

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 41

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của 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 vào ngày 28 tháng 12 năm 2000, và theo 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 trong năm hiện tại 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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Thúc Quang	Chủ tịch
Ông Trương Minh Thuận	Thành viên
Ông Lê Tuấn	Thành viên
Bà Dương Thanh Thủy	Thành viên
Bà Lê Thị Khánh Xương	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Phan Thị Hồng Liên	Trưởng Ban kiểm soát	
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên	
Bà Hồ Thị Lưu	Thành viên	bổ nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2013
Bà Nguyễn Thị Lang	Thành viên	từ nhiệm ngày 5 tháng 3 năm 2013

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Bá Đài	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đoàn Hữu Chí	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng	bổ nhiệm ngày 2 tháng 5 năm 2013
Ông Lê Văn Trường	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2014

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trương Minh Thuận.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty là công ty mẹ của công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 và Công ty đang trong quá trình hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2014

Số tham chiếu: 60792124/16329548

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà ("Công ty") được lập ngày 25 tháng 3 năm 2014 và được trình bày từ trang 5 đến trang 41, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề khác

Như được trình bày tại Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng, Công ty là công ty mẹ của công ty con và đang trong quá trình hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Narciso T. Torres Jr.
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số 0868-2013-004-1

Lê Vũ Trường
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số 1588-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2013

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.896.489.067.708	2.180.046.977.739
110	I. Tiền	4	2.174.440.899	11.694.354.209
111	1. Tiền		2.174.440.899	11.694.354.209
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		219.777.868.074	334.749.839.440
131	1. Phải thu khách hàng	5	50.558.358.177	88.449.232.317
132	2. Trả trước cho người bán	6	94.130.793.127	142.075.773.255
135	3. Các khoản phải thu khác	7	86.525.925.398	108.341.586.737
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5,7	(11.437.208.628)	(4.116.752.869)
140	III. Hàng tồn kho	8	1.674.373.047.835	1.833.158.890.562
141	1. Hàng tồn kho		1.998.175.690.897	1.916.054.847.304
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(323.802.643.062)	(82.895.956.742)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		163.710.900	443.893.528
158	1. Tài sản ngắn hạn khác		163.710.900	443.893.528
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		446.465.593.460	510.171.464.809
220	I. Tài sản cố định		56.015.216.426	47.039.674.454
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	18.442.138.176	20.568.196.634
222	Nguyên giá		35.936.166.201	38.373.849.317
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(17.494.028.025)	(17.805.652.683)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	37.573.078.250	26.471.477.820
228	Nguyên giá		37.610.778.250	26.509.177.820
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(37.700.000)	(37.700.000)
240	II. Bất động sản đầu tư	11	77.279.816.603	98.772.897.729
241	1. Nguyên giá		91.381.942.544	110.541.642.390
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(14.102.125.941)	(11.768.744.661)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	12	311.945.790.639	343.608.580.986
251	1. Đầu tư vào công ty con	12.1	34.000.000.000	34.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	12.2	239.448.938.645	268.448.938.645
258	3. Đầu tư dài hạn khác	12.3	49.955.320.000	51.901.500.000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	12.2, 12.3	(11.458.468.006)	(10.741.857.659)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		1.224.769.792	20.750.311.640
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		104.974.650	2.084.742.131
262	2. Tài sản thuế TNDN hoãn lại	26.2	1.057.795.142	18.603.569.509
268	3. Tài sản dài hạn khác		62.000.000	62.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.342.954.661.168	2.690.218.442.548

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2013

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		864.313.286.720	914.597.494.635
310	I. Nợ ngắn hạn		693.324.904.867	655.570.098.670
311	1. Vay ngắn hạn	14	258.526.721.800	193.370.866.943
312	2. Phải trả người bán	15	70.151.820.814	65.245.089.346
313	3. Người mua trả tiền trước	16	255.814.472.625	274.996.391.797
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	50.141.668.424	65.864.151.685
315	5. Phải trả người lao động		-	3.949.071
316	6. Chi phí phải trả	18	16.040.004.701	11.500.778.777
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	33.935.458.916	34.651.731.864
320	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		1.533.181.819	1.533.181.819
338	9. Doanh thu chưa thực hiện		7.319.910.286	8.059.467.942
323	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(138.334.518)	344.489.426
330	II. Nợ dài hạn		170.988.381.853	259.027.395.965
333	1. Phải trả dài hạn khác		4.971.079.520	6.490.687.473
334	2. Vay dài hạn	20	166.017.302.333	252.536.708.492
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.478.641.374.448	1.775.620.947.913
410	I. Vốn chủ sở hữu	21.1	1.478.641.374.448	1.775.620.947.913
411	1. Vốn cổ phần		690.866.880.000	690.866.880.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		974.114.436.600	974.114.436.600
414	3. Cổ phiếu quỹ		(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		30.640.486.547	30.640.486.547
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		26.907.517.340	26.559.466.833
420	6. (Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(234.062.828.428)	63.264.795.544
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.342.954.661.168	2.690.218.442.548

