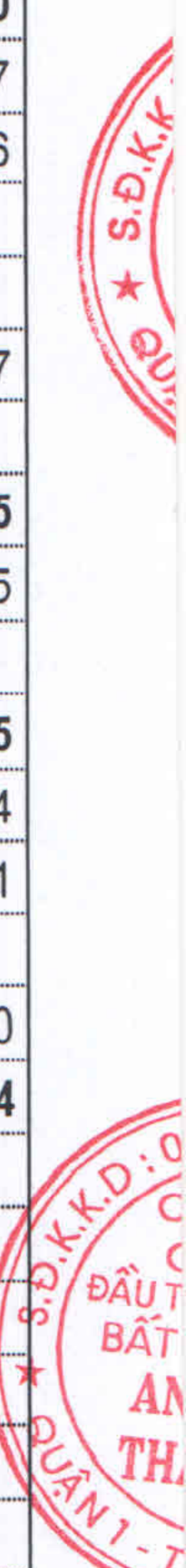


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		72.285.826.025	63.481.759.722
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		5.677.465.915	4.693.427.292
1. Tiền	111	V.01	5.677.465.915	4.693.427.292
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	6.100.896.000	15.500.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		6.100.896.000	15.500.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		60.122.812.237	40.846.570.800
1. Phải thu khách hàng	131		23.829.229.199	30.897.156.667
2. Trả trước cho người bán	132		1.187.163.402	4.600.051.656
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Các khoản phải thu khác	135	V.03	35.106.419.636	5.349.362.477
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139			
IV. Hàng tồn kho	140		45.208.182	32.483.955
1. Hàng tồn kho	141	V.04	45.208.182	32.483.955
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		339.443.691	2.409.277.675
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		229.275.691	666.967.754
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			1.627.901.921
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.05		
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		110.168.000	114.408.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		348.257.201.000	386.426.845.964
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212			
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213	V.06		
4. Phải thu dài hạn khác	218	V.07		
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II. Tài sản cố định	220		299.077.201.000	320.067.772.575
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	16.397.385.041	17.432.918.428
- Nguyên giá	222		19.345.935.933	19.396.613.660
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2.948.550.892)	(1.963.695.232)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.09		
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	223.202.331.000	237.605.773.500
- Nguyên giá	228		223.202.331.000	237.605.773.500
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229			
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11	59.477.484.959	65.029.080.647
III. Bất động sản đầu tư	240	V.12		
- Nguyên giá	241			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242			
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		49.180.000.000	66.280.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		48.180.000.000	47.280.000.000



TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.13	1.000.000.000	19.000.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259			
V. Tài sản dài hạn khác	260			79.073.389
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14		79.073.389
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21		
3. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		420.543.027.025	449.908.605.686

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		42.012.015.221	83.353.348.510
I. Nợ ngắn hạn	310		5.945.009.219	4.847.623.949
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.15		
2. Phải trả người bán	312		685.591.514	1.621.831.810
3. Người mua trả tiền trước	313			
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.16	4.239.527.985	2.568.303.228
5. Phải trả người lao động	315		339.557.010	243.202.345
6. Chi phí phải trả	316	V.17		212.500.000
7. Phải trả nội bộ	317			
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318			
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.18	680.332.710	201.786.566
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323			
II. Nợ dài hạn	330		36.067.006.002	78.505.724.561
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332	V.19		
3. Phải trả dài hạn khác	333			
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.20	36.067.006.002	78.505.724.561
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	V.21		
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. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		378.531.011.804	366.555.257.176
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	378.531.011.804	366.555.257.176
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		363.998.750.000	350.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
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			
8. Quỹ dự phòng tài chính	418			
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		14.532.261.804	16.555.257.176
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421			
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	431	V.23		
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		420.543.027.025	449.908.605.686

05087
CÔNG TY
CỔ PHẦN
THƯƠNG
CÔNG SÁ
DƯƠNG
DIỄN
HỒ CHÍ

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
1. Tài sản thuê ngoài		24		
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			44,29	136,02
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án				

