

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ

18 Nguyễn Bình Khiêm - Phường Đakao - Quận 1 - TP.HCM

Tel: (84-8) 38230256 - Fax: 38293764

Email: intresco@intresco.com.vn - www.intresco.com.vn



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÍ 4 NĂM 2013

-----000-----

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
TẠI NGÀY 31/12/2013

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		1.903.883.820.861	2.177.452.303.802
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	2.600.471.968	12.021.714.472
1. Tiền	111		2.600.471.968	12.021.714.472
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.3	227.479.072.077	337.227.624.390
1. Phải thu khách hàng	131		78.554.083.500	118.333.536.901
2. Trả trước cho người bán	132		109.728.975.581	156.781.816.418
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		56.766.993.966	72.362.796.282
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(17.570.980.970)	(10.250.525.211)
IV. Hàng tồn kho	140	V.4	1.673.630.565.916	1.827.739.071.412
1. Hàng tồn kho	141		1.997.433.208.978	1.910.635.028.154
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(323.802.643.062)	(82.895.956.742)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		173.710.900	463.893.528
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		173.710.900	463.893.528

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		419.067.813.071	484.224.406.819
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu nội bộ dài hạn	213			
4. Phải thu dài hạn khác	218	V.7	-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220	V.8	58.477.493.762	49.320.811.610
1. TSCĐ hữu hình	221		18.696.004.625	20.640.922.903
- Nguyên giá	222		42.571.619.598	45.473.938.606
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(23.875.614.973)	(24.833.015.703)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227		37.573.078.250	26.471.477.820
- Nguyên giá	228		37.610.778.250	26.509.177.820
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(37.700.000)	(37.700.000)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.9	2.208.410.887	2.208.410.887
III. Bất động sản đầu tư	240	V.10	77.279.816.599	98.772.897.729
- Nguyên giá	241		91.381.942.544	110.541.642.390
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(14.102.125.945)	(11.768.744.661)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.11	276.482.920.210	310.727.716.739
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		235.452.600.210	267.751.216.739
3. Đầu tư dài hạn khác	258		49.955.320.000	51.901.500.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(8.925.000.000)	(8.925.000.000)
V. Tài sản dài hạn khác	260	V.12	6.827.582.500	25.402.980.741
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		2.647.663.241	3.821.531.906
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		4.117.919.259	21.519.448.835
3. Tài sản dài hạn khác	268		62.000.000	62.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		2.322.951.633.932	2.661.676.710.621

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
A - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		837.278.449.105	884.829.900.334
I. Nợ ngắn hạn	310	V.13	665.864.099.524	625.802.504.369
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		258.526.721.800	193.370.866.943
2. Phải trả người bán	312		23.640.514.859	21.903.063.000
3. Người mua trả tiền trước	313		262.476.173.131	278.648.703.715
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	V.14	50.885.038.848	68.180.787.759
5. Phải trả người lao động	315		1.488.126.250	1.480.723.660
6. Chi phí phải trả	316		16.040.004.701	11.500.778.777
7. Phải trả nội bộ	317			-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HD xây dựng	318		-	
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.16	43.492.329.683	36.391.072.220
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn khác	320		1.959.364.647	5.631.701.090
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		35.915.319	635.339.263
12. Doanh thu chưa thực hiện	338		7.319.910.286	8.059.467.942
II. Nợ dài hạn	330		171.414.349.581	259.027.395.965
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	
3. Phải trả dài hạn khác	333		5.397.047.248	6.490.687.473
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.18	166.017.302.333	252.536.708.492
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		1.478.861.192.199	1.770.035.859.454
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	1.478.861.192.199	1.770.035.859.454
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		690.866.880.000	690.866.880.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		974.114.436.600	974.114.436.600
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	
4. Cổ phiếu quỹ	414		(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		30.640.486.547	30.640.486.547
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		26.907.517.340	26.559.466.833
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(233.843.010.677)	57.679.707.085
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1 Nguồn kinh phí	432		-	
2 Nguồn kinh phí hình thành TSCĐ	433		-	
C - Lợi ích cổ đông thiểu số	500		6.811.992.628	6.810.950.833
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.322.951.633.932	2.661.676.710.621

