khoáng Sản Phan Rang	148.500.000	148.500.000
Nhà cung cấp khác	363.115.736	735.592.457
Cộng	**2.382.727.647**	**5.253.736.578**

4. Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ	-	36.122.727
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	617.147.837.507	610.957.183.278
Hàng hóa	399.767.391	665.134.117
Cộng	**617.547.604.898**	**611.658.440.122**
(*) Chi tiết các dự án:		
Dự án 67 nền	209.808.706.054	116.122.319.107
Dự án Long Phước (a)	180.397.476.338	82.485.481.661
Dự án Trường Giang (b)	116.021.068.085	209.750.805.866
Dự án Trường Thạnh 1	82.772.166.019	25.645.005.867
Dự án The BCR	26.038.081.109	175.699.798.199
Các chi phí đầu tư khác	2.110.339.902	1.253.772.578
Cộng	**617.147.837.507**	**610.957.183.278**

(a) Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án khu dân cư Long Phước theo Hợp đồng thế chấp số 6160LCP200900210 ngày 26/02/2009; toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất tại xã Bàu Cạn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng thế chấp số 6160LCP200900199 ngày 27/02/2009

được dùng để thế chấp Hợp đồng 6160LAV2009-00800 ngày 25/06/2009 vay số tiền 45.591.250.000 đồng.

(b) Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án Trường Giang (VIP 25) tại phường Trường Thạnh, quận 9 theo Hợp đồng thế chấp số 6160-LCP 200900577 ngày 25/06/2009 được dùng để thế chấp Hợp đồng vay số 6160LAV2009-00560 ngày 26/02/2009 vay số tiền 161.000.000.000 đồng dùng đầu tư vào dự án Trường Giang .

5. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế Giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	10.733.710
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.544.699.894	3.081.623.274
Cộng	**3.544.699.894**	**3.092.356.984**

Xem thêm tại thuyết minh V.14.

6. Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng	274.227.356	398.776.080
Các khoản cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	22.708.668	35.000.000
Cộng	**296.936.024**	**433.776.080**

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	3.088.016.746	854.090.748	3.817.351.550	819.439.926	3.565.946.461	12.144.845.431
Tăng trong năm	1.681.449.627	68.017.860	-	-	392.626.022	2.142.093.509
Mua sắm mới	-	-	-	-	*392.626.022*	392.626.022
Đầu tư xây dựng cơ bản	*1.681.449.627*	*68.017.860*	-	-	-	1.749.467.487
Giảm trong năm	-	(81.770.476)	(699.150.559)	(664.685.381)	(318.905.773)	(1.764.512.189)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	*1.296.441.922*	-	-	*1.296.441.922*
Giảm theo TT 45/2013/TT-BTC	-	*(81.770.476)*	*(24.454.545)*	*(664.685.381)*	*(318.905.773)*	(1.089.816.175)
Số cuối năm	**4.769.466.373**	**840.338.132**	**3.118.200.991**	**154.754.545**	**3.639.666.710**	**12.522.426.751**
Trong đó						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	*308.127.999*	*209.140.000*	*99.936.364*	*139.513.636*	*756.717.999*
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	170.810.022	399.284.688	1.748.041.626	704.428.515	388.991.900	3.411.556.751
Tăng trong năm	229.690.586	58.859.885	612.722.457	55.634.596	328.596.338	1.285.503.862
Khấu hao trong năm	229.690.586	58.859.885	612.722.457	55.634.596	328.596.338	1.285.503.862
Giảm trong năm	-	(63.611.842)	(517.206.820)	(628.876.747)	(90.650.788)	(1.300.346.197)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	*(517.206.820)*	-	-	*(517.206.820)*
Giảm theo TT 45/2013/TT-BTC	-	*(63.611.842)*	-	*(628.876.747)*	*(90.650.788)*	*(783.139.377)*
Số cuối năm	**400.500.608**	**394.532.731**	**1.843.557.263**	**131.186.364**	**626.937.450**	**3.396.714.416**
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	2.917.206.724	454.806.060	2.069.309.924	115.011.411	3.176.954.561	8.733.288.680
Số cuối năm	**4.368.965.765**	**445.805.401**	**1.274.643.728**	**23.568.181**	**3.012.729.260**	**9.125.712.335**

8. Tăng, giảm tài sản thuê tài chính

Đây là khoản thuê tài chính súng bắn đạn điểm sơn, theo hợp đồng 1807/HĐKT-2011 ngày 18 tháng 07 năm 2011 với Trung tâm Giáo dục Quốc phòng – Đại học Quốc gia Hồ Chí Minh.

