

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG  
VÀ BẤT ĐỘNG SẢN THÁI BÌNH DƯƠNG  
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

**Báo cáo tài chính hợp nhất  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013  
đã được kiểm toán**



## MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 – 04
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05 – 06
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>	07 – 08
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	09
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</i>	10 – 11
<i>Bàn thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất</i>	12 – 33

3052  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
TRÁCH MIỆNG  
DỊCH VỤ  
TÀI CHÍNH VÀ  
VĂN PHÒNG  
NA  
1/1

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

### Khái quát

Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký công ty cổ phần số 0303614496 ngày 25 tháng 12 năm 2009. Công ty được đổi tên từ Công ty cổ phần Đầu tư và Xây Dựng công trình 135, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002992 ngày 27 tháng 12 năm 2004 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp và các giấy chứng nhận đăng ký thay đổi sau này.

Ngành nghề đăng ký của Công ty bao gồm: Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. Xây dựng các công trình: giao thông, công nghiệp, dân dụng, thủy lợi, điện. Thí nghiệm vật liệu, kiểm tra chất lượng công trình không do công ty thi công. Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng. Sửa chữa phương tiện xe máy, thiết bị thi công; gia công cơ khí. Kinh doanh nhà. Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp, khu đô thị. Mua bán vật tư thiết bị phục vụ ngành giao thông vận tải. Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ, dịch vụ ăn uống (không sản xuất vật liệu xây dựng, sơn hàn, xi mạ điện, gia công cơ khí, kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ, ăn uống tại trụ sở). Trồng lúa, ngô, cây lương thực có hạt, rau, đậu, hoa, cây cảnh, cây ăn quả. Trồng rừng và chăm sóc rừng. Khai thác gỗ. Đại lý du lịch. Điều hành tua du lịch. Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch. Định giá, tư vấn, môi giới, quảng cáo, đấu giá, quản lý bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản. Đại lý bán vé máy bay. Giám sát thi công xây dựng công trình giao thông (cầu, đường bộ). Thiết kế kiến trúc công trình. Thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng.

Công ty có trụ sở tại 31/21 đường Kha Vạn Cân, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

### Danh sách các công ty được hợp nhất:

- Công ty TNHH Một Thành Viên PPI LAND (công ty con) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310537080 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 12 năm 2010 do Công ty làm chủ sở hữu. Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty PPI LAND là 90.000.000.000 đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty chưa góp vốn vào Công ty con và Công ty con chưa có hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Công ty cổ phần BT Thủ Thừa – Bình Thành (công ty con) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1101663439 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 29 tháng 10 năm 2012. Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty cổ phần BT Thủ Thừa – Bình Thành là 50.000.000.000 đồng, trong đó vốn góp đăng ký của Công ty là 49.900.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 99,8% và cổ đông khác vốn điều lệ đăng ký 100.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 0,2%. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, vốn đầu tư của chủ sở hữu của Công ty cổ phần BT Thủ Thừa – Bình Thành là 1.215.287.514 đồng, trong đó Công ty góp 100% vốn, các cổ đông khác chưa tiến hành góp vốn vào Công ty cổ phần BT Thủ Thừa – Bình Thành.

- Công ty CP ĐT&PT Hạ Tầng Kinh Bắc (công ty liên kết), tỷ lệ quyền biểu quyết là 49%.

- Công ty cổ phần Xây Dựng công trình Cửu Long (công ty liên kết), tỷ lệ quyền biểu quyết là 30%.

- Công ty cổ phần XNK Nông sản Thái Bình Dương (công ty liên kết), tỷ lệ quyền biểu quyết là 45%.

### Danh sách các công ty không hợp nhất:

- Công ty cổ phần Đầu tư và Xây Dựng công trình Miền Đông (công ty liên kết), tỷ lệ quyền biểu quyết là 35%. Tuy nhiên, đến ngày 28/02/2014 Công ty chuyển nhượng 215.000 cổ phần của Công ty này và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây Dựng công trình Miền Đông sau khi chuyển nhượng là 4,29%.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- Công ty cổ phần Đầu tư và Xây Dựng Thái Bình Dương (công ty liên kết), tỷ lệ quyền biểu quyết là 30%. Tuy nhiên, đến ngày 28/02/2014 Công ty chuyển nhượng 310.000 cổ phần của công ty này và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây Dựng Thái Bình Dương sau khi chuyển nhượng là 4,17%.

### Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính hợp nhất

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong năm 2013 và đến ngày lập báo cáo này như sau:**

Hội đồng Quản trị	Vị trí	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Phạm Đức Tấn	Chủ tịch	08/08/2009	-
Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên	08/08/2009	-
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên	08/08/2009	-
Ông Phạm Đức Trung	Thành viên	10/04/2012	-
Ông Nguyễn Anh Phương	Thành viên	28/06/2013	-
Ông Phan Đình Tuệ	Thành viên	18/06/2012	28/06/2013

Ban Tổng Giám đốc	Vị trí	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Phạm Đức Tấn	Tổng Giám đốc	18/01/2010	-
Ông Đặng Văn Phúc	Phó Tổng Giám đốc	18/01/2010	-
Ông Đặng Xuân Hùng	Phó Tổng Giám đốc	18/01/2010	-
Ông Vũ Văn Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	27/04/2011	-
Ông Phạm Đức Trung	Phó Tổng giám đốc	27/04/2011	-
Ông Nguyễn Ngọc Hân	Phó Tổng giám đốc	26/12/2012	-

Ban kiểm soát	Vị trí	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Hoàng Long	Trưởng ban	08/08/2009	28/08/2013
Ông Nguyễn Minh Giang	Thành viên	28/06/2013	-
Ông Hà Hữu Khương	Thành viên	28/05/2012	-

### Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính năm 2013 của Công ty.

### Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phạm Đức Tấn  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 03 năm 2014



Số : 203 /BCKT/TC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**  
**Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2013**  
**của Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương**

**Kính gửi:** Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương, được lập ngày 31/03/2014, từ trang 07 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.



**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính  
Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN)**

**Phó Giám đốc**

**Nguyễn Minh Tiến**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0547-2013-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2014

**Kiểm toán viên**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Lê Hồng Đào".

**Lê Hồng Đào**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1732-2013-152-1

057  
C  
SÁCH  
DỊCH  
TÀI CH  
VÀ  
N  
VT-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>751.322.156.224</b>	<b>690.469.231.583</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>10.413.631.113</b>	<b>2.441.820.137</b>
1. Tiền	111	V.1	10.413.631.113	2.441.820.137
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>222.125.613.125</b>	<b>267.654.858.411</b>
1. Phải thu khách hàng	131		141.727.390.144	190.232.550.117
2. Trả trước cho người bán	132		67.903.985.937	61.791.781.313
3. Các khoản phải thu khác	135	V.2	12.494.237.044	15.630.526.981
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>471.489.274.012</b>	<b>398.425.259.777</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.3	471.489.274.012	398.425.259.777
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>47.293.637.974</b>	<b>21.947.293.258</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		15.206.360	608.389.362
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		14.806.450.360	11.869.196.681
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	154	V.4	3.143.793.673	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.5	29.328.187.581	9.469.707.215
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>26.045.999.442</b>	<b>37.294.584.824</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>13.812.635.214</b>	<b>29.594.888.057</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	9.042.835.214	24.825.088.057
- Nguyên giá	222		14.455.445.166	36.440.340.218
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.412.609.952)	(11.615.252.161)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	4.769.800.000	4.769.800.000
- Nguyên giá	228		4.769.800.000	4.769.800.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>11.179.651.077</b>	<b>7.586.364.950</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.8	11.679.651.077	7.586.364.950
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	V.8	(500.000.000)	-
<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>270</b>		<b>1.053.713.151</b>	<b>113.331.817</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	271		1.053.713.151	113.331.817
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>280</b>		<b>777.368.155.666</b>	<b>727.763.816.407</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>511.042.752.006</b>	<b>461.516.249.086</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>448.114.040.641</b>	<b>418.416.704.721</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.9	297.367.757.717	286.668.823.583
2. Phải trả người bán	312		59.924.382.497	49.352.446.610
3. Người mua trả tiền trước	313		9.998.822.789	10.465.372.938
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.10	2.378.839.454	1.931.768.062
5. Phải trả người lao động	315		41.100.000	2.761.883.895
6. Chi phí phải trả	316	V.11	36.261.495.452	26.262.678.817
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.12	40.380.475.002	39.069.647.117
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.761.167.730	1.904.083.699
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>62.928.711.365</b>	<b>43.099.544.365</b>
1. Vay và nợ dài hạn	334	V.13	62.928.711.365	43.099.544.365
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>266.325.403.660</b>	<b>266.247.567.321</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.14	<b>266.325.403.660</b>	<b>266.247.567.321</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		140.490.530.000	140.490.530.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		86.080.207.303	86.080.207.303
3. Quỹ đầu tư phát triển	417		22.410.313.978	21.494.068.253
4. Quỹ dự phòng tài chính	418		10.928.656.865	10.928.656.865
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		6.415.695.514	7.254.104.900
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>777.368.155.666</b>	<b>727.763.816.407</b>

Người lập biểu



Phạm Thị Lan Hương

Ngày 31 tháng 03 năm 2014

Kế toán trưởng



Tô Thị Thúy Hà

Tổng Giám đốc




Phạm Đức Tấn

94-C  
TY  
HỮU H  
TU V  
KẾ TO  
TOÁN  
VIỆT  
10 C

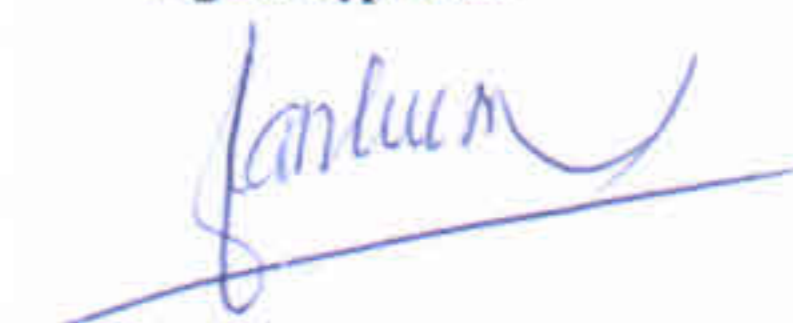
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Năm 2013