Lập, Ngày 21 tháng 01 năm 2014

Người lập biểu

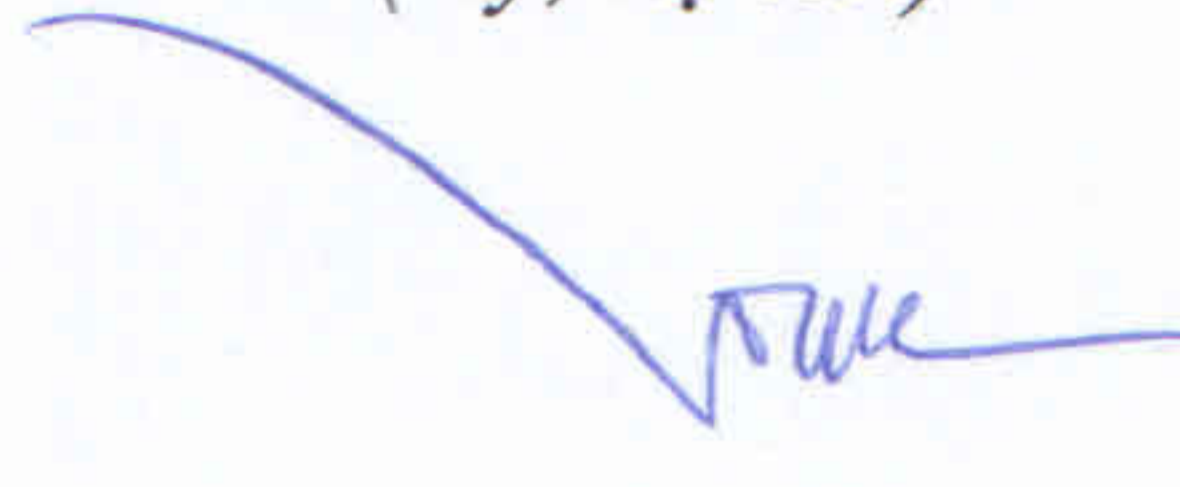
(Ký, họ tên)



Đỗ N. Tuyết Vân

Kế toán trưởng

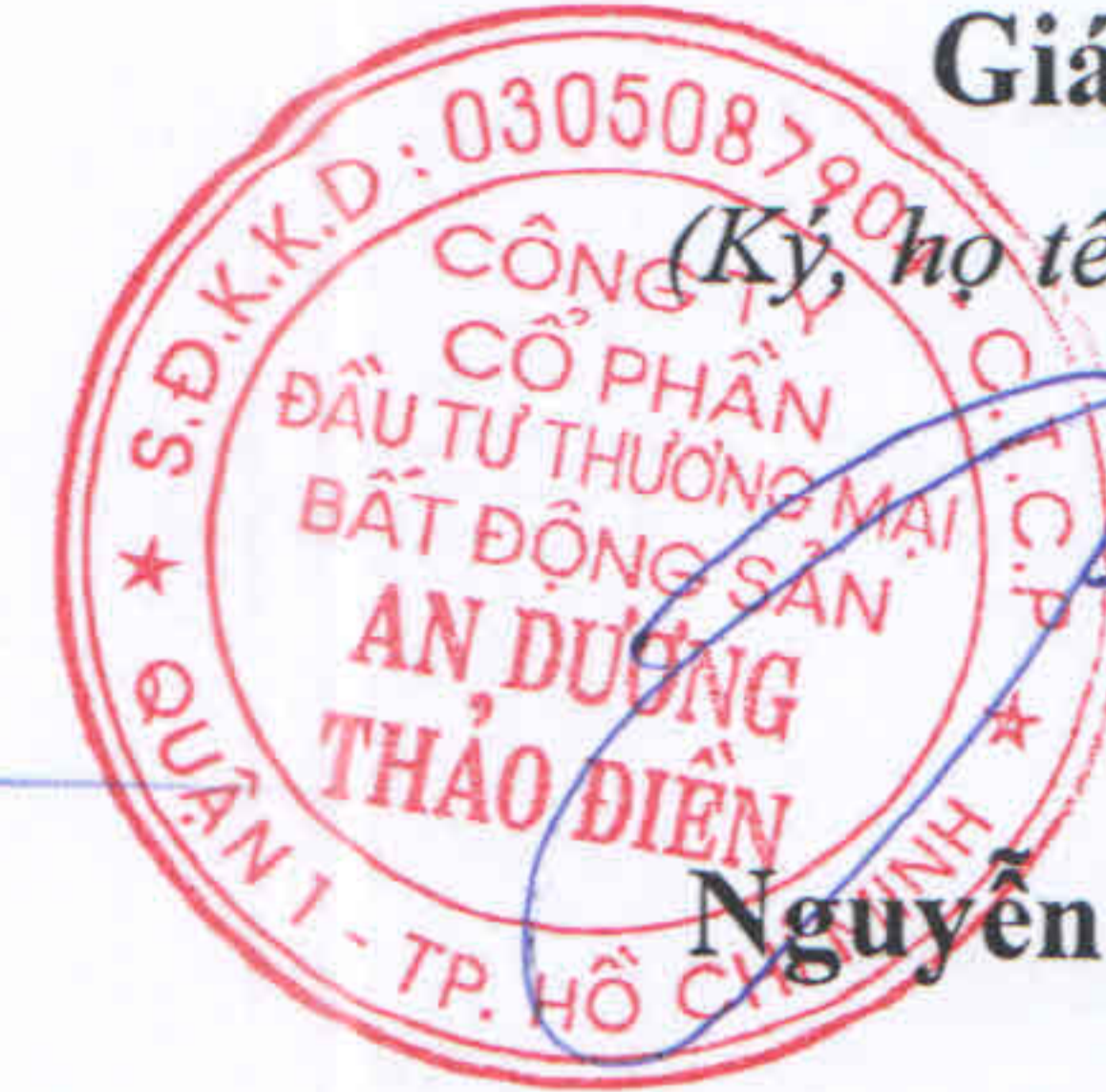
(Ký, họ tên)