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	752.280.000	150.456.000	601.824.000
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	752.280.000	150.456.000	-
Số cuối năm	**-**	**-**	**-**

9. Tài sản cố định vô hình

Đây là phần mềm kế toán. Tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng.

10. Chi phí trả trước dài hạn

	Số đầu năm	Phát sinh trong năm	Kết chuyển chi phí trong năm	Số cuối năm
Chi phí công cụ, đồ dùng	21.914.093	1.499.757.224	(261.694.371)	1.259.976.946
Chi phí ban đầu của dự án	544.503.285	-	-	544.503.285
Chi phí trả trước dài hạn khác	276.278.030	134.400.000	(4.500.000)	406.178.030
Cộng	**842.695.408**	**1.634.157.224**	**(266.194.371)**	**2.210.658.261**

11. Vay và nợ ngắn hạn

Là các khoản vay tín chấp cá nhân chịu lãi suất từ 14%/năm đến 15%/năm.

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyễn Thanh Tú Ngân	26.569.939.000	26.570.000.000
Trương Tấn Phước	21.308.049.000	20.450.000.000
Trần Trọng Chính	10.800.000.000	10.000.000.000
Vũ Ngọc Cường	10.419.584.000	3.360.000.000
Nguyễn Hoàng Minh Thông	6.000.000.000	3.300.000.000
Trần Anh Thi	3.649.293.000	3.000.000.000
Quách Thị Tú Anh	2.948.220.000	2.829.500.000
Quách Trương Huỳnh Như	2.445.000.000	2.600.000.000
Lý Huyền Vi	-	500.000.000
Nguyễn Thụy Tường Vy	-	200.000.000
Cộng	**84.140.085.000**	**72.809.500.000**

12. Phải trả người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Mỹ Tân	422.330.000	1.291.952.270
Công ty Cổ phần nhựa gỗ Đại Lục	-	285.376.500
Công ty TNHH điện Phú Hạnh	221.668.943	221.668.943
Nhà cung cấp khác	168.168.369	204.137.290
Cộng	**812.167.312**	**2.003.135.003**

13. Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ứng trước phần đất nền (*)	189.633.595.939	196.563.885.147
Ứng trước phần xây dựng nhà	12.241.042.097	18.403.307.242
Hoạt động khác	133.300.000	5.087.500
Cộng	**202.007.938.036**	**214.972.279.889**

18. Vay và nợ dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	215.091.250.000	215.191.250.000
- Ngân hàng NN&PTNN - CN Nam Sài Gòn [(a)]	*206.591.250.000*	*206.691.250.000*
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương - Quận 5 [(b)]	*8.500.000.000*	*8.500.000.000*
Vay dài hạn cá nhân [(c)]	4.306.400.000	4.606.400.000
Cộng	**219.397.650.000**	**219.797.650.000**

[(a)] Là khoản trung dài hạn ngân hàng Nông Nghiệp Phát Triển Nông Thôn – chi nhánh Nam Sài Gòn gồm 2 hợp đồng:

- Hợp đồng 6160LAV2009-00560 ngày 26/02/2009 số tiền 161.000.000.000 đồng vay đầu tư vào dự án Trường Giang, lãi suất cho vay bằng VND và thay đổi theo từng thời điểm. Khoản vay được gia hạn theo Phụ lục số 09/PLHĐ ngày 30/12/2013; phải trả nợ gốc từng lần từ 31/07/2015; khoản vay được đảm bảo bằng Thế chấp toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án Trường Giang (VIP 25) tại phường Trường Thạnh, quận 9 theo Hợp đồng thế chấp số 6160-LCP 200900577 ngày 25/06/2009; Thế chấp một phần tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 6160LCP201100601 ngày 12/08/2011, với giá trị là 79.800.000.000 đồng.