Đơn v. 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	103.606.860.986	191.574.017.582
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		103.606.860.986	191.574.017.582
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	83.050.109.517	169.362.991.331
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>20.556.751.469</b>	<b>22.211.026.251</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	124.454.486	700.570.892
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	8.662.101.572	9.148.348.389
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7.840.531.257	8.395.144.703
8. Chi phí bán hàng	24		764.231.390	3.750.059.889
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		6.737.867.638	8.171.771.314
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>4.517.005.355</b>	<b>1.841.417.551</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.5	12.697.341.424	3.431.642.589
12. Chi phí khác	32	VI.6	13.779.660.916	3.790.415.545
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(1.082.319.492)</b>	<b>(358.772.956)</b>
<b>14. Thu nhập/(lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh</b>	<b>45</b>	VI.7	<b>(3.298.871.828)</b>	-
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>135.814.035</b>	<b>1.482.644.595</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	29.177.696	566.398.870
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>106.636.339</b>	<b>916.245.725</b>
19. Thu nhập/(lỗ) thuộc các cổ đông thiểu số	61		-	-
20. Thu nhập/(lỗ) sau thuế của Công ty mẹ	62		106.636.339	916.245.725
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	8	73

Người lập biểu



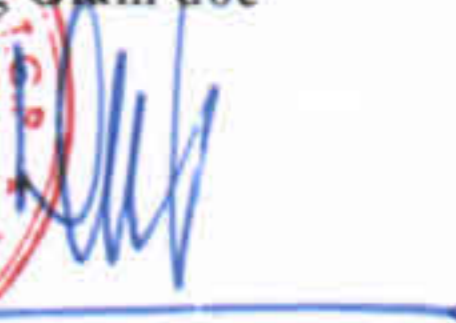
Phạm Thị Lan Hương

Kế toán trưởng



Tô Thị Thúy Hà

Tổng Giám đốc

Phạm Đức Tấn

Ngày 31 tháng 03 năm 2014

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
 Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>135.814.035</b>	<b>1.482.644.595</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ	02		2.279.000.847	3.404.225.824
- Các khoản dự phòng	03		500.000.000	
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	282.819
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		4.430.576.500	(55.991.437)
- Chi phí lãi vay	06		7.840.531.257	8.395.144.703
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>15.185.922.639</b>	<b>13.226.306.504</b>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		17.937.041.788	41.449.838.551
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(30.999.998.319)	(15.147.864.963)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp)	11		6.030.762.660	4.331.764.327
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(347.198.332)	343.496.159
- Tiền lãi vay đã trả	13		(35.943.030.728)	(56.805.264.580)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(4.900.917.739)	(388.584.591)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(198.015.969)	(466.221.448)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(33.235.434.000)</b>	<b>(13.456.530.041)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(177.645.806)	(575.090.909)
- Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		12.504.318.460	3.304.545.453
- Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	256.719.600
- Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.693.403.482)	(382.877.875)
- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	382.877.875
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		44.874.670	35.583.615
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>10.678.143.842</b>	<b>3.021.757.759</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		140.796.641.750	308.877.597.665
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(110.267.540.616)	(302.676.187.861)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		30.529.101.134	6.201.409.804
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		7.971.810.976	(4.233.362.478)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		2.441.820.137	6.675.182.615
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	10.413.631.113	2.441.820.137

Người lập biểu

Phạm Thị Lan Hương

Ngày 31 tháng 03 năm 2014

Kế toán trưởng

Tô Thị Thúy Hà

Tổng Giám đốc



Phạm Đức Tấn

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Năm 2013

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký công ty cổ phần số 0303614496 ngày 25 tháng 12 năm 2009. Công ty được đổi tên từ Công ty cổ phần Đầu tư và Xây Dựng công trình 135, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002992 ngày 27 tháng 12 năm 2004 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp và các giấy chứng nhận đăng ký thay đổi sau này.

Công ty có trụ sở tại 31/21 đường Kha Vạn Cân, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

#### Danh sách các công ty được hợp nhất:

- Công ty TNHH Một Thành Viên PPI LAND (công ty con) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310537080 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 12 năm 2010 do Công ty làm chủ sở hữu. Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty PPI LAND là 90.000.000.000 đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty chưa góp vốn vào Công ty con và Công ty con chưa có hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Công ty cổ phần BT Thủ Thừa – Bình Thành (công ty con) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1101663439 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 29 tháng 10 năm 2012. Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty cổ phần BT Thủ Thừa – Bình Thành là 50.000.000.000 đồng, trong đó vốn góp đăng ký của Công ty là 49.900.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 99,8% và cổ đông khác vốn điều lệ đăng ký 100.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 0,2%. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, vốn đầu tư của chủ sở hữu của Công ty cổ phần BT Thủ Thừa – Bình Thành là 1.215.287.514 đồng, trong đó Công ty góp 100% vốn, các cổ đông khác chưa tiến hành góp vốn vào Công ty cổ phần BT Thủ Thừa – Bình Thành.