Ngày 10 tháng 02 năm 2014

Lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







Phạm Văn Khanh

Đoàn Hữu Chí

Trương Minh Thuận

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 4 Năm 2013

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV năm 2013	Quý IV năm 2012	Lũy kế đến quý báo cáo năm 2013	Lũy kế đến quý báo cáo năm 2012
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.20	41.318.756.333	55.664.588.977	216.096.371.644	139.916.172.568
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		41.318.756.333	55.664.588.977	216.096.371.644	139.916.172.568
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.23	278.110.864.466	54.509.433.068	425.578.361.056	97.721.958.369
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		(236.792.108.133)	1.155.155.909	(209.481.989.412)	42.194.214.199
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.24	63.883.264	184.802.695	2.533.544.562	23.275.764.780
7. Chi phí tài chính	22	VI.25	8.263.345.368	11.665.970.133	37.270.426.758	44.573.785.194
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		8.263.345.368	10.294.264.251	35.944.507.529	43.510.635.023
8. Chi phí bán hàng	24		99.521.900	166.264.920	302.600.991	714.176.375
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		7.312.816.830	5.040.170.320	27.238.880.906	25.623.053.621
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24+ 25))	30		(252.403.908.967)	(15.532.446.769)	(271.760.353.505)	(5.441.036.211)

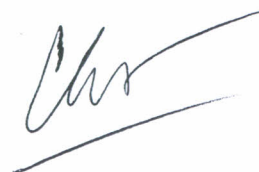
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV năm 2013	Quý IV năm 2012	Lũy kế đến quý báo cáo năm 2013	Lũy kế đến quý báo cáo năm 2012
1	2	3	4	5	6	7
11. Thu nhập khác	31		4.180.535.046	24.658.385.329	6.741.368.807	25.270.558.479
12. Chi phí khác	32		488.379.543	1.737.163.071	7.797.143.754	5.655.179.731
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		3.692.155.503	22.921.222.258	(1.055.774.947)	19.615.378.748
14. Phần lãi hoặc lỗ từ công ty liên kết, liên doanh	45		(252.610.928)	356.898.830	(716.610.347)	343.710.437
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40 + 45)	50		(248.964.364.392)	7.745.674.319	(273.532.738.799)	14.518.052.974
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.26	113.467.063	300.687.007	239.357.085	712.251.592
17. Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52		17.345.938.620	(1.563.501.862)	17.401.529.576	6.524.278.031
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		(266.423.770.075)	9.008.489.174	(291.173.625.460)	7.281.523.351
Phân bổ cho:						
- Lợi ích của cổ đông thiểu số			382.401.154	384.833.927	1.041.795	320.513.216
- Lợi ích của cổ đông Công ty mẹ			(266.806.171.229)	8.623.655.247	(291.174.667.254)	6.961.010.135
19. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70		(3.887)	126	(4.242)	101

Lập biểu



Phạm Văn Khanh

Kế toán trưởng



Đoàn Hữu Chí

Ngày 10 tháng 02 năm 2014

Tổng Giám đốc




Trương Minh Thuận

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Quý 4 Năm 2013

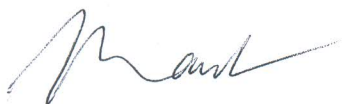
Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐKD				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ, doanh thu khác	01		297.123.476.625	312.786.407.554
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ	02		(209.172.772.854)	(201.242.476.604)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(24.571.470.893)	(36.984.440.350)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(54.990.527.828)	(68.426.130.053)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(19.487.743.609)	(20.446.042.503)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		122.133.140.704	4.939.916.070
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(131.235.348.964)	(67.998.386.877)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(20.201.246.819)	(77.371.152.763)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐ ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(92.964.818)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		529.404.702	230.596.898
3. Tiền cho vay, gửi tiết kiệm	23		-	(41.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, thu hồi tiền gửi tiết kiệm	24		-	49.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		29.835.000.000	56.520.311.118
7. Thu lãi tiền cho vay, lãi tiền gửi, cổ tức, lợi nhuận được chia	27		1.780.740.015	1.855.002.312
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		32.145.144.717	66.512.945.510

7/28

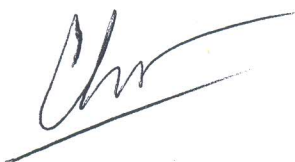
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		32.145.144.717	66.512.945.510
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		93.992.945.471	103.421.198.284
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(115.356.496.773)	(62.742.920.729)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.589.100)	(34.326.548.135)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		(21.365.140.402)	6.351.729.420
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</i>	50		(9.421.242.504)	(4.506.477.833)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		12.021.714.472	16.525.188.339
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái q.đổi ng.tệ	61		-	3.003.966
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		2.600.471.968	12.021.714.472
			-	

