PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT

Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc

Và

Các báo cáo tài chính Quý I năm 2014

Ngày 31 tháng 3 năm 2014

www.phatdat.com.vn

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính

Ngày 31 tháng 03 năm 2014

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính	9 - 32

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phát Đạt, là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004, và sau đó được điều chỉnh theo các GCNĐKKD sau đây:

GCNĐKKD điều chỉnh số:	*Ngày:*
4103002655	
Điều chỉnh lần 1	11 tháng 12 năm 2004
Điều chỉnh lần 2	16 tháng 11 năm 2005
Điều chỉnh lần 3	11 tháng 7 năm 2006
Điều chỉnh lần 4	19 tháng 12 năm 2006
Điều chỉnh lần 5	23 tháng 4 năm 2007
Điều chỉnh lần 6	24 tháng 5 năm 2007
Điều chỉnh lần 7	29 tháng 11 năm 2007
Điều chỉnh lần 8	23 tháng 1 năm 2008
Điều chỉnh lần 9	29 tháng 2 năm 2008
Điều chỉnh lần 10	29 tháng 6 năm 2009
0303493756	
Điều chỉnh lần 11	27 tháng 8 năm 2009
Điều chỉnh lần 12	4 tháng 12 năm 2009
Điều chỉnh lần 13	4 tháng 5 năm 2010
Điều chỉnh lần 14	13 tháng 9 năm 2010
Điều chỉnh lần 15	22 tháng 10 năm 2010
Điều chỉnh lần 16	3 tháng 11 năm 2010
Điều chỉnh lần 17	28 tháng 1 năm 2011
Điều chỉnh lần 18	11 tháng 8 năm 2011
Điều chỉnh lần 19	22 tháng 9 năm 2011
Điều chỉnh lần 20	16 tháng 5 năm 2012
Điều chỉnh lần 21	15 tháng 8 năm 2012

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép Niêm yết số 1207/SGDHCM-NY do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; 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 422, Đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên	
Bà Trần Thị Hường	Thành viên	
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên	
Ông Nguyễn Thanh Tân	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2013

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Phan Tôn Ngọc Tiến	Trưởng ban	
Ông Trương Ngọc Dũng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2013
Bà Nguyễn Ái Linh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2013
Ông Tạ Ngọc Thành	Thành viên	từ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2013
Ông Bùi Trí Dũng	Thành viên	từ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2013

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	
Ông Võ Tấn Thành	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Trọng Hòa	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Trần Thị Hường	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2013
Ông Nguyễn Thanh Tân	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2013

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 Nguyễn Văn Đạt.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán quý I kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 3 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

S.Đ.K.K.D: 0303493756 CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT QUẬN 7 - TP. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 4 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ I - 2014
vào ngày 31 tháng 3 năm 2014

VNĐ

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*31 tháng 3 năm 2014*	*31 tháng 12 năm 2013*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**5.477.325.110.829**	**5.362.886.603.735**
110	***I. Tiền***	***4***	***5.845.029.642***	***7.433.287.158***
111	1. Tiền		*5.845.029.642*	7.433.287.158
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***192.270.366.465***	***183.833.403.473***
131	1. Phải thu khách hàng		115.601.769.707	97.804.117.163
132	2. Trả trước cho người bán	5	32.654.310.394	42.029.714.914
135	3. Các khoản phải thu khác	6	45.054.952.843	45.040.237.875
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(1.040.666.479)	(1.040.666.479)
140	***III. Hàng tồn kho***	***7***	***5.270.884.724.841***	***5.164.363.122.900***
141	1. Hàng tồn kho		5.270.884.724.841	5.164.363.122.900
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***8.324.989.881***	***7.256.790.204***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		418.463.952	195.199.893
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.747.424.392	1.680.676.467
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	24.1	6.103.955.537	5.369.613.844
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		55.146.000	11.300.000
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**294.290.273.674**	**295.079.511.687**
220	***I. Tài sản cố định***		***197.016.837.931***	***197.052.967.561***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	1.807.030.457	1.961.230.904
222	Nguyên giá		5.962.472.014	5.962.472.014
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.155.441.557)	(4.001.241.110)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	117.797.582.097	117.879.199.905
228	Nguyên giá		118.918.037.476	118.918.037.476
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(1.120.455.379)	(1.038.837.571)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	77.412.225.377	77.212.536.752
250	***II. Đầu tư tài chính dài hạn***	***11***	***45.000.000.000***	***45.000.000.000***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		45.000.000.000	45.000.000.000
260	***III. Tài sản dài hạn khác***		***52.273.435.743***	***53.026.544.126***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	1.979.559.929	2.666.226.655
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	24.2	2.973.875.814	3.040.317.471
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	47.320.000.000	47.320.000.000
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**5.771.615.384.503**	**5.657.966.115.422**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ I - 2014 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2014