- Công ty CP ĐT&PT Hạ Tầng Kinh Bắc (công ty liên kết), tỷ lệ quyền biểu quyết là 49%.

- Công ty cổ phần Xây Dựng công trình Cửu Long (công ty liên kết), tỷ lệ quyền biểu quyết là 30%.

- Công ty cổ phần XNK Nông sản Thái Bình Dương (công ty liên kết), tỷ lệ quyền biểu quyết là 45%.

#### Danh sách các công ty không hợp nhất:

- Công ty cổ phần Đầu tư và Xây Dựng công trình Miền Đông (công ty liên kết), tỷ lệ quyền biểu quyết là 35%. Tuy nhiên, đến ngày 28/02/2014 Công ty chuyển nhượng 215.000 cổ phần của Công ty này và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây Dựng công trình Miền Đông sau khi chuyển nhượng là 4,29%.

- Công ty cổ phần Đầu tư và Xây Dựng Thái Bình Dương (công ty liên kết), tỷ lệ quyền biểu quyết là 30%. Tuy nhiên, đến ngày 28/02/2014 Công ty chuyển nhượng 310.000 cổ phần của công ty này và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây Dựng Thái Bình Dương sau khi chuyển nhượng là 4,17%.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất, thương mại, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề đăng ký của Công ty bao gồm: Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. Xây dựng các công trình: giao thông, công nghiệp, dân dụng, thủy lợi, điện. Thí nghiệm vật liệu, kiểm tra chất lượng công trình không do công ty thi công. Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng. Sửa chữa phương tiện xe máy, thiết bị thi công; gia công cơ khí. Kinh doanh nhà. Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp, khu đô thị. Mua bán vật tư thiết bị phục vụ ngành giao thông vận tải. Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ, dịch vụ ăn uống (không sản xuất vật liệu xây dựng, sơn bả, xi măng điện, gia công cơ khí, kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ, ăn uống tại trụ sở). Trồng lúa, ngô, cây lương thực có hạt, rau, đậu, hoa, cây cảnh, cây ăn quả. Trồng rừng và chăm sóc rừng. Khai thác gỗ. Đại lý du lịch. Điều hành tua du lịch. Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch. Định giá, tư vấn, môi giới, quảng cáo, đấu giá, quản lý bất động sản. Sản giao dịch bất động sản. Đại lý bán vé máy bay. Giám sát thi công xây dựng công trình giao thông (cầu, đường bộ). Thiết kế kiến trúc công trình. Thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng.

**II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**1. Kỳ kế toán**

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

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép 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 ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 và thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

**3. Hình thức kế toán áp dụng**

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

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Cơ sở hợp nhất**

Công ty con: Công ty con là các đơn vị do công ty kiểm soát. Quyền kiểm soát tồn tại khi công ty có khả năng trực tiếp hoặc gián tiếp, chi phối các chính sách tài chính và hoạt động kinh doanh của một công ty con để thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động của công ty con đó. Khi đánh giá kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng đang có hiệu lực. Các báo cáo tài chính của các

Y  
C  
T  
Y  
H  
A  
N  
V  
A  
N  
T  
O  
A  
M  
I  
A  
N  
T  
H  
I  
E  
T  
C  
H  
I  
N  
H

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

công ty con đã được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc quyền kiểm soát.

Công ty liên kết: Các công ty liên kết là các công ty chịu ảnh hưởng đáng kể của công ty nhưng không chịu sự kiểm soát của công ty. Các báo cáo tài chính hợp nhất ghi nhận lợi ích của công ty trên lỗ hoặc lãi của công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ ngày ảnh hưởng đáng kể bắt đầu đến khi kết thúc.

Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất: Số dư của giao dịch nội bộ và bất kỳ lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong Nhóm công ty được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ ở mức lợi ích của công ty trong công ty đó. Lỗ chưa thực hiện được loại trừ cũng như lợi nhuận chưa thực hiện, nhưng chỉ khi không có bằng chứng về việc giảm giá tài sản.

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ kế toán các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

**3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. 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 trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

**4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Nhà cửa vật kiến trúc	10 - 25 năm
Máy móc thiết bị	06 - 12 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
Công cụ dụng cụ quản lý, tài sản khác	02 - 06 năm

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

**5. Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình. Giá trị quyền sử dụng đất không được khấu hao do quyền sử dụng đất không xác định được thời hạn sử dụng.

**6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm kết thúc năm tài chính là số tiền doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ.