Lập biểu



Phạm Văn Khanh

Kế toán trưởng



Đoàn Hữu Chí

Ngày 10 tháng 02 năm 2014

Tổng Giám đốc



Trương Minh Thuận

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 Năm 2013

I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) là một Công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan, thi công xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và trang trí nội thất; thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, san lấp mặt bằng, cầu đường và hệ thống thoát nước, đầu tư xây dựng các công trình công cộng, khu du lịch, vui chơi giải trí và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty có một công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) như sau:

Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco (“IC”), trong đó Công ty nắm giữ 85% vốn chủ sở hữu là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011. Trụ sở đăng ký của tại số 20 đường Nguyễn Bình Khiêm, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hoạt động chính của IC là xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng và các dịch vụ có liên quan khác.

II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”) phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (“CMKTVN”) do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Tập đoàn là Chứng từ ghi sổ.

III. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ

3.1 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

3.2 Đơn vị tiền tệ kế toán

Tập đoàn thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng VNĐ.

3.3 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí khác, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 Thay đổi chính sách kế toán

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập các báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến tài sản cố định theo thông tư 45/2013/TT-BTC áp dụng cho năm tài chính 2013.

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng.

4.3 Hàng tồn kho

Bất động sản tồn kho

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

Quyền sử dụng đất.

Chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng.

Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuê chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

Tiền hoa hồng không hoàn lại trả cho đại lý tiếp thị hoặc bán hàng trong việc bán các lô bất động sản được ghi nhận vào chi phí khi thanh toán.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày bảng cân đối kế toán và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- | | |
|--------------------------------------|--|
| Nguyên vật liệu | - Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền. |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | - Giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường. |

Dự phòng cho hàng tồn kho

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

4.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi căn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.5 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

4.6 Khấu hao và khấu trừ

Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	2 – 10 năm
Phương tiện vận tải	5 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 5 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

4.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và khấu trừ bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất	25 – 50 năm
Nhà cửa	25 – 50 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong Bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán.

4.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của tập đoàn.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

4.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

4.10 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn từ kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của Công ty trong lợi nhuận/(lỗ) của các công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của Công ty trong thay đổi sau khi mua của các quỹ dự trữ của các công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ các công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào các công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của các công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

4.11 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính hay thu nhập tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

4.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

4.13 Các khoản dự phòng

Tập đoàn ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

4.14 Trích lập trợ cấp thôi việc

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 42 của Bộ luật Lao động.

4.15 Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu

Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận (lỗ) sau thuế (trước khi trích lập các quỹ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

4.16 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

4.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ này được trích lập để bảo vệ các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh hoặc dự phòng cho các khoản lỗ hoặc thiệt hại và các trường hợp bất khả kháng ngoài dự kiến, ví dụ như hỏa hoạn, bất ổn kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên.

4.18 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn 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 khi ghi nhận doanh thu:

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 được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã

được thống nhất với khách hàng. 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.

Doanh thu cho thuê

Các khoản doanh thu tiền thuê phải thu dưới hình thức thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê, ngoại trừ các khoản thu nhập cho thuê bất thường được ghi nhận khi phát sinh.

Những ưu đãi cho người đi thuê để ký kết hợp đồng thuê được phân bổ đều trong suốt thời hạn cho thuê, ngay cả khi các khoản thanh toán không được thực hiện trên cơ sở như vậy. Thời hạn cho thuê là khoảng thời gian thuê không được hủy ngang cùng với bất kỳ các điều khoản thêm nào mà theo đó người đi thuê có quyền lựa chọn để tiếp tục hợp đồng thuê, khi mà, tại thời điểm bắt đầu cho thuê, Ban Giám đốc được đảm bảo chắc chắn một cách hợp lý rằng người thuê nhà sẽ thực hiện quyền lựa chọn đó.

Các khoản tiền trả thêm nhận được để chấm dứt hợp đồng cho thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Doanh thu bất động sản

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả chuyển sang cho người mua, mà thông thường là cho hợp đồng không có điều kiện trao đổi. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện chủ yếu được đáp ứng.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) 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 Tập đoàn được xác lập.