Cao Thị Bích Loan

Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Nhân Bảo



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 4/2013		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm Nay	Năm Trước	Năm Nay	Năm Trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.25	6,502,181,853	2,520,249,812	43,750,701,155	32,720,664,952
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	VI.26				
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.27	6,502,181,853	2,520,249,812	43,750,701,155	32,720,664,952
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.28	5,320,948,660	2,000,000,000	27,320,463,940	27,314,993,664
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1,181,233,193	520,249,812	16,430,237,215	5,405,671,288
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.29	2,570,951,320	1,200,000,000	6,991,898,865	500,000,000
7. Chi phí tài chính	22	VI.30	970,422,127	800,890,042	7,939,626,552	800,890,042
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		970,422,127			
8. Chi phí bán hàng	24					
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1,944,180,859	822,777,244	6,708,305,831	3,867,293,931
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25))	30		837,581,527	96,582,526	8,774,203,697	1,237,487,315
11. Thu nhập khác	31		4,000,000,000	3,540,682,184	22,000,040,000	28,046,910,366
12. Chi phí khác	32		2,802,013,283	3,262,300,000	14,410,585,477	16,995,113,334
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1,197,986,717	278,382,184	7,589,454,523	11,051,797,032
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2,035,568,244	374,964,710	16,363,658,220	12,289,284,347
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.31	463,881,097	0	4,045,903,592	2,063,124,760
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.32				
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1,571,687,147	374,964,710	12,317,754,628	10,226,159,587
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		43	11	346	503