**7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá 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, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

**8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh kỳ tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

**10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

**11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

**Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở trích trước trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

*Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

*Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

*Hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng, trừ phi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính 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 là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**12. 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 hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong kỳ hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

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

**1. Tiền**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tiền mặt tại quỹ	2.222.751.729	1.523.157.406
Tiền gửi ngân hàng	8.190.879.384	918.662.731
<b>Tổng cộng</b>	<b>10.413.631.113</b>	<b>2.441.820.137</b>

**2. Phải thu khác**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Ông Vũ Văn Tuấn (*)	-	11.807.622.125
Ông Nguyễn Quang Duy (*)	11.807.622.125	-
Phải thu khác	686.614.919	3.822.904.856
<b>Tổng cộng</b>	<b>12.494.237.044</b>	<b>15.630.526.981</b>

(\*) Công ty chuyển nhượng 1.219.050 cổ phần của Công ty cổ phần Indeco cho Ông Vũ Văn Tuấn và trong năm Ông Vũ Văn Tuấn đã chuyển lại khoản nợ cho Ông Nguyễn Quang Duy theo biên bản chuyển nợ ngày 29 tháng 4 năm 2013.

**3. Hàng tồn kho**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Nguyên vật liệu	16.778.184	16.778.184
Công cụ dụng cụ	29.459.843	-
Chi phí sxkd dở dang (a) = (b) + (c)	471.443.035.985	398.038.896.293
Các dự án phát triển khu đô thị và căn hộ (b)	451.806.263.981	385.456.856.893
Các công trình xây dựng giao thông và khác (c)	19.636.772.004	12.582.039.400
Hàng hóa	-	369.585.300
<b>Tổng cộng</b>	<b>471.489.274.012</b>	<b>398.425.259.777</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**4. Thuế và các khoản phải thu nhà nước**

	<b>31/12/2013</b> VND	<b>01/01/2013</b> VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.143.793.673	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.143.793.673</b>	<b>-</b>

**5. Tài sản ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2013</b> VND	<b>01/01/2013</b> VND
Tạm ứng	29.242.859.681	9.469.707.215
Ký quỹ	15.206.360	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>29.328.187.581</b>	<b>9.469.707.215</b>

14-C.7  
TY  
HỮU HẠN  
LI VẤN  
TỔNG QUẢN  
TOÀN  
IẾT  
HỒ CHÍ MINH

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>					
Số dư đầu năm	7.506.562.775	14.938.612.369	13.859.082.801	136.082.273	36.440.340.218
Mua trong năm	-	80.000.000	97.645.806	-	177.645.806
Thanh lý, nhượng bán	(106.000.000)	(9.457.396.140)	(12.599.144.718)	-	(22.162.540.858)
Số dư cuối năm	7.400.562.775	5.561.216.229	1.357.583.889	136.082.273	14.455.445.166
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	1.728.005.140	4.846.648.316	4.938.454.255	102.144.450	11.615.252.161
Khấu hao trong năm	346.745.128	944.057.790	976.039.177	12.158.752	2.279.000.847
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.234.486.049)	(5.247.157.007)	-	(8.481.643.056)
Số dư cuối năm	2.074.750.268	2.556.220.057	667.336.425	114.303.202	5.412.609.952
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>					
Tại ngày đầu năm	5.778.557.635	10.091.964.053	8.920.628.546	33.937.823	24.825.088.057
Tại ngày cuối năm	5.325.812.507	3.004.996.172	690.247.464	21.779.071	9.042.835.214

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất sử dụng lâu dài nên không trích khấu hao.

**8. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Đầu tư vào công ty liên kết	11.679.651.077	7.586.364.950
Dự phòng tổn thất vào công ty liên kết	(500.000.000)	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>11.179.651.077</b>	<b>7.586.364.950</b>

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh bao gồm:

Tên công ty	31/12/2013		01/01/2013	
	Tỷ lệ % quyền biểu quyết	Giá trị vốn góp VND	Tỷ lệ % quyền biểu quyết	Giá trị vốn góp VND
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>		<b>11.679.651.077</b>		<b>7.586.364.950</b>
Công ty CP XD CT Miền Đông	35%	2.450.000.000	49%	2.450.000.000
Công ty CP ĐT&PT Hạ Tầng Kinh Bắc	49%	-	49%	1.536.364.950
Công ty CPĐT & XD Thái Bình Dương	30%	3.600.000.000	30%	3.600.000.000
Công ty cổ phần Xây Dựng công trình Cửu Long	30%	4.539.103.246	-	-
Công ty cổ phần XNK Nông sản Thái Bình Dương	45%	1.090.547.831	-	-
<b>Dự phòng tổn thất khoản đầu tư (III)</b>		<b>500.000.000</b>		-
Công ty CPĐT & XD Thái Bình Dương		500.000.000		-
<b>Cộng</b>		<b>11.179.651.077</b>		<b>7.586.364.950</b>

Ghi chú: Quyền biểu quyết của công ty trong các công ty liên kết tương ứng với tỷ lệ vốn góp tại các công ty này.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**9. Vay và nợ ngắn hạn**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>280.209.402.417</b>	<b>261.527.859.667</b>
Công ty Tài Chính Cao Su (a)	81.132.072.667	81.132.072.667
NH Đầu tư và Phát triển VN – CN Long An (b)	139.950.000.000	110.343.000.000
NH Công Thương VN – CN Thủ Đức (c)	29.920.000.000	42.000.000.000
NH NN & PTNT- CN Miền Đông (d)	17.500.000.000	17.500.000.000
NH Phương Nam – PGD Bình Triệu (e)	840.000.000	840.000.000
Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Long An	-	1.404.633.000
Vay cá nhân (f)	10.367.329.750	8.308.154.000
Công ty Cổ phần phát triển Nhà Thủ Đức (g)	500.000.000	-
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh V.13)</b>	<b>17.158.355.300</b>	<b>25.140.963.916</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>297.367.757.717</b>	<b>286.668.823.583</b>