4.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi

thăng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi các đơn vị nộp thuế có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp của cùng một đơn vị nộp thuế và được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

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

V Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán.

		Đơn vị tính: đồng	
		Cuối kỳ	Đầu năm
1 Tiền			
- Tiền		2.600.471.968	12.021.714.472
- Các khoản tương đương tiền		-	-
Cộng		2.600.471.968	12.021.714.472
		-	-
2 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn			
- Chứng khoán đầu tư ngắn hạn		-	-
- Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		-	-
Cộng		-	-
		-	-
3 Các khoản phải thu ngắn hạn khác			
a Phải thu khách hàng		78.554.083.500	118.333.536.901
- Khu 6B		3.177.212.920	15.261.356.915
- Cty CP DV Địa ốc SG		1.887.384.000	2.087.384.000
- Cao ốc An Khang		5.810.857.333	15.594.914.814
- Cao ốc An cư		690.948.000	1.698.287.545
- Cao ốc Thịnh Vượng		14.829.003.024	25.750.831.833
- Công ty Sài Gòn Viễn Đông- San lắp khu 6B		12.927.603.431	12.927.603.431
- Bình hoà- Phường 13 -Bình thanh		1.309.698.225	3.132.310.125
- Khu Phong Phú		3.872.903.450	5.088.424.600
- Công ty CP Bê tông Hải Âu		9.826.095.208	9.826.095.208
- Khách hàng khác		24.222.377.909	26.966.328.430
b Trả trước người bán		109.728.975.581	156.781.816.418
- DA KDC Bình Trưng Đông 1 - Tân Tạo		-	20.295.000.000
- DA KDC Bình Trưng Đông 2 - Tân Tạo		7.200.000.000	23.500.000.000
- DA Phạm Gia - Đa Phước		368.878.097	258.214.668
- Cty CP ĐT&ĐO SGCL - Dự án Lô E4 - APAK Q2		18.850.000.000	18.850.000.000
- Cty CP XD&KD ĐO 3 - Dự án lô E4 DA.APAK Q2 TP.HCM		-	8.655.000.000
- Cty CP Máy Thăng Long - 250-252 Phố Minh Khai - Hà Nội		12.000.000.000	12.000.000.000
- CtyPTHT SàiGòn- DA KDC ấp 3, xã Nhơn Đức-NB		10.000.000.000	10.000.000.000
- CP đầu tư XD khu nhà ở Phường Long Bình Quận 9		19.899.197.600	19.899.197.600
- Các khách hàng khác		41.210.899.884	33.324.404.150
c Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
d Phải thu khác		56.766.993.966	72.362.796.282
e Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(17.570.980.970)	(10.250.525.211)
Cộng		227.479.072.077	337.227.624.390
		-	-

4 Chi phí dở dang, hàng tồn kho	1.997.433.208.978	1.910.635.028.154
CPĐT DA Intresco Tower	551.953.828.474	545.835.672.062
Chi phí đầu tư dự án khu 6A	125.865.922.342	125.171.184.160
Dự án khu 6B - Lô số 4,6,8	83.309.689.899	72.032.633.865
Chi phí đầu tư khu Bà Điểm Hóc Môn	13.657.432.253	13.657.432.253
CPĐT khu dân cư Gia Hoà	-	14.867.948.910
Chi phí chuẩn bị đầu tư dự án Intresco Highland	4.156.921.111	4.114.921.111
CP đầu tư DA Lý Chính Thắng Q.3	211.165.668.290	207.379.722.265
CPĐT DA Long Phước Q.9	128.041.872.919	124.232.665.279
CPĐT DA Long Thới	793.074.400.703	758.714.495.842
CPĐT dự án Phong phú	26.127.153.120	19.855.544.145
CPĐT DA Tăng Nhơn Phú Q.9	30.735.986.018	21.363.766.189
CPĐT Cao ốc An Khang	1.286.912.900	1.286.912.900
Các dự án, công trình khác	28.057.420.949	2.122.129.173
Dự phòng giảm giá dự án	(323.802.643.062)	(82.895.956.742)
Cộng	1.673.630.565.916	1.827.739.071.412
	-	-
5 Thuế và các khoản phải thu nhà nước		
- Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	-
- Các khoản khác phải thu nhà nước	-	-
Cộng	-	-
	-	-
6 Phải thu dài hạn nội bộ		
- Cho vay dài hạn nội bộ	-	-
- Phải thu dài hạn nội bộ khác	-	-
Cộng	-	-
	-	-
7 Phải thu dài hạn khác		
- Phải thu dài hạn khác	-	-
- Các khoản tiền nhận ủy thác	-	-
Cộng	-	-
	-	-

