

CTY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TPHCM

Mã số thuế: 0301822194

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV /2013

Hồ sơ gồm có

- Bảng cân đối kế toán
- Báo cáo kết quả kinh doanh
- Lưu chuyển tiền tệ
- Thuyết minh BCTC

B01a-DN

B02a-DN

B03a-DN

B09a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)
Quý IV năm 2013
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

(Đơn vị tính: đồng Việt Nam)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
A. Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+150)	100		1.711.461.157.397	1.699.183.035.483
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	1.617.711.168	3.536.635.692
1. Tiền	111	V.01	1.617.711.168	3.536.635.692
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	31.207.638.631	44.316.599.029
1. Đầu tư ngắn hạn	121		32.487.239.671	45.539.091.628
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(1.279.601.040)	(1.222.492.599)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		140.060.005.847	125.771.157.397
1. Phải thu của khách hàng	131		32.121.259.268	35.407.906.346
2. Trả trước cho người bán	132		45.776.341.957	41.828.326.164
3. Phải thu nội bộ	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Các khoản phải thu khác	135	V.03	62.286.669.622	48.659.189.887
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(124.265.000)	(124.265.000)
IV. Hàng tồn kho	140		1.473.710.099.107	1.447.481.619.836
1. Hàng tồn kho	141	V.04	1.498.840.809.721	1.447.481.619.836
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(25.130.710.614)	
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		64.865.702.644	78.077.023.529
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	154	V.05	5.546.751.668	7.647.235.724
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		59.318.950.976	70.429.787.805
B. Tài sản dài hạn (200=210+220+240+250+260)	200		87.387.455.806	91.668.016.191
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		38.951.755.820	38.165.741.442
1. TSCĐ hữu hình	221	V.08	21.061.966.614	20.166.884.053
- Nguyên giá	222		30.318.305.514	27.336.405.906
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.256.338.900)	(7.169.521.853)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
2. TSCĐ thuê tài chính	224	V.09		
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. TSCĐ vô hình	227	V.10		
- Nguyên giá	228		129.879.712	129.879.712
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(129.879.712)	(129.879.712)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11	17.889.789.206	17.998.857.389
III. Bất động sản đầu tư	240	V.12	5.061.856.325	5.540.141.969
- Nguyên giá	241		7.174.284.586	7.174.284.586
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(2.112.428.261)	(1.634.142.617)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.13	21.045.094.343	21.465.446.402
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		14.700.000.000	14.700.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		13.365.000.000	13.365.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(7.019.905.657)	(6.599.553.598)
V. Tài sản dài hạn khác	260		22.328.749.318	26.496.686.378
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	3.421.367.949	7.892.467.098
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21	18.881.781.369	18.578.619.280
3. Tài sản dài hạn khác	268		25.600.000	25.600.000
Tổng cộng tài sản (270=100+200)	270		1.798.848.613.203	1.790.851.051.674
Nguồn vốn				
A. Nợ phải trả (300=310+330)	300		1.256.242.634.363	1.257.695.438.720
I. Nợ ngắn hạn	310		1.164.306.987.934	1.070.909.542.220
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.15	602.989.520.937	408.451.872.787
2. Phải trả cho người bán	312		19.624.690.263	15.578.216.311
3. Người mua trả tiền trước	313		122.287.217.982	323.226.811.475
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	V.16	29.907.022.381	30.641.354.326
5. Phải trả công nhân viên	315		703.252.000	666.236.121
6. Chi phí phải trả	316	V.17	251.323.428.560	165.758.074.747
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	132.341.938.023	121.545.918.109
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		5.129.917.788	5.041.058.344
II. Nợ dài hạn	330		91.935.646.429	186.785.896.500
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	89.000.000.001	186.000.000.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	V.21	2.133.172.428	
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		802.474.000	785.896.500

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
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		542.605.978.840	533.155.612.954
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	542.605.978.840	533.155.612.954
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu (*)	411		355.106.232.526	331.650.975.363
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		166.088.464.718	166.088.464.718
3. Vốn khác 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		1.254.315.017	1.254.315.017
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		9.722.320.427	9.146.857.863
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		10.434.646.152	25.014.999.993
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421			
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	432	V.23		
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
Tổng cộng nguồn vốn	440		1.798.848.613.203	1.790.851.051.674
Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán	000			
1. Tài sản thuê ngoài	N01			
2. Vật tư hàng hoá nhận giữ hộ, nhận gia công	N02			
3. Hàng hoá nhận bán hộ, nhận ký gửi	N03			
4. Nợ khó đòi đã xử lý	N04			
5. Ngoại tệ các loại	N07			
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án	N06			
(*) Vốn đầu tư chủ sở hữu bao gồm:				
- Vốn cổ phần được duyệt (Vốn điều lệ):			302.086.840.000	277.148.160.000
- Vốn của các đối tượng góp vốn đầu tư vào dự án:			53.019.392.526	54.502.815.363

Ngày 20 tháng 01 năm 2014

Người lập biểu



Lê Thị Kim Duyên

Kế toán trưởng



Lê Thị Hồng Phượng

Tổng giám đốc



TRƯƠNG THÀNH NHÂN

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)
Quý IV năm 2013

(Đơn vị tính: đồng Việt Nam)

