

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 42

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	bổ nhiệm ngày 2 tháng 5 năm 2013
	kiêm Kế toán trưởng	
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") trình bày báo cáo này và 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.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm 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 hợp nhất của Nhóm 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 đăng ký. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm 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 hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 27 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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà ("Công ty") và công ty con ("Nhóm Công ty"), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2014 và được trình bày từ trang 5 đến trang 42, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Lê Vũ Trường
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
số 1588-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2014

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

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.901.045.394.671	2.185.900.721.796
110	I. Tiền	4	2.600.471.968	12.021.714.472
111	1. Tiền		2.600.471.968	12.021.714.472
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		227.894.640.587	345.676.042.384
131	1. Phải thu khách hàng	5	61.814.290.481	105.405.933.470
132	2. Trả trước cho người bán	6	93.776.286.721	140.204.419.849
135	3. Các khoản phải thu khác	7	91.494.431.753	110.316.214.276
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(19.190.368.368)	(10.250.525.211)
140	III. Hàng tồn kho	8	1.669.990.001.007	1.827.739.071.412
141	1. Hàng tồn kho		1.993.461.784.668	1.910.635.028.154
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(323.471.783.661)	(82.895.956.742)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		560.281.109	463.893.528
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		386.570.209	-
158	2. Tài sản ngắn hạn khác		173.710.900	463.893.528
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		416.138.426.300	484.224.406.819
220	I. Tài sản cố định		58.419.480.244	49.320.811.610
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	18.637.991.107	20.640.922.903
222	Nguyên giá		42.571.619.598	45.473.938.606
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(23.933.628.491)	(24.833.015.703)
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)
230	3. Xây dựng cơ bản dở dang		2.208.410.887	2.208.410.887
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	276.303.207.711	310.727.716.739
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	12.1	235.272.887.711	267.751.216.739
258	2. Đầu tư dài hạn khác	12.2	49.955.320.000	51.901.500.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	12.2	(8.925.000.000)	(8.925.000.000)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		4.135.921.742	25.402.980.741
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		674.394.057	3.821.531.906
262	2. Tài sản thuế TNDN hoãn lại	25.2	3.399.527.685	21.519.448.835
268	3. Tài sản dài hạn khác		62.000.000	62.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.317.183.820.971	2.670.125.128.615

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		837.896.096.877	893.278.318.328
310	I. Nợ ngắn hạn		666.907.715.024	634.250.922.363
311	1. Vay ngắn hạn	14	258.526.721.800	193.370.866.943
312	2. Phải trả người bán		37.010.362.796	30.351.480.994
313	3. Người mua trả tiền trước	15	259.412.930.125	278.648.703.715
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	50.881.688.848	68.180.787.759
315	5. Phải trả người lao động		1.488.126.250	1.480.723.660
316	6. Chi phí phải trả	17	16.090.004.701	11.500.778.777
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	34.207.690.252	36.391.072.220
320	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		1.934.364.647	5.631.701.090
338	9. Doanh thu chưa thực hiện		7.494.160.123	8.059.467.942
343	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(138.334.518)	635.339.263
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	19	166.017.302.333	252.536.708.492
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	20.1	1.472.833.726.339	1.770.035.859.454
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.472.833.726.339	1.770.035.859.454
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		(239.870.476.537)	57.679.707.085
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ		6.453.997.755	6.810.950.833
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.317.183.820.971	2.670.125.128.615

Phạm Văn Khanh
Người lập

Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng

Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
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	21.1	218.158.091.973	139.916.172.568
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		218.158.091.973	139.916.172.568
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(429.520.625.496)	(97.721.958.369)
20	4. (Lỗ) lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(211.362.533.523)	42.194.214.199
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	2.413.544.562	23.275.764.780
22	6. Chi phí tài chính	23	(37.270.426.758)	(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		(28.656.021.549)	(25.623.053.621)
30	9. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(277.151.307.443)	(5.441.036.211)
31	10. Thu nhập khác	24	6.582.822.316	25.270.558.479
32	11. Chi phí khác	24	(7.858.349.985)	(5.655.179.731)
40	12. (Lỗ) lợi nhuận khác	24	(1.275.527.669)	19.615.378.748
44	13. Phần (lỗ) lãi từ công ty liên kết	12.1	(776.322.846)	343.710.437
50	14. (Lỗ) lợi nhuận trước thuế TNDN		(279.203.157.958)	14.518.052.974
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(236.007.085)	(712.251.592)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	25.2	(18.119.921.150)	(6.524.278.031)
60	17. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN		(297.559.086.193)	7.281.523.351
	Phân bổ:			
	17.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số		(356.953.078)	320.513.216
	17.2 Cổ đông của Công ty mẹ		(297.202.133.115)	6.961.010.135
70	18. (Lỗ) lãi trên cổ phiếu (Lỗ) lãi cơ bản và (lỗ) lãi suy giảm	20.4		101