Phạm Văn Khanh
Người lập

Đoàn Hữu Chi
Kế toán trưởng

Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	209.318.368.414	123.972.104.789
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	209.318.368.414	123.972.104.789
11	3. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	23	(423.313.677.592)	(82.385.159.891)
20	4. (Lỗ) lợi nhuận gộp từ về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(213.995.309.178)	41.586.944.898
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	2.523.092.817	23.501.390.155
22	6. Chi phí tài chính	24	(37.987.031.342)	(44.573.785.194)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(35.944.507.529)	(43.510.635.023)
24	7. Chi phí bán hàng		(2.275.870.175)	(714.176.375)
25	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(22.670.980.676)	(19.388.678.590)
30	9. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(274.406.098.554)	411.694.894
31	10. Thu nhập khác	25	2.567.967.002	22.868.325.831
32	11. Chi phí khác	25	(7.595.667.546)	(5.655.179.731)
40	12. (Lỗ) lợi nhuận khác	25	(5.027.700.544)	17.213.146.100
50	13. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(279.433.799.098)	17.624.840.994
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	-	-
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	26.2	(17.545.774.367)	(8.084.818.589)
60	16. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN		(296.979.573.465)	9.540.022.405

Phạm Văn Khanh
Người lập

Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng

Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	(Lỗ) lợi nhuận trước thuế		(279.433.799.098)	17.624.840.994
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9,10,11	5.270.898.273	7.450.916.064
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		248.943.752.426	(28.689.672.380)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.677.875.229)	(22.286.243.248)
06	Chi phí lãi vay	24	35.944.507.529	43.510.635.023
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		9.047.483.901	17.610.476.453
09	Giảm các khoản phải thu		108.483.652.235	137.220.617.790
10	Tăng hàng tồn kho		(75.486.246.259)	(81.226.935.344)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		10.656.615.148	(88.753.246.118)
12	Giảm chi phí trả trước		2.150.128.872	22.153.466
13	Tiền lãi vay đã trả		(56.191.845.527)	(43.529.949.796)
14	Thuế TNDN đã nộp	26.1	(18.845.520.719)	(16.767.580.148)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(482.823.944)	(391.644.700)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(20.668.556.293)	(75.816.108.397)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		-	(45.187.318)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	25	954.545.454	211.676.818
26	Tiền thu hồi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác		29.835.000.000	63.029.264.118
27	Cổ tức và tiền lãi nhận được		1.724.237.931	1.855.002.312
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		32.513.783.385	65.050.755.930
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay nhận được		93.992.945.471	103.421.198.284
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(115.356.496.773)	(62.742.920.729)
36	Cổ tức đã trả	21.2	(1.589.100)	(34.116.950.885)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(21.365.140.402)	6.561.326.670
50	Giảm tiền thuần trong năm		(9.519.913.310)	(4.204.025.797)
60	Tiền tồn đầu năm	4	11.694.354.209	15.898.380.006
70	Tiền tồn cuối năm	4	2.174.440.899	11.694.354.209



Phạm Văn Khanh
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng




Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của 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 trong năm hiện tại 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 125 (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 136).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp 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 riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Công ty là công ty mẹ của công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 và Công ty đang trong quá trình hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Công ty là Chứng từ ghi sổ.

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Các báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VNĐ.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 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 để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại 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, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

Chi phí 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 phát sinh.

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 kết thúc năm tài chính 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 riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác (tiếp theo)

Công ty 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 năm tài chính.

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi 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 năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán trong năm trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 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 riêng 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 riêng.

3.5 Khấu hao và khấu trừ

Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định 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
Phần mềm máy tính	3 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 *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:

Nhà cửa	25 – 50 năm
---------	-------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho 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 hay hàng tồn kho 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. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.7 *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 Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm 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.

3.8 *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 riêng và được phân bổ trong khoản thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.9 *Đầu tư vào công ty con*

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phân thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 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 riêng 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 được lập cho việc tổn thất giá trị các khoản đầu tư vào các công ty liên kết do các công ty này đang bị lỗ vào ngày kết thúc năm tài chính tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của khoản đầu tư với giá trị có thể thu hồi được 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 của Công ty trong báo cáo hoạt động kinh doanh riêng.

3.11 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 vào ngày kết thúc năm tài chính 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 của Công ty trong báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

3.12 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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. Phần tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

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 48 của Bộ luật Lao động.

3.14 Các khoản dự phòng

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của 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 Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

3.15 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 *Phân chia lợi nhuận*

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

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty 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 thông thường của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh hoặc dự phòng cho các khoản lỗ hoặc thiệt hại ngoài dự kiến do các nhân khách quan 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 phục vụ mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

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.

3.17 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng 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 năm tài chính. 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 năm tài chính khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu cho thuê

Các khoản doanh thu tiền cho thuê phải thu dưới hình thức thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên 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 riêng khi phát sinh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 Công ty được xác lập.

3.18 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 năm tài chính.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào 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 hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp 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 năm tài chính 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 năm tài chính.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và phải ghi giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại 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.