Chỉ tiêu	Mã	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.25	115.410.564.151	44.925.251.287	423.246.956.953	121.763.922.084
2. Các khoản giảm trừ	02			5.733.245.455	19.347.205.220	6.545.479.455
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		115.410.564.151	39.192.005.832	403.899.751.733	115.218.442.629
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	105.666.118.931	36.332.049.702	353.878.920.602	86.021.113.215
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		9.744.445.220	2.859.956.130	50.020.831.131	29.197.329.414
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	2.780.105.986	3.579.535.578	13.726.177.984	13.598.850.939
7. Chi phí tài chính	22	VI.28	1.838.909.845	(7.278.694.801)	25.683.997.565	17.791.792.917
- Trong đó: Lãi vay phải trả	23		1.614.745.844	(7.706.387.608)	25.012.954.029	14.732.904.865
8. Chi phí bán hàng	24		1.264.670.284	1.510.670.136	5.364.422.037	5.740.062.167
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		6.949.203.910	5.620.408.217	20.848.631.976	17.952.683.494
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)]	30		2.471.767.167	6.587.108.156	11.849.957.537	1.311.641.775
11. Thu nhập khác	31		2.149.642.900	5.544.357.073	7.558.945.394	17.536.459.377
12. Chi phí khác	32		107.110.000	9.858.253	1.864.658.519	3.312.139.400
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		2.042.532.900	5.534.498.820	5.694.286.875	14.224.319.977
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		4.514.300.067	12.121.606.976	17.544.244.412	15.535.961.752
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.30	1.565.274.136	4.329.379.376	4.204.982.786	4.439.756.027
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.30	2.133.172.428	(3.063.236.951)	1.830.010.339	(385.039.203)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		815.853.503	10.855.464.551	11.509.251.287	11.481.244.928
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		29	392	405	414

Người lập biểu



Lê Thị Kim Luyện

Kế toán trưởng



Lê Thị Hồng Phương

Ngày 20 tháng 01 năm 2014

Tổng giám đốc



TRƯƠNG THÀNH NHÂN

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)
(Theo phương pháp trực tiếp)
Quý IV năm 2013

(ĐVT: đồng)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		235.200.593.709	271.459.279.152
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(183.146.820.903)	(243.660.411.100)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(10.069.791.372)	(9.637.740.498)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(63.618.318.685)	(36.203.879.539)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(2.019.758.455)	(3.123.395.460)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		214.809.580.134	46.414.472.307
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(180.207.125.029)	(114.977.561.582)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		10.948.359.399	(89.729.236.720)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(272.707.955)	(481.135.245)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		417.200.000	433.636.364
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(200.000.000)	(2.620.521.671)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			1.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		14.427.262.818	152.073.502.738
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		42.295.506	3.536.587.784
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		14.414.050.369	153.942.069.970
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			
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		89.621.509.831	159.409.423.127
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(116.902.844.123)	(222.231.944.347)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			(12.200.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(27.281.334.292)	(62.834.721.220)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		(1.918.924.524)	1.378.112.030
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		3.536.635.692	2.158.523.662
ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	VII.31	1.617.711.168	3.536.635.692

Người Lập Biểu

Lê Thị Kim Lygân

Kế Toán Trưởng

Lê Thị Hồng Phương

Ngày 20 tháng 01 năm 2014



TRƯƠNG THANH NHÂN

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Quý IV năm 2013

I- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp:

1- **Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần

2- **Lĩnh vực kinh doanh:** Xây dựng - Thương mại - Địa ốc

3- **Ngành nghề kinh doanh:** Xây dựng dân dụng. San lấp mặt bằng. Mua bán vật liệu xây dựng hàng trang trí nội thất, Kinh doanh nhà. Lắp đặt cống thoát nước. Xây dựng đường giao thông. Sản xuất ống cống bê tông cốt thép. Đo đạc địa chính. Xây lắp điện dưới 35 KV. Môi giới bất động sản. Dịch vụ nhà đất - tư vấn bất động sản. Cho thuê kho, bãi đỗ xe. Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh. Dịch vụ quản lý bất động sản (cao ốc, chung cư). Xây dựng công trình công nghiệp, cầu cảng. Tư vấn quản lý dự án. Lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống cơ điện lạnh. Chế tạo, lắp ráp, mua bán máy móc thiết bị xử lý rác và xử lý môi trường. Trang trí nội thất Sản xuất bê tông - tấm bê tông đúc sẵn - ống - cột bê tông - cọc bê tông cốt thép - gốm sứ - vật liệu chịu lửa - gạch - bột ma tít (không sản xuất tại trụ sở). Trộn bê tông khô ướt. Trồng rừng... Dịch vụ phòng chống cháy rừng. Dịch vụ cung cấp giống cây trồng rừng (không hoạt động tại TP HCM). Khai Thác, sơ chế gỗ - thu lượm lâm sản (không hoạt động tại TP. HCM). Sản xuất đồ gỗ - đồ sơn mài - đồ chạm khắc trang trí (trừ tái chế phế thải, sản xuất gốm sứ thủy tinh - xi mạ điện). Lắp đặt, mua bán hệ thống báo cháy - báo trộm. Dịch vụ giới thiệu việc làm. Dịch vụ dọn dẹp, trang trí phong cảnh. Vệ sinh bên ngoài hồ bơi, cống rãnh. Xây dựng hạ tầng khu dân cư. Dịch vụ sân giao dịch bất động sản. Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan. Giáo dục mầm non. Giáo dục tiểu học. Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông. Giáo dục nghề nghiệp. Đào tạo cao đẳng (không hoạt động tại trụ sở). Đào tạo đại học và sau đại học (không hoạt động tại trụ sở). Giáo dục thể thao và giải trí. Giáo dục văn hóa nghệ thuật, Giáo dục khác chưa phân đầu vào đầu: đào tạo kỹ năng nói trước công chúng; dạy máy tính; giáo dục dự bị; dạy ngoại ngữ và dạy kỹ năng đàm thoại. Dịch vụ hỗ trợ giáo dục./.