Phạm Văn Khanh
Người lập

Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng

Hồng Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2014

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

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		(279.203.157.958)	14.518.052.974
	(Lỗ) lợi nhuận trước thuế			
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9, 10, 11	5.079.481.962	8.495.772.121
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		249.515.670.076	(28.689.672.380)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(781.552.383)	(22.408.873.765)
06	Chi phí lãi vay	23	35.944.507.529	43.510.635.023
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		10.554.949.226	15.425.913.973
09	Giảm các khoản phải thu		112.265.701.450	138.934.891.418
10	Tăng hàng tồn kho		(76.192.159.180)	(71.738.545.133)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		6.255.667.254	(95.047.200.496)
12	Giảm chi phí trả trước		2.999.218.680	1.229.180.035
13	Tiền lãi vay đã trả		(56.191.845.527)	(43.529.949.796)
14	Thuế TNDN đã nộp	25.1	(19.487.743.609)	(18.562.820.961)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(773.673.781)	(543.444.700)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(20.569.885.487)	(73.831.975.660)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		-	(2.347.688.205)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	24	954.545.454	216.222.273
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		29.835.000.000	63.029.264.118
27	Cổ tức và tiền lãi nhận được		1.724.237.931	1.869.376.937
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		32.513.783.385	62.767.175.123

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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
	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	20.2	(1.589.100)	(34.116.950.885)
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		(9.421.242.504)	(4.503.473.867)
60	Tiền đầu năm	4	12.021.714.472	16.525.188.339
70	Tiền cuối năm	4	2.600.471.968	12.021.714.472



Phạm Văn Khanh
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



 Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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.

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 174 người (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 194 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Nhóm Công ty là Chứng từ ghi sổ.

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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 và giá trị thuần có thể thực hiện được.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

Bất động sản tồn kho (tiếp theo)

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.

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

Nhóm 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 Nhóm 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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán trong năm trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.4 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 hợp nhất 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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.

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 Nhóm 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 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 hợp nhất 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.7 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 Nhóm 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 hợp nhất và được phân bổ trong khoản thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.9 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

3.10 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 Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.12 Trích lập trợ cấp thôi việc

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi niên độ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm 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. 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 hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

3.13 Các khoản dự phòng

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

3.14 (Lỗ) lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu

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

(Lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia (lỗ) lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.15 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm 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.

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm 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 của Nhóm Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh hoặc dự phòng cho các khoản lỗ hoặc thiệt hại và các trường hợp bất khả kháng ngoài dự kiến, ví dụ như hỏa hoạn, bất ổn kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

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

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

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

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

Doanh thu bất động sản

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

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Thu nhập được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm Công ty được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

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 hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty 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 hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.19 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 hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, 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. Nhóm 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 Nhóm Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, và các công cụ tài chính chưa được 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 hợp nhất, 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 hợp nhất, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất 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.

4. TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	859.915.353	3.555.749.015
Tiền gửi ngân hàng	1.740.556.615	8.465.965.457
TỔNG CỘNG	2.600.471.968	12.021.714.472

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

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

		VND
	Số cuối năm	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	24.968.354.254	29.472.351.543
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	61.814.290.481	105.405.933.470
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(16.529.308.368)	(10.250.525.211)
GIÁ TRỊ THUẦN	45.284.982.113	95.155.408.259

(*) 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:

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cao ốc Thịnh Vượng	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
Dự án 6B – Lô 7	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 như sau:

		VND
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	10.250.525.211	10.250.525.211
Dự phòng trích lập trong năm	6.478.783.157	-
Giảm trong năm	(200.000.000)	-
Số cuối năm	16.529.308.368	10.250.525.211

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 chủ yếu là các khoản ứng trước cho nhà thầu không tính lãi liên quan đến các dự án phát triển bất động sản sau:

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án 6B – Lô 6 & 7	32.240.233.431	32.455.486.481
Dự án Thiên Phú, Đak 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
Dự án khác	21.636.855.690	24.054.735.768
TỔNG CỘNG	93.776.286.721	140.204.419.849

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho nhân viên liên quan đến dự án		
Tầng 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 26)	1.924.101.607	1.592.901.607
Công ty Cổ phần Xây dựng & Kinh doanh		
Địa Ốc 3	-	8.655.000.000
Khác	12.678.921.524	8.199.676.247
TỔNG CỘNG	91.494.431.753	110.316.214.276
Dự phòng phải thu khó đòi	(2.661.060.000)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	88.833.371.753	110.316.214.276

8. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản và chi phí xây dựng dở dang (*)	1.993.461.784.668	1.910.635.028.154
TỔNG CỘNG	1.993.461.784.668	1.910.635.028.154
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(323.471.783.661)	(82.895.956.742)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.669.990.001.007	1.827.739.071.412

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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:

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Long Thới – Nhà Bè (i)	783.840.781.590	749.451.849.715
Dự án 146 Nguyễn Văn Trỗi, Phú Nhuận (ii)	550.932.490.558	545.050.672.896
Nhà 106 Lý Chính Thắng (iii)	213.223.716.052	207.411.540.447
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
Dự án 6B – Lô 4, 6 & 8	80.079.885.236	73.374.189.876
Dự án Tăng Nhơn Phú	30.735.986.018	21.363.766.189
Dự án Bình Trưng Đông, Quận 2	28.848.790.056	-
Các dự án khác	51.892.339.897	64.579.159.592
TỔNG CỘNG	1.993.461.784.668	1.910.635.028.154

- (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 Nguyễn Văn Trỗi và số 223 Hoàng Văn Thụ, Quận Phú Nhuận đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Quận 4 (Thuyết minh số 19).
- (iii) Quyền sử dụng đất tại số 106 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 19).

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	82.895.956.742	111.585.629.122
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm (*)	240.575.826.919	-
Trừ: Giảm dự phòng trong năm	-	(28.689.672.380)
Số cuối năm	323.471.783.661	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 VNĐ) cho dự án 146 Nguyễn Văn Trỗi, Phú Nhuận ("dự án 146 NVT") thể hiện phần 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 vào 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 VNĐ, bao gồm thuế Giá trị gia tăng.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	5.762.972.267	6.979.884.486	2.445.607.715	45.473.938.606
Thanh lý	(278.162.500)	-	(1.285.856.257)	-	(1.564.018.757)
Giảm khác (*)	-	(265.507.630)	(36.560.863)	(1.036.231.758)	(1.338.300.251)
Số cuối năm	30.007.311.638	5.497.464.637	5.657.467.366	1.409.375.957	42.571.619.598
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	208.068.806	922.144.669	844.310.602	971.751.453	2.946.275.530
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	12.681.741.310	5.418.804.757	4.602.887.133	2.129.582.503	24.833.015.703
Khấu hao trong năm	1.033.407.095	476.541.725	596.772.726	69.835.574	2.176.557.120
Điều chỉnh	-	(653.858.505)	(194.357.393)	(5.742.622)	(853.958.520)
Thanh lý	(272.072.841)	-	(850.263.760)	-	(1.122.336.601)
Giảm khác (*)	-	(209.382.080)	(17.671.084)	(872.596.047)	(1.099.649.211)
Số cuối năm	13.443.075.564	5.032.105.897	4.137.367.622	1.321.079.408	23.933.628.491
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	17.603.732.828	344.167.510	2.376.997.353	316.025.212	20.640.922.903
Số cuối năm	16.564.236.074	465.358.740	1.520.099.744	88.296.549	18.637.991.107

(*) Trong năm Nhóm Công ty đã phân loại lại các tài sản không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</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 VND và 11.101.600.430 VND đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 14 và 19).