VNĐ

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*31 tháng 3 năm 2014*	*31 tháng 12 năm 2013*
300	**A. NỢ PHẢI TRẢ**		**4.343.993.025.299**	**4.230.432.322.092**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***804.660.940.244***	***676.215.633.285***
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	14	330.040.225.909	206.278.000.000
312	2. Phải trả người bán		22.723.297.866	30.223.309.182
313	3. Người mua trả tiền trước	15	320.897.075.371	308.310.392.186
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		100.090.684	114.710.000
315	5. Phải trả người lao động		1.208.159.000	1.195.976.577
316	6. Chi phí phải trả	16	98.286.839.341	98.696.163.885
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	17	23.284.700.461	23.032.322.261
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		8.120.551.612	8.364.759.194
330	***II. Nợ dài hạn***		***3.539.332.085.055***	***3.554.216.688.807***
333	1. Phải trả dài hạn khác	18	1.090.110.660.964	986.903.038.807
334	2. Vay và nợ dài hạn	19	2.449.221.424.091	2.567.313.650.000
400	**B. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.427.622.359.204**	**1.427.533.793.330**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***20.1***	***1.427.622.359.204***	***1.427.533.793.330***
411	1. Vốn cổ phần		1.302.000.000.000	1.302.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		12.000.000.000	12.000.000.000
417	3. Quỹ đầu tư và phát triển		48.742.334.076	48.742.334.076
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		24.371.250.000	24.371.250.000
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		40.508.775.128	40.420.209.254
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**5.771.615.384.503**	**5.657.966.115.422**

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Phạm Thị Mỹ Phương	Ngô Thúy Vân	Nguyễn Văn Đạt
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 4 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ I - 2014
vào ngày 31 tháng 3 năm 2014

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*31 tháng 3 năm 2014*	*31 tháng 12 năm 2013*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**21**	**19.332.078.182**	**39.618.336.303**
11	**2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**22**	**(13.558.992.733)**	**(12.033.494.192)**
20	**3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**5.773.085.449**	**27.584.842.111**
21	**4. Doanh thu tài chính**		**12.159.998**	**69.420.514**
22	**5. Chi phí tài chính**		**(375.000.000)**	**(1.550.833.334)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(375.000.000)*	*(1.550.833.334)*
24	**6. Chi phí bán hàng**		**(1.146.089.332)**	**(6.199.728.687)**
25	**7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**		**(4.556.934.794)**	**(21.439.636.296)**
30	**8. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(292.778.679)**	**(1.535.935.692)**
31	**9. Thu nhập khác**	**23**	**594.786.212**	**5.608.895.614**
32	**10. Chi phí khác**	**23**	**(2)**	**(208.014.378)**
40	**11. Lợi nhuận khác**	**23**	**594.786.210**	**5.400.881.236**
50	**12. Tổng lợi nhuận trước thuế**		**302.007.531**	**3.864.945.544**
51	**13. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**24.1**		**(1.108.513.394)**
52	**14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại**	**24.2**	**(66.441.657)**	**(414.588.746)**
60	**15. Lợi nhuận thuần sau thuế**		**235.565.874**	**2.341.843.404**
70	**16. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**20.3**	**2**	**18**

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Phạm Thị Mỹ Phương	Ngô Thúy Vân	Nguyễn Văn Đạt
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 4 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ QUÝ I - 2014
kết thúc ngày 31 tháng 4 năm 2014