Ghi chú: (*) Chỉ tiêu này chỉ áp dụng đối với công ty cổ phần

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

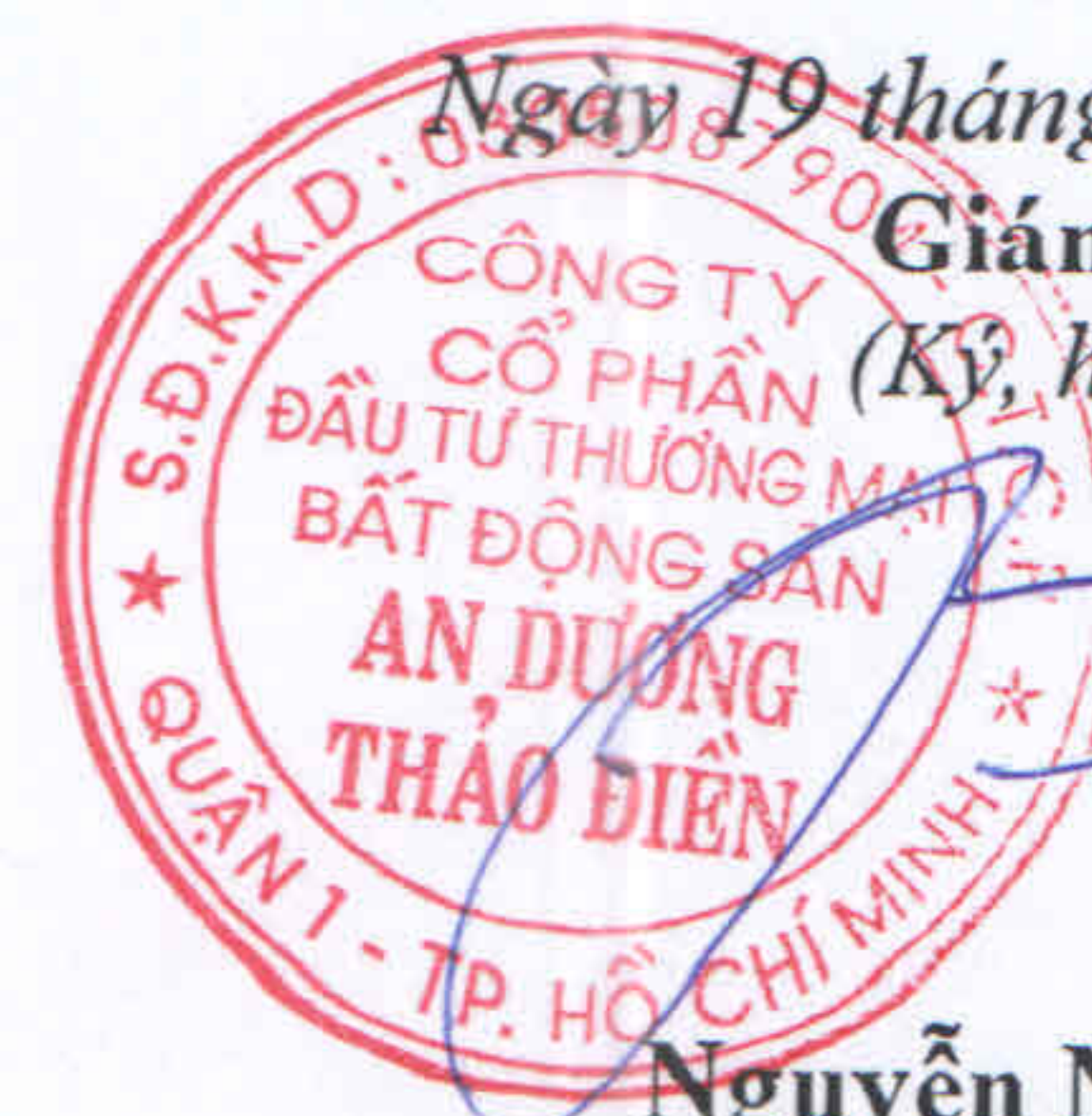


Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



Cao Thị Bích Loan



Ngày 19 tháng 01 năm 2014

Giám đốc
(Ký, họ tên)

Nguyễn Nhân Bảo

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)
Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1		98,030,245,618	39,563,912,318
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2		(24,401,376,643)	(13,627,355,110)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3		(2,162,190,765)	(1,729,065,877)
4. Tiền chi trả lãi vay	4		(7,939,626,552)	(3,546,244,236)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5		(2,560,428,212)	(1,614,612,383)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		22,287,047,943	31,375,986,634
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7		(16,979,948,784)	(17,590,054,074)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		66,273,722,605	32,832,567,272
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(10,150,069,423)	(14,082,828,375)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			(15,500,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		27,399,104,000	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(40,100,000,000)	(47,280,000,000)
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			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(22,850,965,423)	(76,862,828,375)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			63,012,500,000
2. Tiền chi trả vốn góp 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		25,431,645,175	22,727,388,760
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(67,870,363,734)	(37,895,287,520)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(42,438,718,559)	47,844,601,240
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		984,038,623	3,814,340,137
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		4,693,427,292	879,087,155
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	VII.34	5,677,465,915	4,693,427,292

Người lập biểu


(Ký, họ tên)



Đỗ N. Tuyết Vân

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)



Cao Thị Bích Loan

Lập, Ngày 19 tháng 01 năm 2014

Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Nhân Bảo

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09-DN

Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số: 0305087904 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 07 năm 2007. Thay đổi đăng ký lần thứ 4 ngày 02 tháng 08 năm 2012 với vốn điều lệ là 350.000.000.000 đồng
Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2012 là 59 người.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

Hoạt động kinh doanh của Công ty là: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng; Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú; Vệ sinh chung nhà cửa; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Hoạt động của các cơ sở thể thao; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao; Bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô và xe có động cơ khác; Sửa chữa và bảo dưỡng các phương tiện vận tải; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình; Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng; Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí; Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác; Đại lý, môi giới, đấu giá; Vận tải hành khách ven biển và viễn dương; Vận tải hàng hóa, hành khách thủy nội địa; Hoạt động trực tiếp hỗ trợ cho vận tải đường thủy; Mua bán thiết bị phụ tùng, trang trí nội thất, đồ gỗ da dụng, hàng kim khí điện máy, ô tô, xe máy và phụ tùng; Kinh doanh nhà; Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; Đầu tư xây dựng, kinh doanh khu dân cư, khu du lịch và khu vui chơi giải trí, công trình công cộng; Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với 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.