- (a) Vay Công ty Tài Chính Cao Su với thời gian vay từ 6 đến 12 tháng, mục đích vay để tài trợ vốn lưu động, lãi suất 15%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng việc thế chấp bất động sản tại xã Vĩnh Phú, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương của Công ty.
- (b) Vay Ngân hàng Đầu tư và phát triển – Chi nhánh Long An với thời gian vay từ 9 đến 12 tháng, mục đích vay để tài trợ vốn lưu động, lãi suất từ 12,5%/năm đến 13%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Công ty.
- (c) Vay Ngân hàng Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức với thời gian vay từ 6 đến 12 tháng, mục đích vay để tài trợ vốn lưu động, lãi suất từ 10,5%/năm đến 11%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Công ty.
- (d) Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Miền Đông với thời gian vay từ 8 đến 12 tháng, mục đích vay để tài trợ vốn lưu động, lãi suất 11%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Công ty.
- (e) Vay Ngân hàng Phương Nam theo hợp đồng tín dụng số 017/HĐTD/2012 ngày 23/11/2012 với hạn mức cho vay là 840.000.000 đồng, mục đích là bổ sung vốn lưu động thi công công trình, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất là 17%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Công ty.
- (f) Vay cá nhân với lãi suất 24%/năm, thời hạn vay từ 1 đến 12 tháng, mục đích vay để tài trợ vốn lưu động, khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (g) Vay ngắn hạn Công ty cổ phần phát triển Nhà Thủ Đức theo hợp đồng tín dụng số 1494/HĐ-TD-TDH-13 ngày 28/10/2013, thời hạn vay 5 tháng, lãi suất vay 14,5%/năm, mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, khoản vay không có tài sản đảm bảo.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**10. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Thuế giá trị gia tăng	2.121.335.345	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.727.946.370
Thuế thu nhập cá nhân	257.504.109	203.821.692
Các loại thuế khác	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.378.839.454</b>	<b>1.931.768.062</b>

**11. Chi phí phải trả**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí lãi vay	16.063.848.336	2.101.331.891
Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng	20.037.647.116	24.161.346.926
Chi phí khác	160.000.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>36.261.495.452</b>	<b>26.262.678.817</b>

**12. Các khoản phải trả, phải nộp khác**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Kinh phí công đoàn	123.456.901	100.284.949
Bảo hiểm xã hội	-	238.932.459
Bảo hiểm y tế	-	40.794.103
Bảo hiểm thất nghiệp	-	17.810.333
Các khoản phải trả, phải nộp khác	40.257.018.101	38.571.825.273
Công ty cổ phần phát triển Nhà Thủ Đức (*)	33.019.755.389	29.806.586.706
Các khoản phải trả, phải nộp khác tại XN 1	2.418.809.883	4.160.770.873
Phải trả cho các đối tượng khác	4.818.452.829	4.704.467.694
<b>Tổng cộng</b>	<b>40.380.475.002</b>	<b>39.069.647.117</b>

(\*) Công ty hợp tác đầu tư dự án "Xây dựng khu Dân cư Trung tâm giai đoạn 2, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An" với Công ty cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức do Công ty làm chủ đầu tư. Việc hợp tác không hình thành pháp nhân. Lợi nhuận từ dự án được chia theo tỷ lệ vốn góp: Công ty 51% và Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức 49%. Tổng vốn góp dự kiến của dự án là 266.994.000.000 đồng. Tính đến 31/12/2013, Công ty cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức đã góp 33.019.755.389 đồng.

2013  
CÔNG  
TRƯỜNG  
CH VỤ  
CHÍNH  
VÀ KIỂM  
NAM  
TP.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**13. Vay và nợ dài hạn**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
<b>Vay dài hạn ngân hàng</b>	<b>80.087.066.665</b>	<b>68.240.508.281</b>
NH Đầu tư và Phát triển VN – CN Long An (a)	6.100.000.000	553.441.616
Ngân hàng NN&PTNT – CN Miền Đông	-	1.200.000.000
Ngân hàng Công Thương – CN Thủ Đức (b)	3.000.000.000	3.000.000.000
Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – CN Hưng Đạo (c)	63.987.066.665	48.487.066.665
Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Long An (d)	7.000.000.000	15.000.000.000
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>(17.158.355.300)</b>	<b>(25.140.963.916)</b>
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Long An	-	(553.441.616)
Ngân hàng NN & PTNT- CN Miền Đông	-	(1.200.000.000)
Ngân hàng Công Thương - CN Thủ Đức	(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – CN Hưng Đạo	(7.158.355.300)	(5.387.522.300)
Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Long An	(7.000.000.000)	(15.000.000.000)
<b>Tổng cộng</b>	<b>62.928.711.365</b>	<b>43.099.544.365</b>