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Qúy I năm 2014*	*Qúy I năm 2013*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**235.565.874**	**236.490.698**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản	8,9	235.818.255	341.424.834
03	Trích lập dự phòng			
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(12.159.998)	(17.060.637)
06	Chi phí lãi vay		375.000.000	375.000.001
08	**Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**834.224.131**	**935.854.896**
09	Giảm các khoản phải thu		(29.061.908.647)	(18.817.166.177)
10	Tăng hàng tồn kho		(106.521.601.941)	(119.438.882.308)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		109.284.482.039	119.645.761.802
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		154.844.324	1.114.650.045
13	Tiền lãi vay đã trả		(1.149.571.250)	(2.553.145.001)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	24.1	(734.341.693)	(1.243.536.182)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		20.514.351.730	9.129.688.419
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(391.207.582)	(252.503.005)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(7.070.728.889)**	**(11.479.277.511)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(199.688.625)	(437.775.444)
22	Tiền thu từ bán tài sản cố định và bất động sản đầu tư			
27	Lãi tiền gửi nhận được		12.159.998	17.060.637
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(187.528.627)**	**(420.714.807)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay nhận được		12.520.000.000	7.850.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(6.850.000.000)	
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**5.670.000.000**	**7.850.000.000**

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

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý I năm 2014*	*Quý I năm 2013*
50	**Giảm tiền thuần trong năm**		**(1.588.257.516)**	**(4.049.992.318)**
60	**Tiền đầu năm**		**7.433.287.158**	**10.053.967.997**
70	**Tiền cuối năm**	**4**	**5.845.029.642**	**6.003.975.679**

Phạm Thị Mỹ Phương	Ngô Thúy Vân	Nguyễn Văn Đạt
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 4 năm 2014

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phát Đạt, là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004, và sau đó được điều chỉnh theo các GCNĐKKD sau đây:

GCNĐKKD điều chỉnh số:	*Ngày:*
4103002655	
Điều chỉnh lần 1	11 tháng 12 năm 2004
Điều chỉnh lần 2	16 tháng 11 năm 2005
Điều chỉnh lần 3	11 tháng 7 năm 2006
Điều chỉnh lần 4	19 tháng 12 năm 2006
Điều chỉnh lần 5	23 tháng 4 năm 2007
Điều chỉnh lần 6	24 tháng 5 năm 2007
Điều chỉnh lần 7	29 tháng 11 năm 2007
Điều chỉnh lần 8	23 tháng 1 năm 2008
Điều chỉnh lần 9	29 tháng 2 năm 2008
Điều chỉnh lần 10	29 tháng 6 năm 2009
0303493756	
Điều chỉnh lần 11	27 tháng 8 năm 2009
Điều chỉnh lần 12	4 tháng 12 năm 2009
Điều chỉnh lần 13	4 tháng 5 năm 2010
Điều chỉnh lần 14	13 tháng 9 năm 2010
Điều chỉnh lần 15	22 tháng 10 năm 2010
Điều chỉnh lần 16	3 tháng 11 năm 2010
Điều chỉnh lần 17	28 tháng 1 năm 2011
Điều chỉnh lần 18	11 tháng 8 năm 2011
Điều chỉnh lần 19	22 tháng 9 năm 2011
Điều chỉnh lần 20	16 tháng 5 năm 2012
Điều chỉnh lần 21	15 tháng 8 năm 2012

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép Niêm yết số 1207/SGDHCM-NY do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; 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 tại 422 đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2014 là 75 (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 73).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với các Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

3.2 Tiền

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

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

3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất vô thời hạn và có thời hạn;
- Chi phí xây dựng; và
- 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 thanh toán.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày 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 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.

3.4 Các khoản phải thu

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao 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.

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu trừ lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu trừ 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.

Quyền sử dụng đất

Các quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình, thể hiện giá trị của các quyền sử dụng đất đã được Công ty mua hoặc thuê. Thời gian hữu dụng của các quyền sử dụng đất được đánh giá theo thời hạn sử dụng của các quyền sử dụng đất. Theo đó, quyền sử dụng đất có thời hạn là quyền sử dụng đất đã thuê và được khấu trừ theo thời hạn thuê, còn quyền sử dụng đất không có thời hạn thì không được khấu trừ.