Kỳ kế toán

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

3. ÁP DỤNG CÁC CHUẨN MỰC KẾ TOÁN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

MẪU B 09-DN

Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 và Thông tư số 244/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về hướng dẫn sửa đổi, bổ sung chế độ Kế toán Doanh nghiệp.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo 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 yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính về việc “Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp”.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập Dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

MẪU B 09-DN

Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Tài sản cố định hữu hình và hao mòn

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định hữu hình nhận về, hoặc giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định đem trao đổi.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 25
Máy móc và thiết bị	5 – 15

Tài sản cố định vô hình và hao mòn

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

MẪU B 09-DN

Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Nguyên giá tài sản cố định vô hình hình thành trong quá trình sáp nhập doanh nghiệp có tính chất mua lại là giá trị hợp lý của tài sản đó vào ngày mua.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn khi được giao đất hoặc số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định vô hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định vô hình nhận về hoặc bằng với giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định vô hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đem trao đổi.

Toàn bộ chi phí nghiên cứu được ghi nhận vào chi phí phát sinh trong kỳ. Chi phí triển khai cho từng dự án chỉ được ghi nhận là tài sản cố định vô hình nếu Công ty đồng thời thỏa mãn được các điều kiện sau: (i) Tính khả thi về mặt kỹ thuật đảm bảo cho việc hoàn thành và đưa tài sản vô hình vào sử dụng theo dự tính hoặc để bán; (ii) Công ty dự định hoàn thành tài sản vô hình để sử dụng hoặc để bán; (iii) Công ty có khả năng sử dụng hoặc bán tài sản vô hình đó; (iv) Tài sản vô hình đó phải tạo ra được lợi ích kinh tế trong tương lai; (v) Công ty có đầy đủ các nguồn lực về kỹ thuật, tài chính và các nguồn lực khác để hoàn tất các giai đoạn triển khai, bán hoặc sử dụng tài sản vô hình đó; (vi) Có khả năng xác định một cách chắc chắn toàn bộ chi phí trong giai đoạn triển khai để tạo ra tài sản vô hình đó; và (vii) Ước tính có đủ tiêu chuẩn về thời gian sử dụng và giá trị theo quy định cho Tài sản cố định vô hình.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện sau thì được tính vào nguyên giá tài sản cố định vô hình: (i) Chi phí này có khả năng làm cho tài sản cố định vô hình tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu; (ii) Chi phí được đánh giá một cách chắc chắn và gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể.

Công ty không thực hiện trích khấu hao đối với tài sản cố định vô hình.

Chi phí xây dựng dở dang

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

MẪU B 09-DN

Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các khoản chi đầu tư để hình thành tài sản cố định (chi phí mua sắm tài sản cố định, đầu tư xây dựng cơ bản) và chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định còn chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính. Chi phí xây dựng cơ bản được ghi nhận theo giá gốc. Tài sản sau khi kết thúc quá trình đầu tư sẽ được trích khấu hao giống như các tài sản cố định khác, bắt đầu từ khi được bàn giao đưa vào sử dụng.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác.

Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, Công ty trích lập dự phòng nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ, trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư.

Các khoản chi phí trả trước dài hạn

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm công cụ, dụng cụ xuất phục vụ sản xuất kinh doanh được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng và các quy định kế toán hiện hành.

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 giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi, lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hoá được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi giao hàng và chuyển quyền sở hữu cho người mua.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có bằng chứng về tỷ lệ dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này và được xử lý như sau: (i) Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại các khoản tiền, phải thu và phải trả ngắn hạn có gốc ngoại tệ tại thời điểm ngày kết

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

MẪU B 09-DN

Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

thúc niên độ được ghi nhận trên khoản mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" thuộc mục "Vốn chủ sở hữu" trên bảng cân đối kế toán; (ii) Chênh lệch phát sinh từ việc đánh giá lại các khoản phải thu và phải trả dài hạn được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại. Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Bảng Cân đối kế toán và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại được kế toán

theo phương pháp dựa trên Bảng Cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại 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. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận lãi, lỗ trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

MẪU B 09-DN

Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các Luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Tiền mặt	3.668.206.686	4.204.826.600
Tiền gửi ngân hàng	2.009.259.229	488.600.692
Cộng	5.667.465.915	4.693.427.292

6. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Đầu tư ngắn hạn khác	6.100.896.000	15.500.000.000
Cộng	6.100.896.000	15.500.000.000

7. PHẢI THU NGẮN HẠN

	31/12/2013		31/12/2012	
	Tổng số VND	Số nợ quá hạn VND	Tổng số VND	Số nợ quá hạn VND
Phải thu của khách hàng	23.829.229.199	-	30.897.156.667	-
Trả trước cho người bán	1.187.163.402	-	4.600.051.656	-
Các khoản phải thu khác	35.106.419.636	-	5.349.362.477	-
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-	-
Cộng	60.122.812.237	-	40.846.570.800	-