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	<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 sang 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 hao 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 Nhóm 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 HỢP NHẤT (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 các công ty liên kết	235.272.887.711	267.751.216.739
Các khoản đầu tư dài hạn khác	49.955.320.000	51.901.500.000
<i>Cổ phiếu</i>	49.955.320.000	49.766.500.000
<i>Đầu tư dài hạn khác</i>	-	2.135.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(8.925.000.000)	(8.925.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	276.303.207.711	310.727.716.739

12.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

	% sở hữu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	46,19	46,19
Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương	22,49	26,83
Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình	36,36	36,36
Công ty Cổ phần Đầu tư An Đông Liksin	-	40,00

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 hợp nhất 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

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

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 được thể hiện như sau:

	PG	SGBD	LB	AD	VND Tổng cộng
Giá trị đầu tư:					
Số đầu năm	150.968.925.000	80.480.013.645	21.000.000.000	16.000.000.000	268.448.938.645
Thanh lý	-	(13.000.000.000)	-	(16.000.000.000)	(29.000.000.000)
Số cuối năm	150.968.925.000	67.480.013.645	21.000.000.000	-	239.448.938.645
Phản lợi nhuận (lỗ) lũy kế sau khi đầu tư vào công ty liên kết:					
Số đầu năm	-	(1.992.273.062)	(1.287.455.026)	2.582.006.182	(697.721.906)
Thanh lý	-	-	-	(2.582.006.182)	(2.582.006.182)
Phản lỗ từ công ty liên kết	-	(541.194.944)	(235.127.902)	-	(776.322.846)
Cổ tức được chia trong năm	-	-	(120.000.000)	-	(120.000.000)
Số cuối năm	-	(2.533.468.006)	(1.642.582.928)	-	(4.176.050.934)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	150.968.925.000	78.487.740.583	19.712.544.974	18.582.006.182	267.751.216.739
Số cuối năm	150.968.925.000	64.946.545.639	19.357.417.072	-	235.272.887.711

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 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 Máng đèn 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 THUẬN		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 23)	35.944.507.529	43.510.635.023
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản	24.926.563.922	28.656.397.752
TỔNG CỘNG	60.871.071.451	72.167.032.775

14. VAY NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay từ ngân hàng	78.525.142.674	80.067.301.943
Vay từ các tổ chức khác	57.000.000.000	77.000.000.000
Vay từ các cá nhân	16.430.214.000	24.724.565.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19)	106.571.365.126	11.579.000.000
TỔNG CỘNG	258.526.721.800	193.370.866.943

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 ngân hàng như sau:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Kỳ hạn và ngày đến hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	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			

Nhóm 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 HỢP NHẤT (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 như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
VNĐ					
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (Thuyết minh số 26)					
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 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.

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

15. 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
Dự án 6B – Lô 4, 6, 7 & 8	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 Nhơn Đức – Nhà Bè	11.000.000.000	11.000.000.000
Nhà 26 Phùng Khắc Khoan	-	20.000.000.000
Các dự án khác	42.483.939.429	38.228.285.587
TỔNG CỘNG	259.412.930.125	278.648.703.715

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	26.216.550.716	24.432.925.544
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 25.1)	21.679.212.332	40.933.748.856
Thuế thu nhập cá nhân	189.266.198	108.279.435
Thuế khác	2.796.659.602	2.705.833.924
TỔNG CỘNG	50.881.688.848	68.180.787.759

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	15.880.004.701	11.200.778.777
Khác	210.000.000	300.000.000
TỔNG CỘNG	16.090.004.701	11.500.778.777

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

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phí bảo tri 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 hộ 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	5.614.087.598	9.895.682.582
TỔNG CỘNG	34.207.690.252	36.391.072.220

19. 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
Vay dài hạn	166.017.302.333	252.536.708.492

Chi tiết khoản vay ngân hàng dài hạn như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VNĐ	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

19. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

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

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

Trong đó:

Nợ dài hạn đến
hạn trả 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)
---	----------------	--------------------------------	-------------------------	---------	---

Trong đó:

Nợ dài hạn đến
hạn trả 10.000.000.000

TỔNG CỘNG **272.588.667.459**

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

	VND						
	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 (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	85.041.860.950	1.797.398.013.319
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	6.961.010.135	6.961.010.135
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>57.679.707.085</u>	<u>1.770.035.859.454</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	57.679.707.085	1.770.035.859.454
Lũy thuần trong năm	-	-	-	-	-	(297.202.133.115)	(297.202.133.115)
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>(239.870.476.537)</u>	<u>1.472.833.726.339</u>

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm và cuối năm	690.866.880.000	690.866.880.000
Cổ tức công bố	-	34.323.164.000
Cổ tức đã trả	1.589.100	34.116.950.885

20.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
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)

20.4 (Lỗ) lãi trên mỗi cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
(Lỗ) lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	(297.202.133.115)	6.961.010.135
Số cổ phiếu phổ thông trung bình	68.646.328	68.646.328
(Lỗ) lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu (mệnh giá: 10.000 VND/ cổ phiếu)	(4.329)	101

Không có cổ phiếu suy giảm tiềm tàng nào xảy ra trong năm và đến ngày báo cáo tài chính hợp nhất.