- Hợp đồng 6160LAV2009-00800 ngày 25/06/2009 số tiền 45.591.250.000 đồng vay đầu tư vào dự án Long Phước, lãi suất cho vay bằng VND và thay đổi theo từng thời điểm. Khoản vay được gia hạn theo Phụ lục số 11/PLHĐ ngày 24/01/2014; phải trả nợ gốc từng lần từ 31/03/2016; khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án khu dân cư Long Phước theo Hợp đồng thế chấp số 6160LCP200900210 ngày 26/02/2009; toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất tại xã Bàu Cạn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng thế chấp số 6160LCP200900199 ngày 27/02/2009; Thế chấp một phần tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 6160LCP201100601 ngày 12/08/2011, với giá trị là 38.300.000.000 đồng.

[(b)] Đây là khoản trung dài hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam theo hợp đồng số 0019/TD3/11CD ngày 10/03/2011 vay đầu tư dự án Trường Thạnh 1 (67 nền), lãi suất cho vay bằng VND và thay đổi theo từng thời điểm.

[(c)] Là khoản vay tín chấp ông Vũ Ngọc Cường chịu lãi suất từ 8%/năm đến 14%/năm để phục vụ đầu tư cho các dự án.

19. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	106.568.000.000	61.762.000.000	227.647.273	1.212.490.634	32.005.949.984	201.776.087.891
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	(51.329.067.471)	(51.329.067.471)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(244.689.022)	(244.689.022)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(14.919.520.000)	(14.919.520.000)
Số dư cuối năm trước	**106.568.000.000**	**61.762.000.000**	**227.647.273**	**1.212.490.634**	**(34.487.326.509)**	**135.282.811.398**
Số dư đầu năm nay	106.568.000.000	61.762.000.000	227.647.273	1.212.490.634	(34.487.326.509)	135.282.811.398
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	(43.617.587.106)	(43.617.587.106)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức					-	-
Số dư cuối năm nay	**106.568.000.000**	**61.762.000.000**	**227.647.273**	**1.212.490.634**	**(78.104.913.615)**	**91.665.224.292**

Cổ tức

Cổ tức đã chi trả như sau:

	Năm nay	Năm trước
Trả cổ tức năm trước	-	14.919.520.000
Tạm ứng cổ tức năm nay	-	-
Cộng	**-**	**14.919.520.000**

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.656.800	10.656.800
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	10.656.800	10.656.800
- *Cổ phiếu phổ thông*	*10.656.800*	*10.656.800*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.656.800	10.656.800
- *Cổ phiếu phổ thông*	*10.656.800*	*10.656.800*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

1. Doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	**29.993.540.161**	**113.365.641.649**
- *Doanh thu đất nền*	10.978.724.675	93.996.254.544
- *Doanh thu xây dựng nhà*	9.778.925.636	12.413.393.269
- *Doanh thu dịch vụ môi giới*	173.956.477	531.837.424
- *Doanh thu dịch vụ giải trí*	9.061.933.373	6.424.156.412
Các khoản giảm trừ doanh thu	**22.311.175.979**	**44.911.366.002**
- *Hàng bán bị trả lại*	22.311.175.979	44.911.366.002
Doanh thu thuần	**7.682.364.182**	**68.454.275.647**
- *Doanh thu đất nền*	(11.332.451.304)	49.084.888.542
- *Doanh thu xây dựng nhà*	9.778.925.636	12.413.393.269
- *Doanh thu dịch vụ môi giới*	173.956.477	531.837.424
- *Doanh thu dịch vụ giải trí*	9.061.933.373	6.424.156.412

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn kinh doanh đất nền	(1.854.953.535)	25.285.715.641
Giá vốn hoạt động xây dựng nhà	8.892.942.908	12.413.393.269
Giá vốn dịch vụ giải trí	7.374.580.675	6.460.995.524
Cộng	**14.412.570.048**	**44.160.104.434**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	31.805.636	382.839.762
Cộng	**31.805.636**	**382.839.762**

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	38.904.345.380	47.897.641.741
Chiết khấu thanh toán	24.132.000	243.753.000
Cộng	**38.928.477.380**	**48.141.394.741**

