

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3, Tp. HCM

Mã số thuế: 0 3 0 2 5 5 6 5 9 4

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV

kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Kính gửi:

Bảng cân đối kế toán
kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tài sản				
A. Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+140+150)	100		645.554.404.840	674.334.158.429
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	332.920.330	737.029.485
1. Tiền	111		332.920.330	737.029.485
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	5.2	25.545.908.944	58.820.251.472
1. Phải thu của khách hàng	131		21.792.789.087	40.678.846.296
2. Trả trước cho người bán	132		3.753.119.857	4.291.214.558
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		-	13.850.190.618
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	5.3	615.103.257.297	610.957.183.278
1. Hàng tồn kho	141		615.103.257.297	610.957.183.278
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	5.4	4.572.318.269	3.819.694.194
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		10.948.255	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		150.000	464.743.840
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		4.431.720.014	3.081.623.274
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		129.500.000	273.327.080
B. Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		17.594.052.679	3.236.240.142
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		1.228.774.090	2.093.544.734
1. TSCĐ hữu hình	221	5.5	1.228.774.090	2.093.544.734
- Nguyên giá	222		4.161.047.129	4.980.485.878
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.932.273.039)	(2.886.941.144)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
3. TSCĐ vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		33.700.000	33.700.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(33.700.000)	(33.700.000)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.6	15.500.000.000	300.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		15.500.000.000	300.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		865.278.589	842.695.408
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	865.278.589	842.695.408
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)	270		663.148.457.519	677.570.398.571

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nguồn vốn			-	-
A. Nợ phải trả (300 = 310 + 330)	300		567.936.510.303	538.506.861.225
I. Nợ ngắn hạn	310		348.308.860.303	318.679.211.225
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.8	84.140.085.000	72.809.500.000
2. Phải trả cho người bán	312	5.9	570.707.692	1.838.912.333
3. Người mua trả tiền trước	313	5.9	201.874.638.036	214.967.192.389
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	5.10	7.699.274	254.974.066
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả	316		60.215.936.628	27.378.942.050
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	5.11	835.119.091	516.690.005
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		664.674.582	913.000.382
II. Nợ dài hạn	330		219.627.650.000	219.827.650.000
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		230.000.000	30.000.000
4. Vay và nợ dài hạn	334	5.12	219.397.650.000	219.797.650.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	5.13	-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B. Vốn chủ sở hữu (400 = 410 + 430)	400	5.14	95.211.947.216	139.063.537.346
I. Vốn chủ sở hữu	410		95.211.947.216	139.063.537.346
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		106.568.000.000	106.568.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		61.762.000.000	61.762.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu ngân quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		227.647.273	227.647.273
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		1.212.490.634	1.212.490.634
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(74.558.190.691)	(30.706.600.561)
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)	440		663.148.457.519	677.570.398.571

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

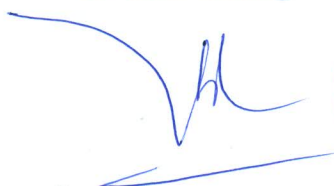
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài	N01			
2. Vật tư hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công	N02			
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi	N03			
4. Nợ khó đòi đã xử lý	N04			
5. Ngoại tệ các loại	N05			
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án	N06			

Người lập



Nguyễn Quốc Ân

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh Thảo

Lập, ngày 14 tháng 12 năm 2014

Tổng Giám đốc



Trần Văn Thành

Kết quả sản xuất kinh doanh
Quý IV năm 2013

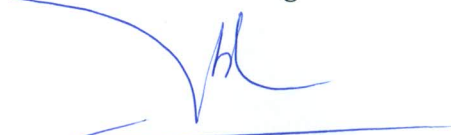
Mã	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước	
			Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.065.026.767	20.931.606.788	32.814.104.446	96.672.932.156
02	2. Các khoản giảm trừ		21.737.154.160	22.311.175.979	36.450.000.000	36.450.000.000
05	- Giảm giá hàng bán		331.250.524	331.250.524	-	-
06	- Hàng bán bị trả lại		21.405.903.636	21.979.925.455	36.450.000.000	36.450.000.000
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	6.1	(20.672.127.393)	(1.379.569.191)	(3.635.895.554)	60.222.932.156
11	4. Giá vốn hàng bán		(10.215.704.560)	7.037.989.373	(6.012.460.832)	36.753.588.640
20	5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)		(10.456.422.833)	(8.417.558.564)	2.376.565.278	23.469.343.516
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	6.2	1.165.037	8.506.437	4.404.772	372.123.729
22	7. Chi phí tài chính	6.3	8.984.201.306	38.928.172.880	47.924.391.741	48.141.394.741
23	- Trong đó: Lãi vay phải trả		8.984.201.306	38.904.040.880	47.897.641.741	47.897.641.741
24	8. Chi phí bán hàng		108.816.318	257.030.385	130.239.965	1.624.346.999
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		1.939.188.284	9.564.025.245	2.969.448.406	16.015.894.078
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}		(21.487.463.704)	(57.158.280.637)	(48.643.110.062)	(41.940.168.573)
31	11. Thu nhập khác		1.187.371.487	14.296.308.490	169.400.840	3.097.344.376
32	12. Chi phí khác		186.230.972	989.617.983	1.055.869.762	10.447.618.887
40	13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)		1.001.140.515	13.306.690.507	(886.468.922)	(7.350.274.511)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)		(20.486.323.189)	(43.851.590.130)	(49.529.578.984)	(49.290.443.084)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành (*)	6.4	-	-	(59.664.358)	-
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)		(20.486.323.189)	(43.851.590.130)	(49.469.914.626)	(49.290.443.084)
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu					