4- **Đặc điểm hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính.**

II- Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

1- Kỳ kế toán năm: bắt đầu từ ngày 01/01/2013 kết thúc vào ngày 31/12/2013

2- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: đồng Việt Nam

III- Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng:

1- **Chế độ kế toán áp dụng:** Chế độ kế toán doanh nghiệp (theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính).

2- **Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:** Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt nam

3- **Hình thức kế toán áp dụng:** Chứng từ ghi sổ

IV- Các chính sách kế toán áp dụng:

1- **Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:** Các nghiệp vụ kinh tế được ghi nhận và lập báo cáo theo tiền đồng Việt Nam

Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán: tỷ giá thực tế

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ.
Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá tại ngày cuối kỳ.

2- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: theo giá gốc
- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền
- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: theo thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng của Bộ tài chính.

3- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư:

- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ (hữu hình, vô hình, thuê tài chính); theo nguyên giá, thể hiện trong bảng cân đối kế toán theo 3 chỉ tiêu: Nguyên giá, hao mòn lũy kế, giá trị còn lại.
- Phương pháp khấu hao TSCĐ (hữu hình, vô hình, thuê tài chính): đường thẳng

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

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư: theo nguyên giá
- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư: đường thẳng

5- Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:

- Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát;
+ Các khoản đầu tư được gọi là đầu tư vào công ty con khi khoản đầu tư này chiếm hơn 50% vốn chủ sở hữu (hơn 50% quyền biểu quyết) và được phản ánh theo giá gốc.
+ Các khoản đầu tư được gọi là đầu tư vào công ty liên kết khi khoản đầu tư này chiếm từ 20% đến 50% vốn điều lệ (20% đến 50% quyền biểu quyết) và được phản ánh theo giá gốc.
- Các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn phản ánh tình hình mua bán chứng khoán có thời hạn thu hồi không quá 1 năm.
- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác phản ánh tình hình đầu tư vào các đơn vị khác mà công ty chỉ nắm giữ dưới 20% vốn chủ sở hữu, và các khoản đầu tư khác có thời hạn trên 2 năm.
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn: theo thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng của Bộ tài chính.

6- Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:

- Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: chi phí đi vay được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán 16 " Chi phí đi vay".

7- Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác:

8- Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

- Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ sử dụng trong kỳ và theo kế hoạch phải thực hiện

9- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:

10- Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

- Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu: Vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung, hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.
- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản:

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá:

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

11- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:

- Doanh thu bán hàng: việc ghi nhận doanh thu tuân thủ đầy đủ 5 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại chuẩn mực 14 "Doanh Thu và thu nhập khác".

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

Riêng đối với doanh thu Bất động Sản - Các khu dân cư, công ty thực hiện ký hợp đồng Hợp tác đầu tư với khách hàng chia làm 2 giai đoạn:

+ Giai đoạn 1: Sẽ bàn giao cho khách hàng quyền được quy định trong hợp đồng về việc sử dụng nền đất để xây nhà với giá thỏa thuận. Công ty cho phép khách hàng chuyển nhượng quyền được quy định trong hợp đồng phụ lục chuyển nhượng cho người khác để hưởng lợi và chịu rủi ro gắn liền với nền đất. Doanh thu trong giai đoạn này **có thể** được ghi nhận khi chuyển giao nền đất cho khách hàng thông qua "Biên bản giao nền".

+ Giai đoạn 2: Sẽ xây dựng nhà cho khách hàng: Khách hàng được quyền chọn nhà thầu phụ, giám sát quá trình xây dựng và giá trị xây dựng được thỏa thuận và quy định trong một hợp đồng riêng biệt. Doanh thu giai đoạn này được ghi nhận theo phương pháp tỷ lệ phần trăm hoàn thành.

12- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính:

13- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hoãn lại.

- Chi phí thuế thu nhập hiện hành được xác định trên cơ sở: Thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN

- Thuế suất thuế TNDN là 25%

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng cho những chênh lệch tạm thời khấu trừ này.

- Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại sử dụng

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

14- Các nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái: không phát sinh

15- Trích lập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm:

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên và 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009. Tuy nhiên, trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện hiện có tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2008 sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước thời điểm thôi việc.