3.19 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, và các công cụ tài chính chưa niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại Thông tư 210 không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

4. TIỀN

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Tiền mặt	824.576.999	3.546.756.231
Tiền gửi ngân hàng	1.349.863.900	8.147.597.978
TỔNG CỘNG	2.174.440.899	11.694.354.209

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*)	21.490.127.209	58.325.630.089
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	13.712.421.950	12.515.650.390
Phải thu từ Công ty Cổ phần Bê Tông Hải Âu	9.826.095.208	9.826.095.208
Phải thu khác	5.529.713.810	7.781.856.630
TỔNG CỘNG	50.558.358.177	88.449.232.317
Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi	(8.776.148.628)	(4.116.752.869)
GIÁ TRỊ THUẦN	41.782.209.549	84.332.479.448

(*) Phải thu từ bán đất nền và căn hộ thể hiện chủ yếu các khoản phải thu 5%-10% còn lại trên tổng giá trị hợp đồng mua bán trong khi chờ thủ tục pháp lý về chuyển quyền sử dụng đất và nhà. Các khoản phải thu liên quan đến các dự án cụ thể như sau:

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Cao ốc Thịnh Vương	6.628.507.281	17.550.336.090
Cao ốc An Khang	5.810.857.333	15.594.914.814
Dự án Phong Phú	3.872.903.450	5.088.424.600
Lô 7 - Dự án 6B	3.177.212.920	15.261.356.915
Dự án Bình Hòa	1.309.698.225	3.132.310.125
Cao ốc An Cư	690.948.000	1.698.287.545
TỔNG CỘNG	21.490.127.209	58.325.630.089

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Dự phòng phải thu khó đòi đầu năm	4.116.752.869	4.116.752.869
Trích lập trong năm	4.859.395.759	-
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(200.000.000)	-
Dự phòng phải thu khó đòi cuối năm	8.776.148.628	4.116.752.869

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Trả trước cho người bán là các khoản ứng trước không tính lãi cho nhà thầu liên quan đến các dự án phát triển bất động sản:

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Lô 6 & 7 - Dự án 6B	32.240.233.431	32.455.486.481
Dự án Thiên Phú, Đắk Nông	20.000.000.000	20.000.000.000
Dự án Long Bình, Quận 9	19.899.197.600	19.899.197.600
Dự án Bình Trưng Đông, Quận 2	-	43.795.000.000
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	570.253.406	1.904.153.406
Dự án khác	21.421.108.690	24.021.935.768
TỔNG CỘNG	94.130.793.127	142.075.773.255

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Tạm ứng cho dự án Tăng Nhơn Phú	28.841.408.622	51.018.636.422
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn		
Chợ lớn	18.850.000.000	18.850.000.000
Công ty Cổ phần May Thăng Long	12.000.000.000	12.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Sài Gòn	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Tân Tạo	7.200.000.000	-
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 27)	1.955.059.831	1.321.008.650
Công ty Cổ phần Xây dựng & Kinh doanh		
Địa Ốc 3	-	8.655.000.000
Khác	7.679.456.945	6.496.941.665
TỔNG CỘNG	86.525.925.398	108.341.586.737
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(2.661.060.000)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	83.864.865.398	108.341.586.737

8. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Bất động sản và chi phí xây dựng dở dang (*)	1.998.175.690.897	1.916.054.847.304
TỔNG CỘNG	1.998.175.690.897	1.916.054.847.304
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(323.802.643.062)	(82.895.956.742)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.674.373.047.835	1.833.158.890.562

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(*) Bất động sản và chi phí xây dựng dở dang chủ yếu bao gồm các chi phí đầu tư cho các dự án bất động sản và công trình xây dựng đang triển khai sau:

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Long Thới – Nhà Bè (i)	793.074.400.703	758.714.495.842
Dự án 146 Nguyễn Văn Trỗi, Phú Nhuận (ii)	551.953.828.474	545.835.672.062
Nhà 106 Lý Chính Thắng (iii)	211.165.668.290	207.379.722.265
Dự án Long Phước, Quận 9	128.041.872.919	124.232.665.279
Dự án 6A	125.865.922.342	125.171.184.160
Lô 4, 6 & 8 - Dự án 6B	78.738.329.225	72.032.633.865
Dự án Tăng Nhơn Phú	30.735.986.018	21.363.766.189
Dự án Bình Trưng Đông	28.848.790.056	-
Các dự án khác	49.750.892.870	61.324.707.642
TỔNG CỘNG	1.998.175.690.897	1.916.054.847.304

- (i) Quyền sử dụng đất với diện tích là 24.047 m² trên tổng diện tích 484.814 m² tại dự án Long Thới – Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (Thuyết minh số 14).
- (ii) Quyền sử dụng đất của dự án tại số 146 đường Nguyễn Văn Trỗi và số 223 đường Hoàng Văn Thụ, Quận Phú Nhuận đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Quận 4 (Thuyết minh số 20).
- (iii) Quyền sử dụng đất tại số 106 đường Lý Chính Thắng, Quận 3 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Đầu tư – Phát triển Việt Nam (Thuyết minh số 14 và 20).