Người lập



Nguyễn Quốc Ân

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh Thảo

Lập, ngày 14 tháng 02 năm 2014

Tổng Giám đốc



Trần Văn Thành

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
Quý IV năm 2013

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(43.851.590.130)	(49.290.443.084)
2. Điều chỉnh cho các khoản			39.271.828.473	48.263.928.750
- Khấu hao tài sản cố định	02		685.384.939	986.640.033
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(317.597.346)	(620.353.024)
- Chi phí lãi vay	06		38.904.040.880	47.897.641.741
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(4.579.761.657)	(1.026.514.334)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		33.274.342.528	10.703.746.465
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(4.146.074.019)	16.926.161.643
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		18.299.064.078	2.436.280.110
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(22.583.181)	843.817.994
- Tiền lãi vay đã trả	13		(2.889.805.223)	(20.518.699.691)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(457.996.426)	(18.470.077.358)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(47.163.892.601)	(1.530.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(7.686.706.501)	(10.635.785.171)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			-	-
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		309.090.909	872.727.273
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.350.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.506.437	372.123.729
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.032.402.654)	1.244.851.002
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			-	-
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		18.500.000.000	120.839.802.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(10.185.000.000)	(107.983.052.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(14.919.520.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		8.315.000.000	(2.062.770.000)

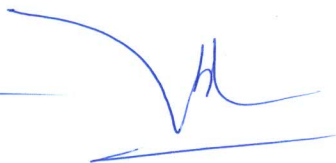
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		(404.109.155)	(11.453.704.169)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		737.029.485	12.190.733.654
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	31	332.920.330	737.029.485

Người lập



Nguyễn Quốc Ân

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh Thảo

Lập, ngày 14 tháng 02 năm 2013

Tổng Giám đốc




Trần Văn Thành

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với bản báo cáo tài chính đính kèm.

1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam (dưới đây gọi tắt là Công ty) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000853 đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 02 năm 2002, đăng ký thay đổi lần thứ 21 số 0302556594 ngày 14 tháng 07 năm 2011 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở hoạt động :

- Địa chỉ : 408 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh
- Điện thoại : 38 181 888
- Fax : 38 328 899
- Mã số thuế: 0302556594

1.2 Ngành nghề kinh doanh

- Mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê.
- Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà để chuyển quyền sử dụng đất.
- Mua bán hàng thủ công mỹ nghệ, gốm, thủy tinh, hàng may mặc.
- Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh thiết kế công trình).
- Môi giới bất động sản.
- Dịch vụ nhà đất.
- Mua bán vải, tơ sợi (không kinh doanh tại trụ sở).
- Mua bán vật liệu xây dựng.
- Tư vấn chuyển giao công nghệ ngành sản xuất vật liệu xây dựng và xây dựng công trình.
- Tư vấn giám sát chất lượng công trình xây dựng.
- Trồng rừng.
- Trồng cây cao su - cây cà phê - cây xoan đào - cây bạch đàn.
- Sản xuất chế biến hàng nông lâm nghiệp (không hoạt động tại trụ sở).
- Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán).
- Môi giới thương mại.

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

- Quản lý dự án.
- Mua bán máy móc, thiết bị phục vụ ngành xây dựng; hàn; điện tử công nghiệp, dân dụng; ô tô, xe máy; hàng nông hải sản.
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản.
- Kinh doanh khu du lịch sinh thái (không kinh doanh tại trụ sở).
- Trồng lúa; trồng ngô và cây lương thực có hạt.
- Kinh doanh bất động sản.
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (không khai thác tại trụ sở).
- Bán buôn sản phẩm gỗ sơ chế, gỗ cây và gỗ chế biến.
- Giáo dục mầm non.

2. Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

2.1 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty từ 01/01 đến 31/12.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán: Đồng Việt Nam.

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam

3.2 Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán là chứng từ ghi sổ.

3.3 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính.