16- Các bên liên quan:

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

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

01- Tiền	Số cuối quý	Số đầu năm
- Tiền mặt	1.051.654.570	1.428.555.112
- Tiền gửi ngân hàng	566.056.598	2.108.080.580
Cộng	1.617.711.168	3.536.635.692

02- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn:	Số cuối quý	Số đầu năm
- Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	1.866.718.000	1.691.307.139
Cổ phiếu	1.866.718.000	1.691.307.139
- Đầu tư ngắn hạn khác	30.620.521.671	43.847.784.489
<i>Công ty TNHH Phú Mỹ Thuận vay</i>		14.227.262.818
<i>Công ty TNHH TM Thiên Bích</i>	30.620.521.671	29.620.521.671
- Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(1.279.601.040)	(1.222.492.599)
Cộng	31.207.638.631	44.316.599.029

03- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	Số cuối quý	Số đầu năm
- Phải thu khác	62.286.669.622	48.659.189.887
+ <i>Phải thu lãi cho vay</i>	37.849.536.328	38.240.458.813
<i>Công ty TNHH Phú Mỹ Thuận</i>		4.158.552.625
<i>Công ty TNHH TM Thiên Bích</i>	35.675.464.321	25.744.843.688
<i>Cty Khải Vy</i>	2.174.072.007	8.337.062.500
+ <i>Phải thu khác</i>	24.437.133.294	10.418.731.074
+ <i>Công Ty CP Vạn Khải</i>	5.246.073	5.246.073
+ <i>Phải thu Công ty Cp Kim Cương Xanh</i>		180.658.416

+ Phải thu Công Ty Cổ Phần Tấn Lực		13.329.069
+ Phải thu Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	33.455.008	
+ Phải thu Công ty Cổ Phần xây dựng Thuận Hưng	131.153.175	395.537.763
+ Phải thu Công ty TNHH Phú Mỹ Thuận	21.566.745.515	9.311.908.153
+ Phải thu Công Ty CP Nhật Khanh	131.400.000	
+ Phải thu Công Ty CTC	632.890.000	
+ Phải thu khác	1.936.243.523	512.051.600
Cộng	62.286.669.622	48.659.189.887

04- Hàng tồn kho	Số cuối quý	Số đầu năm
- Công cụ, dụng cụ	10.318.182	51.631.372
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(25.130.710.614)	
- Chi phí SX, KD dở dang các dự án	1.495.524.332.241	1.443.180.909.166
- Hàng hóa	678.711.100	678.711.100
- Hàng hoá bất động sản	2.627.448.198	3.570.368.198
Cộng giá gốc hàng tồn kho	1.473.710.099.107	1.447.481.619.836

* Các trường hợp hoặc sự kiện dẫn đến phải trích thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Không

* Giá trị hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm: Không

* Các trường hợp hoặc sự kiện dẫn đến phải trích thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Không

05- Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	Số cuối quý	Số đầu năm
- Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa		
- Thuế TNDN tạm tính 1% đã ghi nhận	5.546.751.668	7.647.235.724
Cộng	5.546.751.668	7.647.235.724

06- Phải thu dài hạn nội bộ: không phát sinh

07- Phải thu dài hạn khác: không phát sinh

8 - Tăng giảm tài sản cố định hữu hình:

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu năm	1 313 317 956	21 557 726 657	5 491 304 127	1 692 294 298	263 662 476	30 318 305 514
- Mua trong kỳ						
- Đầu tư XDCB hoàn thành						
- Tăng khác						
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối quý	1 313 317 956	21 557 726 657	5 491 304 127	1 692 294 298	263 662 476	30 318 305 514
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số đầu năm	759 285 474	4 656 385 589	1 236 225 605	1 572 650 128	210 386 860	8 434 933 656
- Khấu hao phát sinh	61 240 350	554 497 674	184 660 282	10 351 809	10 655 124	821 405 239
- Tăng khác						
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số cuối quý	820 525 824	5 210 883 263	1 420 885 887	1 583 001 937	221 041 984	9 256 338 895
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình						
- Tại ngày đầu năm	554 032 482	16 901 341 068	4 255 078 522	119 644 170	53 275 616	21 883 371 858
- Tại ngày cuối quý	492 792 132	16 346 843 394	4 070 418 240	109 292 361	42 620 492	21 061 966 619
* Giá trị còn lại cuối quý của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo						
* Nguyên giá TSCĐ cuối quý đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:	220 000 000	36 319 680	631 557 551	1 534 702 482	50 560 000	2 473 139 713
* Nguyên giá TSCĐ cuối quý chờ thanh lý:						
* Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai:						

9 - Tăng giảm tài sản cố định thuê tài chính: không phát sinh

10 - Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy vi tính	Giấy phép và giấy phép nhượng quyền	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình							
Số dư đầu năm		20 913 612		108 966 100			129 879 712
- Mua trong kỳ							
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp							
- Tặng do hợp nhất kinh doanh							
- Tặng khác							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối quý		20 913 612		108 966 100			129 879 712
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số đầu năm		20 913 612		108 966 100			129 879 712
- Khấu hao phát sinh							
- Tặng khác							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối quý		20 913 612		108 966 100			129 879 712
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình							
- Tại ngày đầu năm							
- Tại ngày cuối quý							
* Thuyết minh số liệu và giải trình khác:							
Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối quý đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng		20 913 612		108 966 100			129 879 712

11- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang:	Số cuối quý	Số đầu năm
Tổng chi phí XDCB dở dang	17.889.789.206	17.998.857.389
<i>Trong đó (Những công trình lớn):</i>		
- Mua sắm tài sản (cốppha)		109.068.183
- Nhà mẫu Chung cư Phú Thuận		
- Văn phòng công ty	17.889.789.206	17.889.789.206

12- Tăng giảm bất động sản đầu tư:

Chỉ tiêu	Đầu kỳ	Tăng	Giảm	Cuối kỳ
Nguyên giá bất động sản đầu tư	7.174.284.586			7.174.284.586
- Quyền sử dụng đất	7.174.284.586			7.174.284.586
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị hao mòn lũy kế	1.992.856.850	119.571.411		2.112.428.261
- Quyền sử dụng đất	1.992.856.850	119.571.411		2.112.428.261
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại BĐS đầu tư	5.181.427.736	(119.571.411)		5.061.856.325
- Quyền sử dụng đất	5.181.427.736	(119.571.411)		5.061.856.325
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				

13- Đầu tư dài hạn khác:	Số cuối quý	Số đầu năm
- Đầu tư cổ phiếu		
- Đầu tư trái phiếu		
- Đầu tư vào công ty liên kết	14.700.000.000	14.700.000.000
<i>Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nhà Bè (29% quyền biểu quyết)</i>	8.700.000.000	8.700.000.000
<i>Công ty Cổ phần quản lý Việt Hưng (40% Vốn điều lệ)</i>	2.000.000.000	2.000.000.000
<i>Cty cổ phần xây dựng Thuận Hưng (40% Vốn điều lệ)</i>	4.000.000.000	4.000.000.000
- Đầu tư tín phiếu, kỳ phiếu		
- Đầu tư dài hạn khác	13.365.000.000	13.365.000.000
+ <i>Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Sen Vàng (9,9% Vốn điều lệ)</i>	13.365.000.000	13.365.000.000
- Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(7.019.905.657)	(6.599.553.598)
<i>Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nhà Bè</i>	(107.863.380)	(107.863.380)
<i>Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Sen Vàng (9,9% Vốn điều lệ)</i>	(6.912.042.277)	(6.491.690.218)
Cộng	21.045.094.343	21.465.446.402

14- Chi phí trả trước dài hạn	Số cuối quý	Số đầu năm
- Chi phí trả trước dài hạn - Công cụ, dụng cụ, đồ dùng VP	219.806.424	35.043.256
- Chi phí trả trước dài hạn - Sửa chữa		387.113.633
- Chi phí trả trước dài hạn - Khác	3.184.306.307	7.430.048.039
- Chi phí trả trước dài hạn - (hợp lý nhưng không hợp lệ)	17.255.218	40.262.170
Cộng	3.421.367.949	7.892.467.098

15- Vay và nợ ngắn hạn	Số cuối quý	Số đầu năm
- Vay ngắn hạn	182.911.698.384	184.007.553.351
+ Vay ngân hàng	26.651.760.421	30.441.683.488
<i>Ngân Hàng No & PTNT - Chi nhánh Thành Đô</i>	26.651.760.421	30.441.683.488
+ Vay cá nhân, công ty khác	156.259.937.963	153.565.869.863
- Nợ dài hạn đến hạn trả	420.077.822.553	224.444.319.436
<i>Ngân Hàng No & PTNT - Chi nhánh Chợ Lớn</i>	318.529.000.000	169.813.063.800
<i>Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Đông Sài Gòn</i>	2.148.822.553	9.131.255.636
<i>Ngân Hàng No & PTNT - Nam Sài Gòn</i>	99.400.000.000	45.500.000.000
Cộng	602.989.520.937	408.451.872.787

16- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Số cuối quý	Số đầu năm
- Thuế giá trị gia tăng	585.207.049	1.170.528.642
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.701.096.038	10.616.355.763
- Thuế thu nhập cá nhân	1.448.462.960	1.302.513.182
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	17.172.256.334	17.551.956.739

Cộng	29.907.022.381	30.641.354.326
-------------	-----------------------	-----------------------

17- Chi phí phải trả	Số cuối quý	Số đầu năm
- Trích trước chi phí của dự án	129.270.024.453	85.948.234.531
<i>Dự án dân cư Phú Mỹ</i>	<i>17.007.699.827</i>	<i>20.076.334.729</i>
<i>Dự án dân cư Phú Xuân</i>	<i>6.522.574.043</i>	<i>6.522.635.846</i>
<i>Dự án Chung cư Phú Mỹ</i>	<i>2.317.490.665</i>	<i>183.379.781</i>
<i>Dự án dân cư Phú Xuân 2</i>	<i>25.349.172.798</i>	<i>59.165.884.175</i>
<i>Dự án Chung cư La Casa</i>	<i>78.073.087.120</i>	
- Trích trước chi phí khác	234.000.000	231.396.000
- Trích trước chi phí lãi vay	121.819.404.107	79.578.444.216
Cộng	251.323.428.560	165.758.074.747

18- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	Số cuối quý	Số đầu năm
- Kinh phí công đoàn	7.181.000	19.697.000
- Bảo hiểm xã hội	252.976.916	352.349.339
- Bảo hiểm y tế	46.376.108	74.731.358
- Bảo hiểm thất nghiệp	21.632.604	31.849.604
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.720.000.000	1.540.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	130.293.771.395	119.527.290.808
+ <i>Tạm ứng từ các thành viên Hội đồng quản trị</i>		50.000.000
+ <i>Cổ tức còn phải trả cho cổ đông</i>	<i>87.480.000</i>	<i>87.480.000</i>
+ <i>Phí bảo trì phải trả</i>	<i>13.793.194.297</i>	<i>8.648.483.515</i>
+ <i>Thu mượn các công ty liên kết</i>	<i>15.351.800.000</i>	<i>4.350.000.000</i>
+ <i>Phải trả hợp tác DA Quận 2</i>	<i>51.748.333.000</i>	<i>68.148.333.000</i>
+ <i>Phải trả do thanh lý HD La casa, CTC</i>	<i>13.373.602.795</i>	
+ <i>Các khoản phải trả phải nộp khác</i>	<i>35.939.361.303</i>	<i>38.242.994.293</i>
Cộng	132.341.938.023	121.545.918.109

19- Phải trả dài hạn nội bộ	Số cuối quý	Số đầu năm
- Vay dài hạn nội bộ		
- Phải trả dài hạn nội bộ khác		
Cộng		

20- Vay và nợ dài hạn	Số cuối quý	Số đầu năm
a - Vay dài hạn	89.000.000.001	186.000.000.000
- Vay ngân hàng	89.000.000.001	186.000.000.000
+ <i>Ngân Hàng Nông Nghiệp & PTNT Chi Nhánh Chợ Lớn</i>	<i>60.000.000.000</i>	<i>80.000.000.000</i>
+ <i>Ngân Hàng Nông Nghiệp & PTNT Nam Sài Gòn</i>	<i>29.000.000.001</i>	<i>106.000.000.000</i>
b - Nợ dài hạn		
Cộng	89.000.000.001	186.000.000.000

21- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

a - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:	Số cuối quý	Số đầu năm
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng	18.881.781.369	18.578.619.280
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	18.881.781.369	18.578.619.280
b - Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế trong kỳ	2.133.172.428	
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế kỳ trước chuyển sang		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	2.133.172.428	0

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

	Quý IV/2013	Quý IV/2012
22 - Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01)	115.410.564.151	44.652.524.015
Trong đó:		
- Doanh thu dự án Phú Mỹ bán nền	7.272.727	22.850.073.533
- Doanh thu dự án Chung cư La Casa	103.166.712.737	
- Doanh thu dự án Chung cư Phú Mỹ		272.727.272
- Doanh thu môi giới, khác	1.198.463.538	1.536.478.239
- Doanh thu hàng hóa		4.039.734.968
+ Doanh thu của hợp đồng xây dựng	11.038.115.149	16.226.237.275
Doanh thu dự án Phú Mỹ xây dựng	9.538.546.967	15.097.153.640
Doanh thu dự án Phú Xuân xây dựng	1.499.568.182	1.129.083.635
23 - Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số 02)		
Trong đó:		
- Hàng bán bị trả lại		5.733.245.455
<i>Phú Mỹ bán nền</i>		5.733.245.455
24 - Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 10)	115.410.564.151	39.192.005.832
Trong đó:		
Doanh thu thuần trao đổi sản phẩm, hàng hóa	104.372.449.002	22.965.768.557
- Doanh thu dự án Chung cư La Casa	103.166.712.737	
- Doanh thu dự án Chung cư Phú Mỹ		272.727.272
- Doanh thu dự án Phú Mỹ bán nền	7.272.727	17.116.828.078
- Doanh thu môi giới, khác	1.198.463.538	1.536.478.239
- Doanh thu hàng hóa		4.039.734.968
Doanh thu của hợp đồng xây dựng	11.038.115.149	16.226.237.275
Doanh thu dự án Phú Mỹ xây dựng	9.538.546.967	15.097.153.640
Doanh thu dự án Phú Xuân xây dựng	1.499.568.182	1.129.083.635
25 - Giá vốn hàng bán (Mã số 11)	Quý IV/2013	Quý IV/2012
- Giá vốn sản phẩm dự án Phú Mỹ -nền	3.111.971.242	14.689.744.482
- Giá vốn sản phẩm dự án Phú Xuân 761	153.136.776	404.149.497
- Giá vốn sản phẩm dự án Phú Xuân A8-A9		67.630.992
- Giá vốn dự án Chung cư Phú Mỹ	492.079.291	1.517.947.306
- Giá vốn dự án Chung cư La Casa	90.690.284.205	
- Giá vốn dự án PX2	12.360.858	1.093.815
- Giá vốn sản phẩm dự án Phú Mỹ- xây dựng	9.538.546.967	15.097.153.637