3.7 Khấu hao và khấu trừ

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 7 năm
Phương tiện vận tải	3 – 6 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Quyền sử dụng đất	49 năm

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào hoạt động.

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như 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.

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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 mà không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (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 lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của các 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.

3.13 Phân chia lợi nhuận

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

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

- *Quỹ dự phòng tài chính*

  Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nguyên nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

- *Quỹ đầu tư và phát triển*

  Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

- *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

  Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên.

3.14 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

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.

Doanh thu bất động sản

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro và lợi ích trọng yếu đã chuyển sang cho người mua, mà thông thường là cho các 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.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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 chính 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.

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

3.16 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi 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 được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi 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 các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc 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 hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.17 *Công cụ tài chính*

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

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính 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, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

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, 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, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo nguyên giá cộng với các chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

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

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 nếu, và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện 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
	31 tháng 3 năm 2014	*31 tháng 12 năm 2013*
Tiền mặt	1.006.109.347	88.861.189
Tiền gửi ngân hàng	4.838.920.295	7.344.425.969
TỔNG CỘNG	**5.845.029.642**	**7.433.287.158**

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Trả trước cho người bán thể hiện các khoản ứng trước không tính lãi suất cho các nhà thầu xây dựng các dự án của Công ty, chủ yếu cho dự án The EverRich 2 và The EverRich 3.

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

		VNĐ
	31 tháng 3 năm 2014	*31 tháng 12 năm 2013*
Phải thu từ khoản thanh toán hộ cho Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	43.500.000.000	43.500.000.000
Khác	1.554.952.843	1.540.237.875
TỔNG CỘNG	**45.054.952.843**	**45.040.237.875**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.040.666.479)	(1.040.666.479)
GIÁ TRỊ THUẦN	**44.014.286.364**	**43.999.571.396**

7. HÀNG TỒN KHO

		VNĐ
	31 tháng 3 năm 2014	*31 tháng 12 năm 2013*
Bất động sản (*)	5.270.390.781.545	5.163.865.493.460
Hàng hóa	493.943.296	497.629.440
TỔNG CỘNG	**5.270.884.724.841**	**5.164.363.122.900**

(*) Bất động sản chủ yếu là giá trị quỹ đất đã được bồi thường và chi phí san lấp mặt bằng, và các chi phí đầu tư cho các dự án bất động sản đang triển khai sau đây:

		VNĐ
	31 tháng 3 năm 2014	*31 tháng 12 năm 2013*
Dự án The EverRich 2 *(i)*	3.460.526.224.359	3.367.607.951.688
Dự án The EverRich 3 *(ii)*	1.517.241.244.573	1.489.993.229.159
Dự án Nhà Bè *(iii)*	225.477.448.977	225.477.448.977
Dự án Long Thạnh Mỹ *(iv)*	67.145.863.636	80.786.863.636
TỔNG CỘNG	**5.270.390.781.545**	**5.163.865.493.460**

Quyền sử dụng đất của dự án The EverRich 2 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á *(Thuyết minh số 14 và 19)*.

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho việc đền bù, giải phóng mặt bằng, thiết kế, xây dựng, tư vấn, giám sát của các dự án đang triển khai đã được vốn hóa trong quý là 102.738.140.782 VNĐ (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013: 420.046.312.269 VNĐ).

7. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

Chi tiết của các dự án bất động sản đang triển khai vào ngày kết thúc năm tài chính như sau:

(i) Dự án The EverRich 2

Dự án này tọa lạc tại số 422 Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối năm của dự án này chủ yếu là tiền bồi thường đất và dự án này đang được triển khai thi công giai đoạn 1 gồm các khối nhà A, B, C, D, và các khối nhà này đã được xây dựng xong phần móng cọc. Vào ngày kết thúc năm tài chính, khối nhà B đã hoàn thành xong tầng mười hai và khối nhà C đang trong giai đoạn hoàn thiện cơ bản.

(ii) Dự án The EverRich 3

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 20 tháng 6 năm 2011, Công ty đã hoàn tất việc xây dựng và khánh thành đưa vào sử dụng cầu Phú Thuận nối liền Dự án The EverRich 3 với Khu Trung tâm của Phú Mỹ Hưng. Số dư cuối năm của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các lô đất nền của khu biệt thự đã được hoàn thành và sẵn sàng cho việc xây dựng và bán căn biệt thự.