4. Các chính sách kế toán áp dụng

4.1 Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

▪ Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền tại quỹ, tiền đang chuyển và các khoản ký gửi không kỳ hạn. Tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

▪ Nguyên tắc chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản mục tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán hoặc chuyển đổi vào cuối niên độ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

4.2 Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hạch toán theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

- Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên

- Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối kỳ kế toán năm, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho.

4.3 Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

- Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác thể hiện giá trị có thể thực hiện được theo dự kiến.

- Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được.

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

4.4 Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định hữu hình

- Nguyên tắc ghi nhận nguyên giá tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng.

- Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản, phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 năm
Máy móc thiết bị	6 - 7 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 – 6 năm

4.5 Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu từ hoạt động đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất được ghi nhận dựa vào kết quả thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư giao khoán nền để xây dựng nhà ở. Căn cứ ghi nhận doanh thu là giá trị hợp đồng và biên bản bàn giao nền cho khách hàng theo tiến độ qui định trong hợp đồng. Giá vốn được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

4.6 Thuế thu nhập doanh nghiệp

- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại: Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành; chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN 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 các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Các báo cáo thuế của Công ty chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định thuế đối với các nghiệp vụ khác có thể được hiểu theo nhiều cách

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

khác nhau, do vậy, các số liệu thuế thể hiện trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

4.7 Các bên liên quan

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2013	01/01/2013
Tiền mặt	120.104.815	343.367.476
Tiền gửi ngân hàng	212.815.515	393.662.009
Cộng	332.920.330	737.029.485

5.2 Các khoản phải thu ngắn hạn

	31/12/2013	01/01/2013
Phải thu khách hàng	21.792.789.087	40.678.846.296
Trả trước cho người bán	3.753.119.857	4.291.214.558
Phải thu nội bộ	-	13.850.190.618
Phải thu khác	-	190.618
Giá trị thuần của phải thu	25.545.908.944	58.820.251.472

5.3 Hàng tồn kho

	31/12/2013	01/01/2013
Công cụ, dụng cụ	-	-
Chi phí SXKD dở dang	615.103.257.297	610.957.183.278
Hàng hóa	-	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	615.103.257.297	610.957.183.278
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện	615.103.257.297	610.957.183.278

5.4 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
Chi phí trả trước ngắn hạn	10.948.255	-
Tạm ứng	129.500.000	263.327.080
Ký quỹ, ký cược	10.000.000	10.000.000
Thuế GTGT còn được khấu trừ	892.250.314	464.743.840
Thuế TNDN tạm nộp 2%	3.539.619.700	3.081.623.274
Cộng	4.572.318.269	3.819.694.194

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.5 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	353.818.475	3.659.604.750	784.349.017	182.713.636	4.980.485.878
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	674.696.014	144.742.735	-	819.438.749
Số dư cuối kỳ	353.818.475	2.984.908.736	639.606.282	182.713.636	4.161.047.129
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	339.685.139	1.716.492.258	695.173.970	135.589.777	2.886.941.144
Khấu hao trong kỳ	14.133.336	577.258.927	53.528.536	40.464.140	685.384.939
Thanh lý, nhượng bán	-	517.206.820	122.846.224	-	640.053.044
Số dư cuối kỳ	353.818.475	1.776.544.365	625.856.282	176.053.917	2.932.273.039
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	14.133.336	1.943.112.492	89.175.047	47.123.859	2.093.544.734
Tại ngày cuối kỳ	0	1.208.364.371	13.750.000	6.659.719	1.228.774.090

5.6 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2013	01/01/2013
Đầu tư vào công ty The BCR	15.500.000.000	300.000.000
Cộng	15.500.000.000	300.000.000

5.7 Chi phí trả trước dài hạn

Số dư chi phí trả trước dài hạn đến ngày 31/12/2013 bao gồm:

	31/12/2013
Công cụ dụng cụ	18.097.274
Sửa chữa lớn tài sản cố định	26.400.000
Chi phí đầu tư dự án mới	544.503.285
Chi phí trả trước dài hạn khác	(5.7.1) 276.278.030
Cộng	865.278.589

(5.7.1) Được phân bổ vào giá vốn hoạt động kinh doanh đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.8 Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2013	01/01/2013
Vay cá nhân	84.140.085.000	72.809.500.000
Tổng cộng	84.140.085.000	72.809.500.000

5.9 Phải trả người bán và người mua trả tiền trước

	31/12/2013	01/01/2013
Phải trả người bán	570.707.692	1.838.912.333
Người mua trả tiền trước	201.874.638.036	214.967.192.389
Cộng	202.445.345.728	216.806.104.722

5.10 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2013	01/01/2013
Thuế GTGT phải nộp	-	135.176.417
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	7.699.274	119.797.649
Cộng	7.699.274	254.974.066