- (a) Vay Ngân hàng Đầu tư và Phát triển VN – CN Long An với thời hạn vay 24 tháng để thực hiện các dự án thi công công trình giao thông, lãi suất 13%/năm, khoản vay bảo đảm bằng quyền sử dụng đất của Công ty.
- (b) Vay Ngân hàng Công thương – CN Thủ Đức với thời hạn vay 36 tháng để tài trợ dự án khu chung cư cao tầng PPI Tower, lãi suất 15%/năm, khoản vay bảo đảm bằng quyền sử dụng đất của Công ty.
- (c) Vay Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Trần Hưng Đạo với thời hạn vay 36 tháng để thực hiện dự án khu phức hợp căn hộ và dịch vụ ven sông Sài Gòn, lãi suất 1,25%/ tháng, khoản vay bảo đảm bằng quyền sử dụng đất của Công ty.
- (d) Vay Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Long An với thời hạn vay 24 tháng, mục đích sử dụng tiền vay để thực hiện các dự án thi công công trình giao thông, lãi suất 13%/năm, khoản vay bảo đảm bằng quyền sử dụng đất của Công ty.

14.0  
 TY  
 HỮU HẠ  
 TỰ VẮP  
 KẾ TOÁN  
 VIỆT  
 HỒ CHÍ MINH



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**14. Vốn chủ sở hữu**

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng	Đơn vị: VND
<b>Số dư tại ngày 01/01/2012</b>	<b>122.167.330.000</b>	<b>86.080.207.303</b>	<b>21.494.068.253</b>	<b>10.928.656.865</b>	<b>12.913.223.458</b>	<b>253.583.485.879</b>	
Tăng vốn trong kỳ (*)	18.323.200.000	-	-	-	(18.323.200.000)	-	
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	916.245.725	916.245.725	
Lợi nhuận tăng khác (*)	-	-	-	-	12.216.733.000	12.216.733.000	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(334.756.283)	(334.756.283)	
Chi phí Ban điều hành	-	-	-	-	(134.141.000)	(134.141.000)	
<b>Số dư tại ngày 31/12/2012</b>	<b>140.490.530.000</b>	<b>86.080.207.303</b>	<b>21.494.068.253</b>	<b>10.928.656.865</b>	<b>7.254.104.900</b>	<b>266.247.567.321</b>	
Lợi nhuận kỳ này	-	-	-	-	106.636.339	106.636.339	
Trích lập các quỹ	-	-	916.245.725	-	(916.245.725)	-	
Trích thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	-	(28.800.000)	(28.800.000)	
<b>Số dư tại ngày 31/12/2013</b>	<b>140.490.530.000</b>	<b>86.080.207.303</b>	<b>22.410.313.978</b>	<b>10.928.656.865</b>	<b>6.415.695.514</b>	<b>266.325.403.660</b>	

(\*) Công ty dùng cổ tức chưa trả năm 2010 để bổ sung tăng vốn 12.216.733.000 đồng và dùng lợi nhuận chưa phân phối năm 2011 để bổ sung tăng vốn 6.106.467.000 đồng theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2012 ngày 28/05/2012.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**b) Cổ phiếu**

	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	14.049.053	14.049.053
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>14.049.053</i>	<i>14.049.053</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.049.053	14.049.053
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>14.049.053</i>	<i>14.049.053</i>
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng		

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

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Doanh thu hoạt động bất động sản và xây lắp	90.095.439.199	179.803.874.765
Doanh thu hoạt động thương mại, dịch vụ	13.511.421.787	11.770.142.817
<b>Tổng cộng</b>	<b>103.606.860.986</b>	<b>191.574.017.582</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Giá vốn hoạt động bất động sản và xây lắp	69.562.511.536	158.183.540.387
Giá vốn hoạt động thương mại, dịch vụ	13.487.597.981	11.179.450.944
<b>Tổng cộng</b>	<b>83.050.109.517</b>	<b>169.362.991.331</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Lãi tiền gửi ngân hàng	44.874.670	35.583.615
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	79.579.816	592.202.512
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	72.784.765
<b>Tổng cộng</b>	<b>124.454.486</b>	<b>700.570.892</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**4. Chi phí tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	7.840.531.257	8.395.144.703
Trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	500.000.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	23.973.275	597.375.620
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	282.819
Chi phí tài chính khác	297.597.040	155.545.247
<b>Tổng cộng</b>	<b>8.662.101.572</b>	<b>9.148.348.389</b>

**5. Thu nhập khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	12.504.318.460	3.304.545.453
Thu nhập khác	193.022.964	127.097.136
<b>Tổng cộng</b>	<b>12.697.341.424</b>	<b>3.431.642.589</b>

**6. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	13.680.897.802	3.284.137.631
Thu nhập khác	98.763.114	506.277.914
<b>Tổng cộng</b>	<b>13.779.660.916</b>	<b>3.790.415.545</b>