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
--	-------------------	-------------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

MẪU B 09-DN

Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

Công cụ, dụng cụ	45.208.182	32.483.955	
Cộng	45.208.182	32.483.955	
9. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU CỦA NHÀ NƯỚC			
	31/12/2013	31/12/2012	
	VND	VND	
Thuế GTGT được khấu trừ	-	1.627.901.921	
Cộng	-	1.627.901.921	
10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC			
	31/12/2013	31/12/2012	
	VND	VND	
Chi phí trả trước ngắn hạn	229.275.691	666.967.754	
Tạm ứng, Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	110.168.000	114.408.000	
Cộng	339.443.691	781.375.754	
11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH			
	Nhà cửa, vật	Máy móc,	Cộng
	kiến trúc	thiết bị, dc	VND
	VND	quản lý	
		VND	
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 31/12/2012	19.091.424.175	305.189.485	19.396.613.660
Tăng trong năm			
Mua trong năm	-		
Giảm trong năm		50.677.727	
Chuyển sang công cụ dụng cụ		50.677.727	50.677.727
Số dư tại 31/12/2013	19.091.424.175	254.511.758	19.345.935.933
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 31/12/2012	1.909.142.424	54.552.808	1.963.695.232
Tăng trong năm	953.298.486	54.524.118	1.007.822.604
Khấu hao trong năm	953.298.486	54.524.118	1.007.822.604
Giảm trong năm	-	22.966.944	22.966.944
Chuyển sang công cụ dụng cụ		22.966.944	22.966.944
Số dư tại 31/12/2013	2.862.440.910	86.109.982	2.948.550.892
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư tại 31/12/2012	17.182.281.751	250.636.677	17.432.918.428
Số dư tại 31/12/2013	16.228.983.265	168.401.776	16.397.385.041

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (VND)
NGUYÊN GIÁ	
Số dư tại 31/12/2012	237.605.773.500
Tăng trong năm	-
Tăng do góp vốn (*)	-
Giảm trong năm	14.403.442.500
Thanh lý, nhượng bán	14.403.442.500
Số dư tại 31/12/2013	<u>223.202.331.000</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	-
Số dư tại 31/12/2012	237.605.773.500
Số dư tại 31/12/2013	<u>223.202.331.000</u>

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Công trình xây dựng khu chung cư cao cấp cho thuê	26.602.699.908	17.869.099.638
Công trình xây dựng các biệt thự cao cấp	28.340.062.405	41.584.145.652
Công trình xây dựng khác	4.534.722.646	5.575.835.357
Cộng	<u>59.477.484.959</u>	<u>65.029.080.647</u>

14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT, LIÊN DOANH

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Đầu tư vào Công ty Cổ phần đào tạo và kinh doanh bất động sản Âu Lạc		12.000.000.000
Đầu tư vào Công ty Cổ phần đào tạo và đầu tư Toàn Cầu (**)	35.280.000.000	35.280.000.000
Công Ty CP Đầu tư & TM Ascentro (*)	12.900.000.000	
Cộng	<u>48.180.000.000</u>	<u>47.280.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

(**) Mua 3.528.000 cổ phần của Công ty Cổ phần đào tạo và đầu tư Toàn Cầu, giá mua 1 cổ phần bằng với mệnh giá, là 10.000 đồng/cổ phần, tổng giá trị là 35.280.000.000 đồng, chiếm 49% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần đào tạo và đầu tư Toàn Cầu.

(*) Đầu tư vào Công ty CP Đầu Tư & TM Ascentro theo số thực tế góp vốn tại ngày 31/12/2013

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Cho vay dài hạn	1.000.000.000	19.000.000.000
Cộng	1.000.000.000	19.000.000.000

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	-	79.073.389
Cộng	-	79.073.389

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Thuế Giá trị gia tăng	184.328.325	
Thuế TNCN	9.296.068	7.875.016
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.045.903.592	2.560.428.212
Cộng	4.239.527.985	2.568.303.228

18. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Đối tượng	31/12/2013	31/12/2012	Kỳ hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Vay ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu	12.438.006.002	60.588.824.561	03 năm	Theo từng giấy nhận nợ, giao động khoảng 12-14,5%/năm	Quyền sử dụng đất

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

MẪU B 09-DN

Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

Vay ngân hàng thương mại cổ phần VPBank

	23.629.000.000	17.916.900.000	02 năm	Theo từng giấy nhận nợ, giao động khoảng 12-15 %/năm	Quyền sử dụng đất
Cộng	36.067.006.002	78.505.724.561			

(*) Các khoản vay dài hạn dùng để đầu tư mua sắm, xây dựng nhằm hình thành nên các tài sản cố định của Công ty (bao gồm tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình) nên một phần chi phí lãi vay đang được ghi nhận vào nguyên giá của các tài sản này.

19. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2012	350.000.000.000	16.555.257.176	366.555.257.176
Tăng trong kỳ			26.316.504.628
- Tăng vốn	13.998.750.000	-	
- Lãi	-	12.317.754.628	
Giảm trong kỳ	-	14.340.750.000	14.340.750.000
- Giảm khác		14.340.750.000	
Tại ngày 31/12/2013	<u>363.998.750.000</u>	<u>14.532.261.804</u>	<u>378.531.011.804</u>

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu tại 31/12/2013

Cổ đông	Cơ cấu sở hữu			Trong đó		Giá trị vốn thực góp tại 31/12/2012 VND
	Số cổ phần	Tỷ lệ %	Giá trị VND	CP phổ thông	CP ưu đãi	
Ông Nguyễn Gia Bảo	2.912.000	8	29.120.000.000	2.912.000	-	28.000.000.000
Ông Nguyễn Nhân Bảo	3.436.000	9	34.360.000.000	3.436.000	-	24.500.000.000
Các cổ đông khác	30.051.875	83	300.518.750.000	30.051.875	-	297.500.000.000
Cộng	36.399.875	100	363.998.750.000	36.399.875	-	350.000.000.000

Cổ phiếu

31/12/2013

Cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

MẪU B 09-DN

Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông		36.399.875
Cổ phiếu ưu đãi		-
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		36.399.875
Cổ phiếu phổ thông		
Cổ phiếu ưu đãi		-
20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ		
	Quý 4/2013	Năm 2012
	VND	VND
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	6.502.181.853	32.721.344.580
Cộng	6.502.181.853	32.721.344.580
21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN		
	Quý 4/2013	Năm 2012
	VND	VND
Giá vốn của hàng bán, dịch vụ đã cung cấp	5.320.948.660	27.314.993.664
Cộng	5.320.948.660	27.314.993.664
22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
	Quý 4/2013	Năm 2012
	VND	VND
Doanh thu tiền lãi cho vay	391.707.468	
Doanh thu chuyển nhượng cổ phần	1.999.200.000	
Doanh thu cổ tức nhận	180.043.852	500.000.000
Cộng	2.570.951.320	500.000.000
23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH		
	Quý 4/2013	Năm 2012
	VND	VND
Chi phí lãi vay	970.422.127	800.890.042
Cộng	970.422.127	800.890.042
24. HOẠT ĐỘNG KHÁC		
	Quý 4/2013	Năm 2012
	VND	VND
Thu nhập khác	4.000.000.000	28.046.910.366

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) **MẪU B 09-DN**
 Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

Thu khác		14.150.000
Tiền thu từ thanh lý quyền sử dụng đất	4.000.000.000	28.032.760.366
Chi phí khác	2.802.013.283	16.995.113.334
Các chi phí khác		11.963.334
Nguyên giá của quyền sử dụng đất được thanh lý	2.802.013.283	16.983.150.000
Cộng lợi nhuận khác	1.197.986.717	11.051.797.032

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	<u>Quý 4/2013</u> VND	<u>Năm 2012</u> VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
Lợi nhuận trước thuế	2.035.568.244	12.289.284.347
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	180.043.852	500.000.000
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ		
Thu nhập chịu thuế	1.855.524.392	11.789.284.347
Thuế suất áp dụng	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	463.881.098	2.947.321.087
Thuế thu nhập được giảm (*)		884.196.327
Cộng thuế thu nhập doanh nghiệp	463.881.097	2.063.124.760

26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Quý 4/2013</u>	<u>Năm 2012</u>
+ Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.571.687.147	10.226.159.587
+ Các khoản điều chỉnh lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận cho Cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
+ Lợi nhuận phân bổ cho Cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.571.687.147	10.226.159.587
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	36.399.875	20.342.466
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	43	503

27. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<u>Quý 4/2013</u> VND	<u>Năm 2012</u> VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu		5.602.205.585
Chi phí nhân công	785.785.673	1.459.110.167
Chi phí khấu hao tài sản cố định	251.955.651	948.989.241

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

MẪU B 09-DN

Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

Chi phí dịch vụ mua ngoài	598.747.746	8.359.819.055
Chi phí khác bằng tiền	307.691.789	5.881.315.269
Cộng	1.944.180.859	22.251.439.317

28. Thông tin về các bên liên quan
 Trong giai đoạn hoạt động từ 01/01/2013 đến 31/12/2013 Công Ty không phát sinh giao dịch nào với các bên liên quan

29. CÁC KHOẢN CÔNG NỢ TIỀM TÀNG

Công ty không có khoản công nợ tiềm tàng nào khác cần điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

30. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Từ 01/01/2013 -31/12/2013, Doanh thu chính của Công ty phát sinh chủ yếu trên cùng một địa bàn, do đó Công ty không thực hiện trình bày Báo cáo bộ phận.