5.11 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
Kinh phí công đoàn	80.000	6.970.000
BHXH phải nộp	12.040.000	19.670.481
Phải trả khác	822.999.091	490.049.524
Cộng	835.119.091	516.690.005

5.12 Vay và nợ dài hạn

	31/12/2013	01/01/2013
Vay Ngân hàng NN&PTNT – (5.11.1)	206.691.250.000	206.691.250.000
Chi nhánh Nam Sài Gòn		
Vay Ngân hàng Vietcombank	8.500.000.000	8.500.000.000
Vay cá nhân:	4.206.400.000	4.606.400.000
	219.397.650.000	219.797.650.000

(5.12.1) Chi tiết như sau:

	Dự án	31/12/2013
HĐ tín dụng số	Trường Giang	161.000.000.000
6160LAV/2009/00560		
HĐ tín dụng số	Long Phước	45.691.250.000
6160LAV/2009/00800		

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Cộng

206.691.250.000

5.14 Vốn chủ sở hữu

5.14.1 Biến động của Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu đồng

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Cộng
Số dư đầu kỳ	106.568	61.762	(30.707)	228	1.212	139.064
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	(43.852)	-	-	(43.852)
Trích lập quỹ	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	106.568	61.762	(74.559)	228	1.212	95.212

5.14.2 Cổ phiếu

	31/12/2013	01/01/2013
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.656.800	10.656.800
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.656.800	10.656.800
Cổ phiếu phổ thông	10.656.800	10.656.800
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.656.800	10.656.800
Cổ phiếu phổ thông	10.656.800	10.656.800
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 đồng/cổ phiếu.		

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

6. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả kinh doanh

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu kinh doanh, đầu tư bất động sản	10.666.763.766	83.727.701.463
Doanh thu hoạt động xây dựng	10.090.886.545	12.413.393.269
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	173.956.477	531.837.424
Doanh thu	20.931.606.788	96.672.932.156

6.2. Các khoản giảm trừ

	Kỳ này	Kỳ trước
Giảm giá hàng bán	331.250.524	-
Hàng bán bị trả lại	21.979.925.455	36.450.000.000
Tổng cộng	22.311.175.979	36.450.000.000

6.3. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn hoạt động kinh doanh, đầu tư bất động sản	(2.740.936.263)	24.340.195.371
Giá vốn doanh thu hoạt động xây dựng	9.778.925.636	12.413.393.269
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	-	-
Tổng cộng	7.037.989.373	36.753.588.640

6.4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	8.506.437	372.123.729
Lãi cho vay vốn	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-
Tổng cộng	8.506.437	372.123.729

6.5. Chi phí hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền vay	38.904.040.880	47.472.933.693
Chiết khấu thanh toán	24.132.000	243.753.000
Tổng cộng	38.928.172.880	47.716.686.693

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Trong kỳ, Công ty không tiếp tục vốn hóa chi phí lãi vay vào các dự án đã hoàn thành và các dự án chưa thể triển khai nên toàn bộ chi phí lãi vay trong năm được trích và ghi nhận vào Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2013.

6.6. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Thu tiền vi phạm hợp đồng	11.561.492.000	1.124.495.467
Thu phí bảo dưỡng dự án Trường Thạnh 1	462.582.000	99.821.636
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	309.090.909	872.727.273
Thu nhập khác	1.963.143.581	1.000.300.000
Tổng cộng	14.296.308.490	3.097.344.376

6.7. Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	157.489.194	528.628.216
Phạt vi phạm hợp đồng	9.644.000	8.799.680.000
Chi phí khác	822.484.789	1.023.440.909
Tổng cộng	989.617.983	10.351.749.125

6.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	(43.851.590.130)	(48.769.865.274)
Cộng các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	(43.851.590.130)	(48.769.865.274)
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	25%	25%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	-	-
Chi phí thuế TNDN phải nộp trong kỳ	-	-

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí được trừ khi tính thuế như: các chi phí không có chứng từ, chi phí không hợp lý hợp lệ...

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

7. Thông tin về các bên có liên quan

▪ **Công ty con**

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV The BCR	Số 12 đường số 6, KDC Trường Thạnh, P. Trường Thạnh, Q.9, TP.HCM	100.00%	100.00%

▪ **Thù lao Hội đồng quản trị và Thu nhập của Ban Giám đốc:**

	Kỳ này	Kỳ trước
Thù lao Hội đồng quản trị	25.000.000	35.000.000
Lương Tổng Giám đốc	208.500.000	312.900.000
Tổng cộng	233.500.000	347.900.000

8. Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính cho quý 4 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 14 tháng 02 năm 2014.

Người lập



Nguyễn Quốc Ân

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh Thảo

Ngày 14 tháng 02 năm 2014

Tổng Giám đốc



Trần Văn Thành