**7. Thu nhập/(Lỗ) từ công ty liên kết**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty cổ phần XNK Nông sản Thái Bình Dương	(1.801.610.124)	-
Công ty cổ phần Xây Dựng công trình Cửu Long	39.103.246	-
Công ty CP ĐT&PT Hạ Tầng Kinh Bắc	(1.536.364.950)	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>(3.298.871.828)</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 25% trên thu nhập chịu thuế.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây :

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Lợi nhuận trước thuế (1)</b>	<b>135.814.035</b>	<b>1.482.644.595</b>
<b>Các khoản điều chỉnh tăng (2)</b>	-	<b>11.691.910</b>
Lỗ trong công ty liên kết	3.298.871.828	
Các khoản điều chỉnh tăng khác	20.000.000	11.691.910
<b>Các khoản điều chỉnh giảm (3)</b>	<b>3.337.975.074</b>	-
Hoàn nhập dự phòng công ty liên kết	3.337.975.074	-
<b>Thu nhập chịu thuế (4)=(1)+(2)-(3)</b>	<b>116.710.789</b>	<b>1.494.336.505</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp truy thu 2011 (A)	-	192.814.744
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (B)	29.177.696	373.584.126
<b>Cộng Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (C)=(A)+(B)</b>	<b>29.177.696</b>	<b>566.398.870</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**9. Lãi/ lỗ cơ bản trên cổ phiếu**

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	106.636.339	916.245.725
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	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	106.636.339	916.245.725
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	14.049.053	12.482.069
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>8</b>	<b>73</b>

**10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên vật liệu	1.812.830.039	6.343.595.181
Chi phí nhân công	6.207.763.314	11.378.679.044
Chi phí vật liệu quản lý	461.054.373	-
Công cụ dụng cụ	357.281.260	758.413.512
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.279.000.847	122.219.090
Chi phí máy thi công	179.609.538	3.404.225.824
Chi phí thuế, phí, lệ phí	6.123.000	241.586.872
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.521.608.631	7.318.332.576
Chi phí khác bằng tiền	47.477.299.144	64.621.667.778
Chi phí thầu phụ	86.459.607.205	144.757.716.505
<b>Tổng cộng</b>	<b>155.762.177.351</b>	<b>238.946.436.382</b>

184-C.  
 CÔNG TY  
 HỮU HẠN  
 TƯ VẤN  
 KẾ TOÁN  
 VIỆT  
 HỒ CHÍ MINH

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Thông tin các bên liên quan**

Trong kỳ, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

		Đơn vị: VND	
	Mối quan hệ	Giao dịch	Số tiền
Công ty CP XNK Nông Sản Thái Bình Dương	Công ty liên kết	Góp vốn bằng tiền	1.693.403.482
		Góp vốn bằng bù trừ công nợ	1.198.754.473
Công ty CP XDCT Cửu Long	Công ty liên kết	Bán hàng hóa, dịch vụ	5.188.970.036
		Mua hàng hóa, dịch vụ	26.733.359.882
		Bán máy móc, thiết bị	1.757.437.140
		Góp vốn bằng bù trừ công nợ	4.500.000.000
Công ty Thái Bình Dương	Công ty liên kết	Bán hàng hóa, dịch vụ	823.926.392
		Mua hàng hóa, dịch vụ	12.290.298.022
Công ty Miền Đông	Công ty liên kết	Bán hàng hóa, dịch vụ	5.662.862.928
		Mua hàng hóa, dịch vụ	28.626.399.551



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Số dư với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau

			Đơn vị: VND
	Mối quan hệ	Giao dịch	Số tiền
Công ty CP XDCT Cửu Long	Công ty liên kết	Phải thu	679.872.962
		Trả trước cho người bán	8.695.477.338
Công ty Thái Bình Dương	Công ty liên kết	Phải trả	14.759.460.612
Công ty Miền Đông	Công ty liên kết	Phải thu	18.980.401.082
Công ty CP XNK Nông Sản Thái Bình Dương	Công ty liên kết	Phải trả	338.561.863
Công ty Kinh Bắc	Công ty liên kết	Phải trả	583.542.323

Tổng tiền lương và thưởng của các thành viên lãnh đạo chủ chốt

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thành viên HĐQT, ban kiểm soát, ban giám đốc	1.163.396.554	1.375.329.007
<b>Cộng</b>	<b>1.163.396.554</b>	<b>1.375.329.007</b>

**2. Số liệu so sánh**

Năm tài chính 2013 là năm đầu tiên Công ty hợp nhất nên số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2012 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 của Công ty đã được Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội kiểm toán.

**3. Thông tin bộ phận**

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

**Thông tin bộ phận theo khu vực địa lý**

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.





## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

### 4. Tài sản tài chính và nợ tài chính

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng chưa đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả việc áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

### 5. Tài sản đảm bảo

Công ty đã thế chấp tài sản để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.09 và V.13). Tại thời điểm 01/01/2013 và 31/12/2013 Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

### 6. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

#### Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

#### 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.

### 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.

#### 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 quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

#### Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**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 một 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.

**8. Thông tin về hoạt động liên tục**

Trong kỳ kế toán từ 01/01/2013 đến 31/12/2013, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Lan Hương

Tô Thị Thúy Hà

Phạm Đức Tấn

Ngày 31 tháng 03 năm 2014