8 a. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư đầu năm	30.285.474.138	5.913.478.078	7.067.790.799	2.436.626.302	45.703.369.317
- Tăng	-	-	-	-	-
- Giảm	278.162.500	265.507.630	1.322.417.120	1.036.231.758	2.902.319.008
- Tăng giảm do hợp nhất		(150.505.811)	(87.906.313)	8.981.413	(229.430.711)
Số dư cuối kỳ	30.007.311.638	5.497.464.637	5.657.467.366	1.409.375.957	42.571.619.598
Trong đó, đã khấu hao	4.320.356.986	272.144.669	844.310.602	1.017.187.817	6.454.000.074
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	12.681.741.310	3.755.235.909	3.958.636.435	2.114.858.464	22.510.472.118
- Tăng	1.033.407.095	495.177.653	510.146.904	64.787.542	2.103.519.194
- Giảm	272.072.841	853.264.205	1.062.292.237	873.290.641	3.060.919.924
- Tăng giảm do hợp nhất		1.663.568.848	644.250.698	14.724.039	2.322.543.585
Số dư cuối kỳ	13.443.075.564	5.060.718.205	4.050.741.800	1.321.079.404	23.875.614.973
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình					
- Đầu năm	17.603.732.828	344.167.510	2.376.997.353	316.025.212	20.640.922.903
- Cuối kỳ	16.564.236.074	436.746.432	1.606.725.566	88.296.553	18.696.004.625

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý: không.
- Các cam kết về mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không.

b. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình			
Số dư đầu năm	37.700.000	26.471.477.820	26.509.177.820
- Mua trong kỳ			-
- Tăng khác	-	11.101.600.430	11.101.600.430
- Giảm khác	-		-
Số dư cuối kỳ	37.700.000	37.573.078.250	37.610.778.250
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	37.700.000	-	37.700.000
- Khấu hao trong kỳ	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối kỳ	37.700.000	-	37.700.000
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình			
- Đầu năm	-	26.471.477.820	26.471.477.820
- Cuối kỳ	-	37.573.078.250	37.573.078.250

9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

- Tổng chi phí XD CB dở dang	2.208.410.887	2.208.410.887
Trong đó (Những công trình lớn):		

10 Tăng giảm bất động sản đầu tư:

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Nguyên giá bất động sản đầu tư				
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền SDD	110.541.642.390	-	19.159.699.855	91.381.942.535
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế				
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền SDD	11.768.744.661	3.756.883.357	1.423.502.073	14.102.125.945
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư				
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền SDD	98.772.897.729	-	-	77.279.816.590
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

(9)

11 Đầu tư dài hạn khác

- Đầu tư vào công ty con		-	-
- Đầu tư vào công ty liên kết	Tỷ lệ sở hữu	235.452.600.210	267.751.216.739
+ Công ty TNHH XD & KDN Phạm Gia	46,19%	150.968.925.000	150.968.925.000
+ Công ty cổ phần Sài Gòn - Bình Dương	22,49%	64.771.130.236	78.487.740.583
+ Công ty CP SX-TM-XD Long Bình	36,36%	19.712.544.974	19.712.544.974
+ Công ty cổ phần An Đông Liksin	40,00%	-	18.582.006.182
- Đầu tư trái phiếu			
- Đầu tư tín phiếu, kỳ phiếu		-	-
- Cho vay dài hạn		-	-
- Đầu tư dài hạn khác		49.955.320.000	51.901.500.000
- Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(8.925.000.000)	(8.925.000.000)
Cộng		276.482.920.210	310.727.716.739
		-	-

12 Chi phí trả trước dài hạn

- Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ		-	-
- Chi phí thành lập doanh nghiệp		-	-
- Công cụ, dụng cụ có giá trị lớn; chi phí trả trước dài hạn khác		2.647.663.241	3.821.531.906
Cộng		2.647.663.241	3.821.531.906
		-	-