31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Ngày 06/11/2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và Thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), có hiệu lực đối với các Báo cáo tài chính từ năm 2011 trở đi. Tuy nhiên, Thông tư 210 không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực kế toán quốc tế và Chuẩn mực Báo cáo tài chính quốc tế. Các khoản mục tài sản và nợ của Công ty vẫn được ghi nhận và hạch toán theo các quy định hiện hành của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Hệ thống kế toán Việt Nam.

31.1. Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2013	31/12/2012
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.677.465.915	4.693.427.292
Phải thu khách hàng và phải thu khác	60.122.812.237	40.846.570.800
Đầu tư ngắn hạn	6.100.896.000	15.500.000.000
Đầu tư dài hạn	49.180.000.000	66.280.000.000
Tài sản tài chính khác	110.168.000	114.408.000
Cộng	115.090.446.152	127.434.406.092
Nợ phải trả tài chính		
Các khoản vay	36.067.006.002	78.505.724.561
Phải trả người bán và phải trả khác	1.705.481.234	2.066.820.721
Chi phí phải trả	-	212.500.000
Cộng	37.772.487.236	80.785.045.282

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

MẪU B 09-DN

Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 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.

31.2. Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục, vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông/chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông/chủ sở hữu của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

31.3. Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá cổ phiếu), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro tài chính do thiếu thị trường mua bán các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Rủi ro tỷ giá là rủi ro liên quan đến lỗ phát sinh từ biến động của tỷ giá trao đổi ngoại tệ. Biến động tỷ giá trao đổi giữa VND và các ngoại tệ mà Công ty có sử dụng có thể ảnh hưởng đến tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của Công ty. Công ty hạn chế rủi ro này bằng cách giảm thiểu trạng thái ngoại tệ ròng.

Quản lý rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư vào cổ phiếu và các phân tích dự báo thị trường.

Quản lý rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

MẪU B 09-DN

Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

mức phụ trội giữa nợ phải trả đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn cho nợ phải trả tài chính phi phái sinh và tài sản tài chính phi phái sinh trên cơ sở không chiết khấu tại thời điểm lập báo cáo:

Khoản mục	Dưới 1 năm	Từ 1 năm đến 5 năm	Tổng
NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH			
Tại ngày 31/12/2013			
Các khoản vay		36.067.006.002	36.067.006.002
Phải trả người bán và phải trả khác	1.705.481.234		1.705.481.234
Cộng	1.705.481.234	36.067.006.002	37.772.487.236
Tại ngày 31/12/2012			
Các khoản vay		78.505.724.561	78.505.724.561
Phải trả người bán và phải trả khác	2.066.820.721		2.066.820.721
Chi phí phải trả	212.500.000		212.500.000
Cộng	2.279.320.721	78.505.724.561	80.785.045.282
TÀI SẢN TÀI CHÍNH			
Tại ngày 31/12/2013			
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.677.465.915	-	5.677.465.915
Phải thu khách hàng và phải thu khác	60.122.812.237	-	60.122.812.237
Đầu tư ngắn hạn	6.100.896.000	-	6.100.896.000
Đầu tư dài hạn		48.180.000.000	48.180.000.000
Tài sản tài chính khác	110.168.000		110.168.000
Cộng	72.011.342.152	64.480.000.000	120.191.342.152
Tại ngày 31/12/2012			
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.693.427.292	-	4.693.427.292
Phải thu khách hàng và phải thu khác	40.816.570.000	-	40.816.570.000
Đầu tư ngắn hạn	15.500.000.000	-	15.500.000.000
Đầu tư dài hạn		66.280.000.000	66.280.000.000
Tài sản tài chính khác	114.408.000		114.408.000
Cộng	61.154.406.092	66.280.000.000	127.434.406.092

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

MẪU B 09-DN

Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

32. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Đông Á.



Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
Người lập biểu



Cao Thị Bích Loan
Kế toán trưởng



Nguyễn Nhân Bảo
Giám đốc

Ngày tháng năm 20...