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	22.240.000	16.224.558
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	12.219.208	34.036.000
Chi phí khấu hao TSCĐ	63.178.634	81.527.203
Chi phí dịch vụ mua ngoài	96.980.570	394.691.913
Chi phí hoa hồng bán hàng	121.200.267	1.032.299.831
Chi phí bằng tiền khác	322.252.608	885.237.879
Cộng	**638.071.287**	**2.444.017.384**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	5.673.057.775	8.509.377.684
Chi phí đồ dùng văn phòng	96.618.947	130.319.617
Chi phí khấu hao TSCĐ	698.292.578	989.567.301
Thuế, phí và lệ phí	31.226.311	7.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	95.643.409	69.637.228
Chi phí bằng tiền khác	4.278.897.293	7.502.553.172
Cộng	**10.873.736.313**	**17.208.455.002**

7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	11.561.492.000	1.124.495.467
Thu phí bảo dưỡng dự án Trường Thạnh 1	462.582.000	99.821.636
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	309.090.909	872.727.273
Thu nhập khác	2.182.051.178	2.089.218.069
Cộng	**14.515.216.087**	**4.186.262.445**

8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bảo dưỡng dự án Trường Thạnh 1	806.481.544	-
Chi về nhượng bán, thanh lý TSCĐ	157.489.194	624.497.978
Chi tiền do phạt vi phạm hợp đồng	9.644.000	8.799.680.000
Chi phí khác	20.503.245	2.974.295.786
Cộng	**994.117.983**	**12.398.473.764**

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(43.617.587.106)	(51.329.067.471)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(43.617.587.106)	(51.329.067.471)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.656.800	10.656.800
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**(4.093)**	**(4.817)**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán cần trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được kiểm toán.

3. Các bên liên quan

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

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

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban giám đốc phát sinh trong năm:

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập	**1.069.996.000**	**647.800.000**

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

	Năm nay
Các cá nhân có liên quan	
Cho Công ty vay	12.768.013.000
Công ty trả gốc vay	5.015.000.000
Lãi vay phát sinh	1.484.385.000

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Hội đồng quản trị, Ban điều hành	-	-
Các cá nhân có liên quan	24.148.913.000	16.395.900.000
Cộng nợ phải trả	**24.148.913.000**	**16.395.900.000**

4. Giá trị hợp lý của tài sản 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	1.687.155.943	1.427.796.835	1.687.155.943	1.427.796.835
Phải thu khách hàng	21.861.739.287	40.868.383.396	21.861.739.287	40.868.383.396
Các khoản phải thu khác	22.708.668	77.982.226	22.708.668	77.982.226
Cộng	**23.571.603.898**	**42.374.162.457**	**23.571.603.898**	**42.374.162.457**
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	812.167.312	2.003.135.003	812.167.312	2.003.135.003
Phải trả các khoản vay ngắn, dài hạn	303.537.735.000	292.607.150.000	303.537.735.000	292.607.150.000
Chi phí phải trả	60.215.936.628	27.378.942.050	60.215.936.628	27.378.942.050
Các khoản phải trả khác	1.374.387.368	806.597.416	1.374.387.368	806.597.416
Cộng	**365.940.226.308**	**322.795.824.469**	**365.940.226.308**	**322.795.824.469**

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

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

- Giá trị hợp lý của tiền 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 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.

5. 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, 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.

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.

6. Rủi ro thanh toán

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

Ban 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 lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Ban 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 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối năm			
Phải trả cho người bán	812.167.312	-	812.167.312
Phải	124.140.085.000	179.397.650.000	303.537.735.000
Chi phí phải trả	60.215.936.628	-	60.215.936.628
Các khoản phải trả khác	1.144.387.368	230.000.000	1.374.387.368
Cộng	**186.312.576.308**	**179.627.650.000**	**365.940.226.308**
Số đầu năm			
Phải trả cho người bán	2.003.135.003	-	2.003.135.003
Phải trả các khoản vay ngắn, dài hạn	72.809.500.000	219.797.650.000	292.607.150.000
Chi phí phải trả	27.378.942.050	-	27.378.942.050
Các khoản phải trả khác	776.597.416	30.000.000	806.597.416
Cộng	**102.968.174.469**	**219.827.650.000**	**322.795.824.469**

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

7. 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 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.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.

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

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.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác 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 ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 02 năm 2014

Nguyễn Quốc Ân	Nguyễn Thị Thanh Thảo	Trần Văn Thành
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**