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

		VND
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho đầu năm	82.895.956.742	111.585.629.122
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm (*)	240.906.686.320	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trích lập trong năm	-	(28.689.672.380)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho cuối năm	323.802.643.062	82.895.956.742

- (*) Số tiền này liên quan đến khoản dự phòng lỗ được trích lập thêm tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 (ngày 31 tháng 12 năm 2012 : 69.238.524.489 VND) cho dự án 146 Nguyễn Văn Trỗi, Phú Nhuận ("dự án 146 NVT") thể hiện chênh lệch giữa giá trị sổ sách và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định dựa vào Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất của dự án nói trên được ký ngày 6 tháng 1 năm 2014 giữa Công ty và một đối tác trong nước với tổng giá trị chuyển nhượng là 260.000.000.000 VND, bao gồm thuế Giá trị gia tăng.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	30.285.474.138	390.782.656	5.576.532.629	2.121.059.894	38.373.849.317
Thanh lý	(278.162.500)	-	(1.285.856.257)	-	(1.564.018.757)
Giảm khác (*)	-	(12.325.844)	(36.560.863)	(824.777.652)	(873.664.359)
Số cuối năm	30.007.311.638	378.456.812	4.254.115.509	1.296.282.242	35.936.166.201
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	208.068.806	272.144.669	844.310.602	867.639.151	2.192.163.228
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	12.681.741.310	331.995.341	2.975.411.845	1.816.504.187	17.805.652.683
Khấu hao trong năm	1.033.407.095	21.262.429	394.557.841	64.787.546	1.514.014.911
Thanh lý	(272.072.841)	-	(850.263.760)	-	(1.122.336.601)
Giảm khác (*)	-	(12.325.844)	(17.671.084)	(673.306.040)	(703.302.968)
Số cuối năm	13.443.075.564	340.931.926	2.502.034.842	1.207.985.693	17.494.028.025
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	17.603.732.828	58.787.315	2.601.120.784	304.555.707	20.568.196.634
Số cuối năm	16.564.236.074	37.524.886	1.752.080.667	88.296.549	18.442.138.176

(*) Trong năm Công ty đã phân loại lại các tài sản không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo hướng dẫn của Thông tư số 45/2013/TT-BTC hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định sang chi phí trả trước dài hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VNĐ		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	26.471.477.820	37.700.000	26.509.177.820
Phân loại từ bất động sản đầu tư	11.101.600.430	-	11.101.600.430
Số cuối năm	37.573.078.250	37.700.000	37.610.778.250
Giá trị khấu trừ lũy kế:			
Số đầu năm	-	37.700.000	37.700.000
Khấu trừ trong năm	-	-	-
Số cuối năm	-	37.700.000	37.700.000
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	26.471.477.820	-	26.471.477.820
Số cuối năm	37.573.078.250	-	37.573.078.250

Quyền sử dụng đất tại số 16 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1 và số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1 với giá trị còn lại lần lượt là 26.471.477.820 VNĐ và 11.101.600.430 VNĐ đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 14 và 20).

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VNĐ		
	<i>Cao ốc</i>	<i>Nhà</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	97.781.182.124	12.760.460.266	110.541.642.390
Kết chuyển vào hàng tồn kho	(8.058.099.416)	-	(8.058.099.416)
Phân loại sang tài sản cố định vô hình	-	(11.101.600.430)	(11.101.600.430)
Số cuối năm	89.723.082.708	1.658.859.836	91.381.942.544
Giá trị khấu trừ lũy kế:			
Số đầu năm	10.109.884.825	1.658.859.836	11.768.744.661
Khấu hao trong năm	3.756.883.362	-	3.756.883.362
Kết chuyển vào hàng tồn kho	(1.423.502.082)	-	(1.423.502.082)
Số cuối năm	12.443.266.105	1.658.859.836	14.102.125.941
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	87.671.297.299	11.101.600.430	98.772.897.729
Số cuối năm	77.279.816.603	-	77.279.816.603

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2013. Tuy nhiên, các bất động sản này hiện đang được cho thuê và tạo ra doanh thu, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư vẫn lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

		VNĐ
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con	34.000.000.000	34.000.000.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	239.448.938.645	268.448.938.645
Các khoản đầu tư dài hạn khác	49.955.320.000	51.901.500.000
Cổ phiếu	49.955.320.000	49.766.500.000
Đầu tư dài hạn khác	-	2.135.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(11.458.468.006)	(10.741.857.659)
GIÁ TRỊ THUẦN	311.945.790.639	343.608.580.986

12.1 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty	Số cuối năm và đầu năm	
	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu
	(VNĐ)	%
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	34.000.000.000	85
TỔNG CỘNG	34.000.000.000	

Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco ("IC") được thành lập theo Giấy phép 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. IC có trụ sở đăng ký tại số 20 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của IC là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan.

12.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên Công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị đầu tư		Giá trị đầu tư	
	(VNĐ)	(%)	(VNĐ)	(%)
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	150.968.925.000	46,19	150.968.925.000	46,19
Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương	67.480.013.645	22,49	80.480.013.645	26,83
Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình	21.000.000.000	36,36	21.000.000.000	36,36
Công ty Cổ phần Đầu tư An Đông Liksin	-	-	16.000.000.000	40,00
TỔNG CỘNG	239.448.938.645		268.448.938.645	
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(2.533.468.006)		(1.816.857.659)	
GIÁ TRỊ THUẦN	236.915.470.639		266.632.080.986	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

12.2 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia ("PG") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0302535114 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 1 năm 2002 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. PG có trụ sở đăng ký tại số E7/189A Quốc lộ 50, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của PG là thi công công trình dân dụng và công nghiệp; sản xuất vật liệu xây dựng; kinh doanh nhà và dịch vụ môi giới nhà đất.

Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương ("SGBD") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3701647922 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 11 năm 2009. SGBD có trụ sở đăng ký tại số 11 đường Ngô Văn Trị, phường 2, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của SGBD là sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và các dịch vụ có liên quan.

Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình ("LB") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103001780 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 4 năm 1999 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. LB có trụ sở đăng ký tại số 918-920 đường Nguyễn Trãi, phường 14, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của LB là sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng; kinh doanh bất động sản và các dịch vụ có liên quan; và cung cấp dịch vụ kho bãi và dịch vụ giao nhận hàng hóa.

Công ty Cổ phần Đầu tư An Đông Liksin ("AD") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103007548 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 8 năm 2007. AD có trụ sở đăng ký tại số 51A-53A đường An Dương Vương, phường 8, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của AD là kinh doanh bất động sản; đầu tư kinh doanh và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư; sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, máy móc ngành xây dựng.

Căn cứ vào Quyết định giải thể công ty của Hội đồng Quản trị của AD ngày 28 tháng 5 năm 2013, AD đã hoàn trả tiền góp vốn của Công ty số tiền là 16.000.000.000 VNĐ. Vào ngày của báo cáo tài chính riêng này, AD đã hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết cho việc giải thể này. Theo đó, Công ty đã ghi nhận giảm khoản đầu tư vào AD.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

12.3 Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số cổ phiếu	Giá trị (VNĐ)	Số cổ phiếu	Giá trị (VNĐ)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia đình	2.125.000	34.000.000.000	2.125.000	34.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	54.665	5.466.500.000	54.665	5.466.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng điện Sài Gòn	50.000	5.000.000.000	50.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Mangđen Sài Gòn	310.000	3.100.000.000	310.000	3.100.000.000
Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn	22.000	2.200.000.000	22.000	2.200.000.000
Công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển	18.882	188.820.000	-	-
Các khoản đầu tư khác	-	-	-	2.135.000.000
TỔNG CỘNG		49.955.320.000		51.901.500.000
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư		(8.925.000.000)		(8.925.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN		41.030.320.000		42.976.500.000

13. CHI PHÍ ĐI VAY

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay trong năm (Thuyết minh số 24)	35.944.507.529	43.510.635.023
Vốn hóa vào giá trị các dự án bất động sản	24.926.563.922	28.656.397.752
TỔNG CỘNG	60.871.071.451	72.167.032.775

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

14. VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Vay ngắn hạn từ các ngân hàng	78.525.142.674	80.067.301.943
Vay ngắn hạn từ các tổ chức khác	57.000.000.000	77.000.000.000
Vay ngắn hạn từ các cá nhân	16.430.214.000	24.724.565.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20)	106.571.365.126	11.579.000.000
TỔNG CỘNG	258.526.721.800	193.370.866.943

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
VNĐ				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam				
Hợp đồng vay số 71/2012/HĐ/93512 ngày 10 tháng 8 năm 2012	3.025.143.138	Từ ngày 12 tháng 6 năm 2014 đến ngày 13 tháng 11 năm 2014	11%/năm	Quyền sử dụng đất tại số 106 Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam				
Hợp đồng vay số 6220-LAV-201100116/HĐTD ngày 17 tháng 2 năm 2011	38.500.000.000	Từ ngày 2 tháng 10 năm 2014 đến ngày 21 tháng 11 năm 2014	11,5%/năm	Quyền sử dụng đất tại số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 10)
Ngân hàng Bưu điện Liên Việt				
Hợp đồng vay số 092-2/HĐHMTD-LienvietPostBank-HCM ngày 7 tháng 6 năm 2012	36.999.999.536	Từ ngày 8 tháng 2 năm 2014 đến ngày 29 tháng 10 năm 2014	Từ 10,5% đến 12,5%/năm	Quyền sử dụng đất tại số 16 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 10)
TỔNG CỘNG	78.525.142.674			

Công ty sử dụng các khoản vay trên để phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

14. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ các tổ chức khác:

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND				

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (Thuyết minh số 27)

Hợp đồng vay số 376/ĐTKDN/HĐVV ngày 20 tháng 6 năm 2011 và phụ lục hợp đồng số 340/ĐTKDN/HĐVV ngày 21 tháng 6 năm 2013	50.000.000.000	Ngày 20 tháng 12 năm 2013	Tài trợ công tác đền bù cho dự án Long Thới	12%/năm	Quyền sử dụng đất tại khu dân cư Long Thới, xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
--	----------------	---------------------------	---	---------	---

Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn (SATRA)

Hợp đồng hợp tác đầu tư tài chính số 33/2008 ngày 4 tháng 4 năm 2008 và phụ lục hợp đồng số 327/2013 ngày 30 tháng 12 năm 2013	7.000.000.000	Ngày 31 tháng 3 năm 2014	Bổ sung vốn lưu động	12%/năm	Quyền mua căn hộ An Khang với giá bán cho bên cho vay bằng 80% giá trị thị trường
--	---------------	--------------------------	----------------------	---------	---