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu thuần	218.158.091.973	139.916.172.568
Trong đó:		
Doanh thu bất động sản	121.938.328.234	40.310.335.980
Doanh thu hợp đồng xây dựng	79.075.998.682	80.504.116.984
Doanh thu dịch vụ	17.143.765.057	19.101.719.604

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

21. DOANH THU (tiếp theo)

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

		VNĐ
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức nhận được	1.919.323.000	1.275.000.000
Thu nhập tiền lãi	236.868.931	354.376.937
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư	-	21.249.270.000
Khác	257.352.631	397.117.843
TỔNG CỘNG	2.413.544.562	23.275.764.780

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

		VNĐ
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	345.619.867.710	8.788.144.235
Giá vốn công trình xây dựng	74.579.670.365	77.370.616.699
Giá vốn dịch vụ cung cấp	9.321.087.421	11.563.197.435
TỔNG CỘNG	429.520.625.496	97.721.958.369

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		VNĐ
	Năm nay	Năm trước
Lãi vay	35.944.507.529	43.510.635.023
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	1.300.000.000	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	1.029.705.882
Khác	25.919.229	33.444.289
TỔNG CỘNG	37.270.426.758	44.573.785.194

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

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Thu nhập khác	6.582.822.316	25.270.558.479
Thu nhập từ thu hồi khoản tạm ứng cho nhân viên liên quan đến việc ngừng phát triển dự án Tầng Nhọn Phú	-	22.003.960.130
Hoàn nhập dự phòng chi phí bảo hành	3.945.939.271	2.356.038.972
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	216.222.273
Thu nhập khác	603.942.279	393.579.104
Chi phí khác	(7.858.349.985)	(5.655.179.731)
Chi phí của dự án bị hủy	(3.922.534.308)	-
Lỗ do thay đổi quy hoạch dự án	(2.089.114.681)	-
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(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	(1.405.018.840)	(873.567.706)
GIÁ TRỊ THUẦN	(1.275.527.669)	19.615.378.748

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty và công ty con 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 hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

25.1 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế (lỗ tính thuế) trong năm. Thu nhập chịu thuế (lỗ tính thuế) của Nhóm Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì (lỗ tính thuế) 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 kỳ 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 Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.1 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
(Lỗ) lợi nhuận thuần trước thuế	(279.203.157.958)	14.518.052.974
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận (lỗ) kế toán:		
Chi phí không được khấu trừ	30.571.985.705	25.593.245.360
Thay đổi dự phòng giảm giá hàng tồn kho	240.575.826.919	(28.689.672.380)
Thay đổi dự phòng nợ khó đòi	8.939.843.157	-
Thay đổi dự phòng trợ cấp thôi việc	(367.593.819)	3.310.771.600
Lợi nhuận nội bộ đã thực hiện	-	(901.668.930)
Cổ tức nhận được	(1.919.323.000)	(1.275.000.000)
Lỗ (lợi nhuận) lỗ từ công ty liên kết	776.322.846	(343.710.437)
Chi phí khấu hao	(1.532.695.824)	-
Lỗ của công ty mẹ	2.599.260.225	-
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm	440.468.251	12.212.018.187
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(9.363.011.821)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	440.468.251	2.849.006.366
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành	110.117.063	712.251.592
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	125.890.022	-
Thuế TNDN phải trả trong năm hiện hành	236.007.085	712.251.592
Thuế TNDN phải trả đầu năm	40.933.748.856	58.778.458.225
Thuế TNDN đã trả trong năm	(19.487.743.609)	(18.562.820.961)
Thuế TNDN tạm nộp (1% trên doanh thu xuất hóa đơn)	(2.800.000)	5.860.000
Thuế TNDN phải trả cuối năm	21.679.212.332	40.933.748.856