- Giá vốn sản phẩm dự án Phú Xuân- xây dựng	1.499.568.181	1.129.083.636
- Giá vốn hàng hóa		2.793.077.718
- Giá vốn khác	168.171.411	632.168.619
Cộng	105.666.118.931	36.332.049.702

26 - Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)	Quý IV/2013	Quý IV/2012
- Lãi tiền gửi	3.413.910	10.224.026
- Lãi cho vay vốn	2.766.072.076	3.569.311.552
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	10.620.000	
Cộng	2.780.105.986	3.579.535.578

27 - Chi phí tài chính (Mã số 22)	Quý IV/2013	Quý IV/2012
- Lãi tiền vay	1.614.745.844	(7.706.387.608)
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán	25.892.180	48.354.760
- Dự phòng giảm giá đầu tư vào Công ty liên kết	(578.651.142)	51.517.146
- Chi phí tài chính khác	776.922.963	327.820.901
Cộng	1.838.909.845	(7.278.694.801)

28 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Mã số 51)	Quý IV/2013	Quý IV/2012
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế phát sinh	1.565.274.136	4.743.376.022
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.565.274.136	4.743.376.022

29 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (Mã số 52)		
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh	2.133.172.428	(3.063.236.951)
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ		
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	2.133.172.428	(3.063.236.951)

30 - Chi phí sản xuất, kinh doanh	Quý IV/2013	Quý IV/2012
- Chi phí bán hàng	1.264.670.284	1.510.670.136
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.949.203.910	5.620.408.217
Cộng	8.213.874.194	7.131.078.353

VII- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ:

31- Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	Số cuối quý	Số đầu năm
---	--------------------	-------------------

+ Tiền mặt	1.051.654.570	1.428.555.112
+ Tiền gửi ngân hàng	566.056.598	2.108.080.580
Cộng	1.617.711.168	3.536.635.692

VIII- Những thông tin khác:

32. Thuyết minh về giao dịch các bên liên quan:

a. Số dư các bên liên quan:

Nội dung	Quý IV/2013	Quý IV/2012
Phải thu của khách hàng		
Cty cổ phần xây dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan		11 404 008 720
Công ty CP Kim Cương Xanh - Công ty liên quan		8 808 291
Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan		
Bà Trần Thu Oanh - Phó Tổng giám đốc	2.091.710.000	2.091.710.000
Các khoản phải thu khác		
Cty CP Phú Mỹ Thuận - Công ty liên quan	21.566.745.515	4 306 459 700
Cty cổ phần xây dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan	131.153.175	395 537 763
Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - Cty liên quan	70.021.008	
Công ty CP Kim Cương Xanh - Công ty liên quan		180 658 416
Cty Cổ phần TM DV CTC- Công ty liên quan	632.890.000	
Cty TNHH TM Thiên Bích - Công ty liên quan	35.675.464.321	25 744 843 688
Phải trả cho người bán		
Công ty Cổ phần quản lý Việt Hưng - Công ty liên quan	2.957.923.784	3 626 257 239
Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - Cty liên quan	35.646.000	17 938 000
Cty cổ phần xây dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan		118 922 692
Công ty CP Bất Động Sản Phát Hưng - Công ty liên quan	13.400.000	
Công ty CP Kim Cương Xanh - Công ty liên quan	98.229.268	
Trả trước cho người bán		
Cty cổ phần xây dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan	34.624.977.273	
Cty CP Phú Mỹ Thuận - Công ty liên quan		20.774.772.000
Cty Cổ phần TM DV CTC- Công ty liên quan		740 000 000
Đầu tư ngắn hạn (cho vay)		
Cty CP Phú Mỹ Thuận - Công ty liên quan		14 227 262 818
Cty TNHH TM Thiên Bích - Công ty liên quan	30.620.521.671	29.620.521.671
Đầu tư dài hạn		
Cty cổ phần xây dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty Cổ phần quản lý Việt Hưng - Công ty liên quan	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty CP Bất Động Sản Nhà Bè - Công ty liên quan	8.700.000.000	8.700.000.000
Công ty CP chứng Khoán Sen Vàng - Công ty liên quan	13.365.000.000	13.365.000.000
Vay ngắn hạn		
Ông Trương Thành Nhân - Thành viên HĐQT kiêm TGD	6.023.760.000	6 310 409 000
Bà Hoàng Thị Thu Thủy - Trưởng ban kiểm soát nội bộ	700.000.000	420 000 000
Khóan phải trả khác		
Cty cổ phần xây dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan	48.431.800.000	45 194 000 000
Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan		15 000 000 000
Công ty Cổ phần quản lý Việt Hưng - Công ty liên quan	520.000.000	350 000 000
Cty Cổ phần TM DV CTC- Công ty liên quan	18.148.333.000	18.148.333.000
Ông Trương Thành Nhân - Thành viên HĐQT kiêm TGD		50 000 000

b. Các giao dịch phát sinh của các bên liên quan trong kỳ:

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Quý IV/2013	Quý IV/2012
Ông Trương Thành Nhân - Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	Cho Công ty vay tiền	1.500.000.000	6.600.000.000
	Công ty trả tiền vay	1.822.632.558	1.389.591.000
	Công ty thu tiền mượn		3.120.019.500
	Công ty trả tiền mượn	200.000.000	4.872.938.000
	Công ty trả tiền lãi vay	138.362.573	155.548.497
Bà Hoàng Thị Thu Thủy - Trưởng ban kiểm soát nội bộ	Cho Công ty vay tiền	215.000.000	
	Công ty trả tiền lãi vay	70.839.333	7.926.608
	Công ty trả tiền vay	375.000.000	20.000.000
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận - Công ty liên quan	Thu nhập lãi tiền cho vay phải thu		941.783.088
	Hoàn trả tiền vay cho Công ty	14.427.262.818	
	Hoàn trả dứt tiền lãi vay và tiền thuê văn phòng cho Công ty	7.112.060.043	
	Hoàn trả tiền mua 04 sàn Tulip cho Công ty (đợt 1)	7.400.000.000	
	Công ty thu tiền theo biên bản thanh lý hợp đồng hợp tác Phú Mỹ Thuận	927.027.563	
Công ty Cổ phần Sài Gòn Mới - Công ty liên quan	Công ty phải thu tiền thuê văn phòng	16.868.500	
	Thu tiền thanh lý tài sản, thuê văn phòng.. Cấn trừ vào lãi tiền vay		938.330.523
	Mượn tiền từ Công ty		50.000.000
	Trả tiền mượn Công ty		107.000.000
	Tiền 2% thanh lý căn hộ Sài Gòn Mới phải thu Công ty		17.938.000
	Lãi tiền vay phải thu từ công ty		690.000.000
Công ty Cổ phần XD Thuận Hưng - Công ty liên quan	Tiền thi công phải trả	24.919.926.702	37.399.045.064
	Chi trả tiền thi công		22.935.760.421
	Công ty trả tiền lãi vay	7.000.000.000	
	Tiền công ty cho thuê cốppha phải thu		1.317.883.512
	Trả tiền thuê cốppha cho công ty		570.000.000
	Tiền thuê văn phòng công ty phải thu	26.400.000	39.830.440
	Thu nhập lãi phạt góp vốn phải thu từ công ty	1.159.200.000	1.744.167.000
	Cho Công ty mượn	14.250.000.000	11.330.000.000
	Công ty hoàn trả tiền mượn	43.790.000.000	10.156.000.000
Công ty Cổ phần quản lý Việt Hưng - Công ty liên quan	Tiền tư vấn giám sát phải trả	1.450.555.515	3.868.148.040
	Tiền thanh lý tài sản phải thu cấn trừ tiền tư vấn giám sát phải trả		75.340.336
	Cho Công ty mượn	200.000.000	
	Công ty hoàn trả tiền mượn	30.000.000	
	Công ty trả tiền tư vấn giám sát	1.430.000.000	470.000.000

Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh - Công ty liên quan	Công ty trả tiền phí quản lý vận hành căn hộ La Casa	395.305.755	
	Công ty thu tiền phí quản lý nền đất Cty KCX thu hộ	3.456.000	32.750.550
	Thu chi hộ tiền điện		1.645.278
	Lãi góp vốn phải thu		85.625.560
	Tiền thanh lý tài sản phải thu		54.716.291
	Tiền phí giữ xe, thuê bãi giữ xe, bồi thường vật tư phải trả..		52.443.356
	Tiền phí quản lý nền đất chi hộ phải trả		765.390.295
	Bù trừ công nợ phải trả với công nợ phải thu		817.833.651
Cty CP TM DV CTC - Công ty liên quan	Thu nhập lãi phạt góp vốn phải thu từ công ty	657.920.000	904.392.000
	Tiền phạt vi phạm hợp đồng hợp tác dự án CTC	107.110.000	
Cty TNHH TM Thiên Bích - Công ty liên quan	Phân chia lỗ góp vốn dự án Lacasa	826.809.013	372.870.704
	Thu nhập lãi tiền cho vay phải thu	2.533.288.700	2.409.284.848
Hội đồng Quản trị	Tiền lương và thưởng	578.280.000	577.150.000

33. Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh Quý4/2013 so với cùng kỳ:

Kết quả kinh doanh trong Quý 4/2013 có sự biến động mạnh về doanh thu so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do việc công ty đã ghi nhận một phần doanh thu và chi phí dự án căn hộ phức hợp La Casa tại Phường Phú Thuận Quận 7 từ việc bàn giao căn hộ. Tính đến 31/12/2013, công ty đã ghi nhận được khoảng 48% diện tích bán của block 1A-1B Lacasa và đạt mức doanh thu 327,5 tỷ đồng. Tuy nhiên, do các khoản chi phí trong kỳ đều tăng nên mức lợi nhuận trước thuế trong Quý chỉ bằng 37% so với cùng kỳ. Kết quả năm 2013, công ty chỉ đạt được 29% so với kế hoạch đã đề ra.

Người lập biểu



Lê Thị Kim Luyến

Kế toán trưởng



Lê Thị Hồng Phượng

Ngày 20 tháng 01 năm 2014

Tổng giám đốc



TRƯƠNG THÀNH NHÂN