TỔNG CỘNG 57.000.000.000

Các khoản vay từ các cá nhân được trình bày là các khoản vay tín chấp với số tiền 16.430.214.000 VNĐ từ mười sáu (16) cá nhân cho mục đích tài trợ công tác đền bù đất dự án Long Thới – Nhà Bè có thời hạn mười hai (12) tháng với lãi suất 14% một năm.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	41.848.285.110	44.333.038.138
Bên thứ ba	28.303.535.704	20.912.051.208
TỔNG CỘNG	<u>70.151.820.814</u>	<u>65.245.089.346</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Người mua trả tiền trước chủ yếu là các khoản ứng trước của khách hàng mua căn hộ và đất nền cho các dự án sau:

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án 6A	103.384.029.000	103.984.029.000
Lô 4, 6, 7 & 8 - Dự án 6B	92.462.253.696	94.309.481.128
Dự án Bình Trưng Đông, Quận 2	10.082.708.000	11.126.908.000
Khu dân cư xã Nhơn Đức - huyện Nhà Bè	11.000.000.000	11.000.000.000
Nhà 26 Phùng Khắc Khoan	-	20.000.000.000
Các dự án khác	38.885.481.929	34.575.973.669
TỔNG CỘNG	255.814.472.625	274.996.391.797

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	25.604.099.230	22.647.004.373
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 26.1)	21.558.683.214	40.407.003.933
Thuế thu nhập cá nhân	189.266.198	104.309.455
Thuế khác	2.789.619.782	2.705.833.924
TỔNG CỘNG	50.141.668.424	65.864.151.685

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	15.880.004.701	11.200.778.777
Khác	160.000.000	300.000.000
TỔNG CỘNG	16.040.004.701	11.500.778.777

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phí bảo trì thu hộ ban quản lý chung cư	15.354.516.088	13.810.771.291
Tiền đặt cọc	6.623.318.344	2.213.000.000
Đền bù đất dự án Long Thới - Nhà Bè phải trả cho người dân	3.450.875.298	6.054.539.298
Cổ tức phải trả	3.164.892.924	3.166.482.024
Phí sử dụng đất Lô số 7 – dự án 6B và dự án 13E	-	1.250.597.025
Khác	5.341.856.262	8.156.342.226
TỔNG CỘNG	33.935.458.916	34.651.731.864

20. VAY DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng	272.588.667.459	264.115.708.492
Trong đó:		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 14)	106.571.365.126	11.579.000.000
Nợ dài hạn	166.017.302.333	252.536.708.492

Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VNĐ				
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Quận 4					
Hợp đồng vay dài hạn số LDC731600005	167.894.000.000	Ngày 12 tháng 11 năm 2027	Tài trợ mua đất và phát triển cao ốc tại 146 đường Nguyễn Văn Trỗi và 223 đường Hoàng Văn Thụ, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Lãi suất tiền gửi có kỳ hạn 13 tháng điều chỉnh tăng giảm 0,45%/năm	Quyền sử dụng đất tại số 146 đường Nguyễn Văn Trỗi và số 223 đường Hoàng Văn Thụ, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam (Thuyết minh số 8)

Trong đó:
Nợ dài hạn đến hạn trả 17.368.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

20. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn như sau (tiếp theo):

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Kỳ hạn và ngày đến hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Hợp đồng vay số 01/2011/HD/93512 ngày 18 tháng 7 năm 2011 và phụ lục tháng 6 năm 2013	94.694.667.459	Từ ngày 17 tháng 6 năm 2015 đến ngày 23 tháng 5 năm 2016	Bổ sung vốn cho dự án Long Thới – Nhà Bè và dự án 146 Nguyễn Văn Trỗi, Quận Phú Nhuận	Từ 11% đến 12%/năm	Quyền sử dụng đất tại số 106 đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
<i>Trong đó:</i>					
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	79.203.365.126				
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông Thôn Việt Nam					
Hợp đồng vay số 6220-LAV-201100116/HĐTD ngày 17 tháng 2 năm 2011	10.000.000.000	Ngày 17 tháng 1 năm 2014	Bổ sung vốn lưu động	13%/năm	Quyền sử dụng đất tại số 20 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 10)
<i>Trong đó:</i>					
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	10.000.000.000				
TỔNG CỘNG	272.588.667.459				

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

	VNĐ						
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Lỗ lũy kế)	Tổng cộng
Năm trước							
Số đầu năm	690.866.880.000	974.114.436.600	(9.825.117.611)	30.640.486.547	26.559.466.833	88.047.937.139	1.800.404.089.508
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	9.540.022.405	9.540.022.405
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(34.323.164.000)	(34.323.164.000)
Số cuối năm	<u>690.866.880.000</u>	<u>974.114.436.600</u>	<u>(9.825.117.611)</u>	<u>30.640.486.547</u>	<u>26.559.466.833</u>	<u>63.264.795.544</u>	<u>1.775.620.947.913</u>
Năm nay							
Số đầu năm	690.866.880.000	974.114.436.600	(9.825.117.611)	30.640.486.547	26.559.466.833	63.264.795.544	1.775.620.947.913
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	-	-	(296.979.573.465)	(296.979.573.465)
Phân chia lợi nhuận	-	-	-	-	348.050.507	(348.050.507)	-
Số cuối năm	<u>690.866.880.000</u>	<u>974.114.436.600</u>	<u>(9.825.117.611)</u>	<u>30.640.486.547</u>	<u>26.907.517.340</u>	<u>(234.062.828.428)</u>	<u>1.478.641.374.448</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm và cuối năm	690.866.880.000	690.866.880.000
Cổ tức, lợi nhuận công bố	-	34.323.164.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	1.589.100	34.116.950.885