25.2 Tài sản thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	17.309.631.122	(17.309.631.122)	(7.172.418.095)
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	2.976.269.835	3.382.124.813	(405.854.978)	(179.552.836)
Trợ cấp thôi việc phải trả	647.499.113	827.692.900	(180.193.787)	827.692.900
Khấu hao tài sản cố định	(224.241.263)	-	(224.241.263)	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	3.399.527.685	21.519.448.835		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại			(18.119.921.150)	(6.524.278.031)

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

26. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu với các 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 Đầu tư Phát triển Gia Định	Bên liên quan	Lãi vay	6.704.166.666
		Nhận cổ tức	1.275.000.000
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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i> <i>Phải thu (Phải trả)</i>
<i>Phải thu khác</i>			
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	Bên liên quan	Cổ tức	331.200.000
			1.924.101.607

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:

	<i>VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	1.821.792.000	1.576.324.000
Thù lao cho Hội đồng Quản trị	-	329.033.000
TỔNG CỘNG	1.821.792.000	1.905.357.000

27. CAM KẾT VỐN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Nhóm 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 các căn hộ chung cư và phát triển cơ sở hạ tầng cho các dự án bất động sản.

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

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

Nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ. 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 Nhóm Công ty. Nhóm Công ty có các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, phải trả người bán và phải trả khác phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

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

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty. Nhóm 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 Nhóm 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 phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi và các công cụ tài chính chưa niêm yết.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Nhóm 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 Nhóm Công ty chủ yếu liên quan đến nợ dài hạn với lãi suất thả nổi.

Nhóm 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 Nhóm Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

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

28. 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 lợi nhuận trước thuế và các chỉ tiêu trên bảng cân đối kế toán của Nhóm Công ty như sau:

			VNĐ
	Tăng/giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế	Ảnh hưởng đến chỉ tiêu trên bảng cân đối kế toán
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013			
VNĐ	+200	(4.441.875.280)	4.023.000.483
VNĐ	-200	4.441.875.280	(4.023.000.483)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012			
VNĐ	+200	(4.713.462.855)	4.084.471.509
VNĐ	-200	4.713.462.855	(4.084.471.509)

Rủi ro về bất động sản

Nhóm 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. Nhóm Công ty thuê 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. Nhóm 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

Nhóm 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

Nhóm 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 Nhóm Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Nhóm Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Nhóm 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Nhóm Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Nhóm 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.

Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

			VNĐ
	Dưới 1 năm	Từ 1 năm đến 5 năm	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2013			
Vay	258.526.721.800	166.017.302.333	424.544.024.133
Phải trả người bán	37.010.362.796	-	37.010.362.796
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	52.325.596.692	-	52.325.596.692
	347.862.681.288	166.017.302.333	513.879.983.621
Ngày 31 tháng 12 năm 2012			
Vay	193.370.866.943	252.536.708.492	445.907.575.435
Phải trả người bán	30.351.480.994	-	30.351.480.994
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	51.071.766.870	-	51.071.766.870
	274.794.114.807	252.536.708.492	527.330.823.299

Nhóm Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Nhóm 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

Nhóm 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 19). Ngân hàng và tổ chức có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất này cho Nhóm Công ty. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Nhóm 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

29. 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 hợp nhất của Nhóm 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	61.814.290.481	(16.529.308.368)	105.405.933.470	(10.250.525.211)	45.284.982.113	95.155.408.259	
Phải thu bên liên quan	1.924.101.607	-	1.592.901.607	-	1.924.101.607	1.592.901.607	
Phải thu khác	89.570.330.146	(2.661.060.000)	108.723.312.669	-	86.909.270.146	108.723.312.669	
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	2.600.471.968	-	12.021.714.472	-	2.600.471.968	12.021.714.472	
TỔNG CỘNG	205.864.514.202	(28.115.368.368)	279.645.362.218	(19.175.525.211)	177.749.145.834	260.469.837.007	

	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 người bán	37.010.362.796	30.351.480.994	37.010.362.796	30.351.480.994	
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	52.325.596.692	51.071.766.870	52.325.596.692	51.071.766.870	
TỔNG CỘNG	513.879.983.621	527.330.823.299	513.879.983.621	527.330.823.299	

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

29. 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.

30. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

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

31. 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 hợp nhất.



Phạm Văn Khanh
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng




Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2014