13 Vay và nợ ngắn hạn

a Vay ngắn hạn		258.526.721.800	193.370.866.943
- Vay ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam		82.228.508.264	21.567.301.943
- Vay ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn		48.500.000.000	46.000.000.000
- Vay ngân hàng Sacombank		17.368.000.000	11.579.000.000
- Vay ngân hàng Liên Việt		36.999.999.536	12.500.000.000
- Vay khác		73.430.214.000	101.724.565.000
b Phải trả người bán		23.640.514.859	21.903.063.000
- DA Đầu tư Long Thới, Nhơn Đức		2.769.722.000	136.341.500
- Phải trả khách hàng khác		20.870.792.859	21.766.721.500
c Người mua trả tiền trước		262.476.173.131	278.648.703.715
- Khu 6A		103.384.029.000	103.984.029.000
- Khu 6B		67.958.915.157	68.098.915.157
- Khu Bình Trưng Đông - Quận 2		10.082.708.000	11.126.908.000
- DA KDC ấp 3, xã Nhơn Đức Nhà Bè		11.000.000.000	11.000.000.000
- Khu Hóc Môn Bà Điểm		9.177.307.869	9.177.307.869
- Khu Dân Cư P7 - Q.8		1.144.702.242	1.144.702.242
- Dự án Phong Phú		3.592.069.693	3.792.069.693
- Khách hàng khác		56.136.441.170	70.324.771.754
Cộng		544.643.409.790	493.922.633.658
		-	-

14 Thuế và các khoản nộp nhà nước

- Thuế giá trị gia tăng	26.216.550.716	24.432.925.544
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.682.562.332	40.933.748.856
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.712.916.296	1.669.699.975
- Các loại thuế khác	1.273.009.504	1.144.413.384
Cộng	50.885.038.848	68.180.787.759

- -

15 Chi phí phải trả

- Trích trước tiền lương trong thời gian nghỉ phép	-	-
- Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	-	-
- Chi phí trích trước	16.040.004.701	11.500.778.777
Cộng	16.040.004.701	11.500.778.777

- -

16 Các khoản phải trả, nộp ngắn hạn khác

a - Kinh phí công đoàn	36.401.200	-
b - Bảo hiểm xã hội	-	-
c - Bảo hiểm y tế	-	-
d - Doanh thu chưa thực hiện	7.319.910.286	8.059.467.942
e Phải trả khác	36.136.018.197	28.331.612.278
- Cổ tức phải trả	3.164.892.924	3.166.482.024
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	32.971.125.273	25.165.130.254
Cộng	43.492.329.683	36.391.080.220

17 Phải trả dài hạn nội bộ

- Vay dài hạn nội bộ	-	-
- Phải trả dài hạn nội bộ khác	-	-
Cộng	-	-

18 Vay và nợ dài hạn

a Vay dài hạn	166.017.302.333	252.536.708.492
- Vay ngân hàng	166.017.302.333	252.536.708.492
- Trái phiếu phát hành	-	-
b Nợ dài hạn	-	-
- Thuê tài chính	-	-
- Nợ dài hạn khác	-	-
Cộng	166.017.302.333	252.536.708.492
	-	-

19 Vốn chủ sở hữu

a Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chi tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4	5	6
Số dư đầu năm trước	690.866.880.000	974.114.436.600	30.640.486.547	26.559.466.833	85.041.860.950	1.807.223.130.930
- Tăng vốn trong năm trước			-			-
- Lãi (lỗ) trong năm					6.961.010.135	6.961.010.135
- Tăng khác	-	-	-	-		-
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	34.323.164.000	34.323.164.000
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước	690.866.880.000	974.114.436.600	30.640.486.547	26.559.466.833	57.679.707.085	1.779.860.977.065
Số dư đầu năm nay						
- Tăng vốn trong năm	-	-	-	348.050.507		348.050.507
- Lãi (lỗ) trong năm nay					(291.174.667.254)	(291.174.667.254)
- Tăng khác	-	-	-	-		-
- Giảm vốn trong năm	-	-	-	-	348.050.507	348.050.507
- Lỗ trong năm nay						-
- Giảm khác	-	-	-	-		-
Số dư cuối năm nay	690.866.880.000	974.114.436.600	30.640.486.547	26.907.517.340	(233.843.010.676)	1.488.686.309.811

b Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ	Đầu năm
- Vốn góp của Nhà nước	132.531.580.000	111.585.930.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	558.335.300.000	579.280.950.000
Cộng	690.866.880.000	690.866.880.000

* Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm: 0 đồng

* Số lượng cổ phiếu quỹ: 440.360 cổ phiếu

<i>c Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Năm trước</i>
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	690.866.880.000	690.866.880.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	690.866.880.000	690.866.880.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
<i>d Cổ tức</i>		
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông: không.		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi: không.		
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận: không.		
<i>e Cổ phiếu</i>	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đầu năm</i>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	69.086.688	69.086.688
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	69.086.688	69.086.688
+ Cổ phiếu phổ thông	69.086.688	69.086.688
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	440.360	440.360
+ Cổ phiếu phổ thông	440.360	440.360
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	68.646.328	69.086.688
+ Cổ phiếu phổ thông	68.646.328	69.086.688
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/1 cổ phần</i>		
<i>f Các quỹ của doanh nghiệp:</i>		
- Quỹ đầu tư phát triển	30.640.486.547	30.640.486.547
- Quỹ dự phòng tài chính	26.907.517.340	26.559.466.833

VI Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Chỉ tiêu	Lũy kế kỳ này	Năm trước
20 Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01)	216.096.371.644	139.916.172.568
Trong đó:	-	-
- Doanh thu kinh doanh nhà	119.834.437.325	40.310.335.980
- Doanh thu xây lắp	79.118.169.262	80.504.116.984
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	17.143.765.057	19.101.719.604
21 Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số 02)	-	-
Trong đó:		
- Chiết khấu thương mại		
- Giảm giá hàng bán		
- Hàng bán bị trả lại		
- Thuế GTGT phải nộp (phương pháp trực tiếp)		
- Thuế tiêu thụ đặc biệt		
- Thuế xuất khẩu		
22 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 10)	216.096.371.644	139.916.172.568
23 Giá vốn hàng bán (Mã số 11)	425.578.361.056	97.721.958.369
Trong đó:	-	-
- Giá vốn kinh doanh nhà	341.054.596.695	8.788.144.235
- Giá vốn xây lắp	75.202.676.940	77.370.616.699
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	9.321.087.421	11.563.197.435
24 Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)	2.533.544.562	23.275.764.780
Trong đó:	-	-
- Lãi tiền gửi	26.566.676	354.376.937
- Lãi, Cổ tức được chia	2.284.645.084	1.275.000.000
- Chuyển nhượng cổ phiếu	-	21.249.270.000
- Chênh lệch tỷ giá, khác	222.332.802	397.117.843
25 Chi phí tài chính (Mã số 22)	37.270.426.758	44.573.785.194
Trong đó:	252.610.928	-
- Lãi tiền vay	35.944.507.529	43.510.635.023
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	25.913.466	
- Chi phí tài chính khác	1.552.616.691	1.063.150.171
26 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Mã số 51)	239.357.085	712.251.592
27 Chi phí (lợi ích) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (Mã số 52)	17.401.529.576	6.524.278.031

28 Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch trọng yếu trong năm

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Công ty Cổ phần Đầu tư An Đông Liksin	Công ty liên kết	Trả vốn vay Nhận lại tiền góp vốn Lãi vay	15.000.000.000 16.000.000.000 1.356.500.000
Công ty cổ phần ĐTPT Gia định	Bên liên quan	Lãi vay Cổ tức	6.704.166.667 1.275.000.000
Cty CP Hạ tầng Sài Gòn	Bên liên quan	Cổ tức	616.000.000

29 Báo cáo bộ phận:

Hiện nay hoạt động duy nhất của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan tại một khu vực địa lý duy nhất là Việt nam. Do đó, Công ty không có các bộ phận kinh doanh riêng biệt nên báo cáo bộ phận không được trình bày trên báo cáo tài chính.

30 Giải trình kết quả hoạt động SXKD quý 4 /2013

Lợi nhuận quý 4/2013 biến động hơn 10% so với quý 4/2012 chủ yếu do:

- Trích dự phòng giảm giá dự án Intresco Tower 240.906.686.320 đồng.
- Ghi nhận khoản thuế thu nhập hoãn lại 17.345.938.620 đồng.

Người lập biểu



Phạm Văn Khanh

Kế toán trưởng



Đoàn Hữu Chí

Ngày 10 tháng 02 năm 2014

Tổng Giám đốc



Trương Minh Thuận