21.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Số cổ phiếu Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	69.086.688	69.086.688
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	68.646.328	68.646.328
Cổ phiếu phổ thông	69.086.688	69.086.688
Cổ phiếu quỹ	(440.360)	(440.360)

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Doanh thu thuần	209.318.368.414	123.972.104.789
Trong đó:		
Doanh thu bất động sản	121.938.328.234	40.310.335.980
Doanh thu hợp đồng xây dựng	70.236.275.123	64.560.049.205
Doanh thu từ dịch vụ	17.143.765.057	19.101.719.604

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Cổ tức nhận được	2.039.323.000	1.515.000.000
Thu nhập tiền lãi	236.868.931	340.002.312
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư	-	21.249.270.000
Khác	246.900.886	397.117.843
TỔNG CỘNG	2.523.092.817	23.501.390.155

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

		VND
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	345.619.867.710	8.788.144.235
Giá vốn công trình xây dựng	68.372.722.461	62.033.818.221
Giá vốn dịch vụ cung cấp	9.321.087.421	11.563.197.435
TỔNG CỘNG	423.313.677.592	82.385.159.891

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		VND
	Năm nay	Năm trước
Lãi vay	35.944.507.529	43.510.635.023
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	1.300.000.000	
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	716.610.347	1.029.705.882
Khác	25.913.466	33.444.289
TỔNG CỘNG	37.987.031.342	44.573.785.194

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

		VND
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	2.567.967.002	22.868.325.831
Lãi phạt khách hàng trả chậm hoặc thanh lý		
hợp đồng mua căn hộ hoặc dự án	1.078.395.312	300.758.000
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	954.545.454	211.676.818
Thu nhập từ thu hồi khoản tạm ứng cho nhân		
viên liên quan đến việc ngừng phát triển dự án		
Tăng Nhon Phú	-	22.003.960.130
Thu nhập khác	535.026.236	351.930.883
Chi phí khác	(7.595.667.546)	(5.655.179.731)
Lỗ do thay đổi quy hoạch dự án	(2.089.114.681)	-
Chi phí của dự án bị hủy	(3.922.534.308)	-
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý		
(Thuyết minh số 9)	(441.682.156)	-
Chi phí phạt hủy hợp đồng đền bù	-	(3.531.015.000)
Phí sử dụng đất của Lô số 7 - Dự án 6B và		
dự án 13E	-	(1.250.597.025)
Chi phí khác	(1.142.336.401)	(873.567.706)
GIÁ TRỊ THUẦN	(5.027.700.544)	17.213.146.100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 25% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

26.1 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. (Lỗ tính thuế) thu nhập chịu thuế của Công ty khác với (lỗ) thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

Dưới đây là đối chiếu (lỗ) lợi nhuận thuần trước thuế trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và (lỗ tính thuế) thu nhập chịu thuế:

	Năm nay	VND Năm trước
(Lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế	(279.433.799.098)	17.624.840.994
Các điều chỉnh (giảm) tăng (lỗ) lợi nhuận kế toán:		
Chi phí không được khấu trừ	30.297.703.266	34.393.245.360
Thay đổi dự phòng giảm giá hàng tồn kho	240.906.686.320	(28.689.672.380)
Thay đổi dự phòng nợ khó đòi	7.320.455.759	-
Thay đổi dự phòng trợ cấp thôi việc	(367.593.819)	3.310.771.600
Lợi nhuận nội bộ đã thực hiện	-	(6.961.173.753)
Cổ tức nhận được	(2.039.323.000)	(1.515.000.000)
Dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào công ty liên kết	716.610.347	(8.800.000.000)
(Lỗ) lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa	(2.599.260.225)	9.363.011.821
cán trừ lỗ năm trước	-	(9.363.011.821)
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính	-	-
Thuế TNDN phải trả ước tính	-	-
Thuế TNDN phải trả đầu năm	40.407.003.933	55.285.502.539
Thuế TNDN đã trả trong năm	(18.845.520.719)	(16.767.580.148)
Thuế TNDN từ các kỳ trước của các xí nghiệp xây dựng	-	1.883.221.542
Thuế TNDN tạm nộp (1% trên doanh thu xuất hóa đơn)	(2.800.000)	5.860.000
Thuế TNDN phải trả cuối năm	21.558.683.214	40.407.003.933

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 Tài sản thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	410.296.029	466.245.487	(55.949.458)	(1.740.093.394)
Trợ cấp thời việc phải trả	647.499.113	827.692.900	(180.193.787)	827.692.900
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	17.309.631.122	(17.309.631.122)	(7.172.418.095)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	1.057.795.142	18.603.569.509		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại			(17.545.774.367)	(8.084.818.589)

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với bên liên quan trong năm bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i>
			<i>Giá trị</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	13.761.868.561
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	Bên liên quan	Nhận cổ tức Lãi vay	1.275.000.000 6.704.166.666
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn	Bên liên quan	Cổ tức	616.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Sản xuất Long Bình	Công ty liên kết	Nhận cổ tức	120.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ Phải thu (Phải trả)
Phải thu khác			
Công ty Cổ phần Sài Gòn – Bình Dương	Công ty liên kết	Tiền lãi	1.592.901.607
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn	Công ty con	Cổ tức	331.200.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Bên liên quan	Chi phí trả hộ	30.958.224
			1.955.059.831
Trả trước cho nhà cung cấp			
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Ứng trước chi phí xây dựng	570.253.406
Phải trả người bán			
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	(41.848.285.110)
Vay			
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	Công ty liên kết	Vay	(50.000.000.000)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Lương và thưởng	1.167.658.000	1.030.243.000
Thù lao cho Hội đồng Quản trị	-	100.800.000
TỔNG CỘNG	1.167.658.000	1.131.043.000

28. CAM KẾT

Cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có khoản cam kết 81.241.220.833 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 93.133.378.578 VNĐ) chủ yếu liên quan đến hợp đồng xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

29. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động mua bán và phát triển các danh mục bất động sản của Công ty. Công ty có các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, phải trả người bán và phải trả khác và tiền mặt phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro bất động sản, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phiếu. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ và các công cụ tài chính chưa được niêm yết.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012 và được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến nợ dài hạn với lãi suất thả nổi.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

29. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay và nợ đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến các chỉ tiêu trên bảng cân đối kế toán và lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

			VND
	Tăng/giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế	Ảnh hưởng đến bảng cân đối kế toán
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013			
VND	+200	(4.446.135.591)	4.023.000.483
VND	-200	4.446.135.591	(4.023.000.483)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012			
VND	+200	(4.716.736.458)	4.084.471.509
VND	-200	4.716.736.458	(4.084.471.509)

Rủi ro về bất động sản

Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí của các đề án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty có các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình (chủ yếu là tiền gửi ngân hàng).

Rủi ro tín dụng liên quan đến khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản

Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng bằng cách yêu cầu khách hàng thanh toán trước khi thực hiện chuyển giao quyền sở hữu, do vậy, rủi ro tín dụng khách hàng được giảm thiểu đáng kể.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi năm lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

29. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

			VND
	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 5 năm	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2013			
Vay và nợ	258.526.721.800	166.017.302.333	424.544.024.133
Phải trả người bán	70.151.820.814	-	70.151.820.814
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	52.003.365.356	-	52.003.365.356
	380.681.907.970	166.017.302.333	546.699.210.303
Ngày 31 tháng 12 năm 2012			
Vay và nợ	193.370.866.943	252.536.708.492	445.907.575.435
Phải trả người bán	65.245.089.346	-	65.245.089.346
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	49.332.426.514	-	49.332.426.514
	307.948.382.803	252.536.708.492	560.485.091.295

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng tài sản cố định và hàng tồn kho làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 14 và 20*). Ngân hàng và tổ chức có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất này cho Công ty. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

30. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý		VNĐ
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm	
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng			
Tài sản tài chính							
Phải thu khách hàng	50.558.358.177	(8.776.148.628)	88.449.232.317	(4.116.752.869)	41.782.209.549	84.332.479.448	
Phải thu bên liên quan	1.955.059.831	-	1.321.008.650	-	1.955.059.831	1.321.008.650	
Phải thu khác	84.570.865.567	(2.661.060.000)	107.020.578.087	-	81.909.805.567	107.020.578.087	
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	49.955.320.000	(8.925.000.000)	51.901.500.000	(8.925.000.000)	41.030.320.000	42.976.500.000	
Tiền	2.174.440.899	-	11.694.354.209	-	2.174.440.899	11.694.354.209	
TỔNG CỘNG	189.214.044.474	(20.362.208.628)	260.386.673.263	(13.041.752.869)	168.851.835.846	247.344.920.394	
	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý		VNĐ
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm	
Nợ phải trả tài chính							
Vay			424.544.024.133	445.907.575.435	424.544.024.133	445.907.575.435	
Phải trả bên liên quan			41.848.285.110	44.333.038.138	41.848.285.110	44.333.038.138	
Phải trả khách hàng			28.303.535.704	20.912.051.208	28.303.535.704	20.912.051.208	
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác			52.003.365.356	49.332.426.514	52.003.365.356	49.332.426.514	
TỔNG CỘNG			546.699.210.303	560.485.091.295	546.699.210.303	560.485.091.295	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

30. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý. Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012. Tuy nhiên, Ban Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này gần bằng với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

31. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán riêng đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính riêng của năm hiện hành.

32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Vào ngày 6 tháng 1 năm 2014, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của dự án 146 NVT với một đối tác trong nước với tổng giá trị chuyển nhượng là 260.000.000.000 VNĐ bao gồm Thuế giá trị gia tăng. Theo các điều khoản trong Hợp đồng chuyển nhượng, quyền sở hữu của dự án 146 NVT chỉ được chuyển giao cho đối tác khi và chỉ khi đối tác đã thanh toán được 180.000.000.000 VNĐ và Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng. Vào ngày của báo cáo tài chính này, Công ty đã nhận một khoản ứng trước là 35.000.000.000 VNĐ, và việc chuyển nhượng quyền sở hữu dự án này dự kiến sẽ hoàn thành trước ngày 30 tháng 6 năm 2014.

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng.


Phạm Văn Khanh
Người lập


Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2014