(iii) Dự án Nhà Bè

Dự án này tọa lạc tại Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc năm tài chính, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất và Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết từ các cơ quan có thẩm quyền.

(iv) Dự án Long Thạnh Mỹ

Dự án này tọa lạc tại Phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối năm của dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất.

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VNĐ

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	860.000.000	2.135.834.294	2.966.637.720	5.962.472.014
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Số dư vào ngày 31 tháng 3 năm 2014	860.000.000	2.135.834.294	2.966.637.720	5.962.472.014
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	*1.798.800.434*	*32.000.000*	*1.830.800.434*
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	(206.215.078)	(2.057.313.313)	(1.737.712.719)	(4.001.241.110)
Khấu hao trong kỳ	(8.600.001)	(23.323.872)	(122.276.574)	(154.200.447)
Số dư vào ngày 31 tháng 3 năm 2014	(214.815.079)	(2.080.637.185)	(1.859.989.293)	(4.155.441.557)
Giá trị còn lại:				
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	653.784.922	78.520.981	1.228.925.001	1.961.230.904
Số dư vào ngày 31 tháng 3 năm 2014	645.184.921	55.197.109	1.106.648.427	1.807.030.457

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VNĐ

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm máy tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	118.199.556.440	718.481.036	118.918.037.476
Phân loại lại	-	-	-
Số cuối kỳ	118.199.556.440	718.481.036	118.918.037.476
Trong đó:			
Đã khấu trừ hết	-	*17.276.760*	*17.276.760*
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	(423.068.695)	(615.768.876)	(1.038.837.571)
Khấu trừ trong kỳ	(25.902.165)	(55.715.643)	(81.617.808)
Phân loại lại	-	-	-
Số cuối kỳ	(448.970.860)	(671.484.519)	(1.120.455.379)
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	117.776.487.745	102.712.160	117.879.199.905
Số cuối kỳ	117.750.585.580	46.996.517	117.797.582.097

Quyền sử dụng đất thể hiện quyền được sử dụng các khu đất của Công ty bao gồm:

i) Quyền sử dụng đất vô thời hạn với giá trị 113.140.000.000 VNĐ tọa lạc tại số 131 Nguyễn Trãi, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; và

ii) Quyền sử dụng đất có thời hạn với giá trị 5.059.556.440 VNĐ tọa lạc tại Phường Trần Phú, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam. Đây là khu đất mà Công ty đang thuê với thời hạn 49 năm kể từ ngày 16 tháng 11 năm 2009.

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VNĐ

	31 tháng 3 năm 2014	*31 tháng 12 năm 2013*
Khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh	43.557.042.570	43.357.353.945
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Năm sao Phú Quốc	30.505.188.000	30.505.188.000
Khác	3.349.994.807	3.349.994.807
TỔNG CỘNG	**77.412.225.377**	**77.212.536.752**

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho việc đền bù, giải phóng mặt bằng, thiết kế và tư vấn của dự án đã được vốn hóa trong quý là 199.688.625 VNĐ (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013: 926.723.723 VNĐ).

11. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	31 tháng 3 năm 2014		*31 tháng 12 năm 2013*	
	%	*Số tiền*	*%*	*Số tiền*
		VNĐ		*VNĐ*
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương (PĐAD)	48,00	45.000.000.000	48,00	45.000.000.000

PĐAD là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103013747 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 6 năm 2009. Văn phòng đăng ký của PĐAD tọa lạc tại 357-359 An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của PĐAD là kinh doanh bất động sản.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

		VNĐ
	31 tháng 3 năm 2014	*31 tháng 12 năm 2013*
Chi phí sửa chữa văn phòng	1.073.701.899	1.184.016.245
Chi phí nhà mẫu	420.471.028	897.979.376
Chi phí quảng cáo trả trước	385.332.294	213.272.888
Chi phí khác	96.966.526	370.958.146
TỔNG CỘNG	**1.976.471.747**	**2.666.226.655**

13. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

Tài sản dài hạn khác thể hiện khoản ký quỹ của Công ty cho Ủy ban Nhân dân Tỉnh Khánh Hòa nhằm thực hiện dự án Khu Nghỉ dưỡng Westin và Spa Cam Ranh. Tiền thuê đất phải trả hàng năm trong tương lai của Công ty sẽ được trừ dần vào khoản ký quỹ này.

14. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

		VNĐ
	31 tháng 3 năm 2014	*31 tháng 12 năm 2013*
Vay dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 19)*	319.330.225.909	194.278.000.000
Vay từ ngân hàng (*)	10.710.000.000	12.000.000.000
TỔNG CỘNG	**330.040.225.909**	**206.278.000.000**

(*) Đây là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á theo giấy nhận nợ số 04H3519/12 ngày 30 tháng 12 năm 2013 nhằm mục đích tài trợ cho việc xây dựng dự án The EverRich 2. Khoản vay này chịu lãi suất là 15%/năm và có thời hạn vay đến ngày 25 tháng 12 năm 2014. Khoản vay được bảo đảm bằng giá trị quyền sử dụng 112.585 m^2 đất tại đường Đào Trí, Quận Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Số dư này thể hiện số tiền Công ty nhận ứng trước từ các khách hàng theo các hợp đồng mua bán căn hộ của dự án The EverRich 2 và các hợp đồng góp vốn của dự án The EverRich 3.

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

		VNĐ
	31 tháng 3 năm 2014	*31 tháng 12 năm 2013*
Chi phí phải trả cho các dự án	92.154.318.432	92.258.863.885
Chi phí lãi vay	6.053.300.000	6.053.300.000
Các khoản khác	79.220.909	384.000.000
TỔNG CỘNG	**98.286.839.341**	**98.696.163.885**

17. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

		VNĐ
	31 tháng 3 năm 2014	*31 tháng 12 năm 2013*
Chi phí bảo trì nhận trước của dự án The EverRich 1	15.555.336.089	15.555.336.089
Khác	7.729.364.372	7.476.986.172
TỔNG CỘNG	**23.284.700.461**	**23.032.322.261**

18. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

		VNĐ
	31 tháng 3 năm 2014	*31 tháng 12 năm 2013*
Lãi phải trả	814.718.822.117	712.555.563.960
Nhận ký quỹ theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (*)	270.000.000.000	270.000.000.000
Tiền cọc nhận được từ khách hàng	5.391.838.847	4.347.474.847
TỔNG CỘNG	**1.090.110.660.964**	**986.903.038.807**

(*) Vào ngày 8 tháng 8 năm 2011, Công ty đã ký kết HĐHTKD có thời hạn 3 năm với tổng giá trị là 300.000.000.000 VNĐ với Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm ("Toàn Tâm") liên quan đến việc phát triển 484 căn hộ ở Lô E và Lô L thuộc dự án The EverRich 2 ("các căn hộ"). Theo Phụ lục HĐHTKD ngày 15 tháng 10 năm 2013, HĐHTKD được gia hạn đến ngày 14 tháng 9 năm 2016 và Toàn Tâm có thể:

a. nhận lại phần đầu tư ban đầu và phần lợi nhuận được xác định theo mức lãi suất bằng với lãi suất thực tế khoản vay trung hạn được công bố bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á tại ngày đáo hạn; hoặc

b. chuyển đổi thành quyền mua căn hộ với mức giá bằng 80% giá bán được công bố bởi Công ty.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư của HĐHTKD này là 270.000.000.000 VNĐ.

19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

		VNĐ
	31 tháng 3 năm 2014	*31 tháng 12 năm 2013*
Trái phiếu phát hành *(i)*	2.136.722.650.000	2.136.722.650.000
Vay dài hạn từ ngân hàng *(ii)*	631.829.000.000	624.869.000.000
TỔNG CỘNG	**2.768.551.650.000**	**2.761.591.650.000**
Trong đó:		
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 14)	319.330.225.909	*194.278.000.000*
Nợ dài hạn	2.449.221.424.091	*2.567.313.650.000*

i. Trái phiếu phát hành

Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt việc phát hành trái phiếu kèm theo quyền mua căn hộ để tài trợ vốn cho việc xây dựng dự án The EverRich 2 và 3. Chi tiết các trái phiếu vào ngày 31 tháng 3 năm 2014 như sau:

Trái chủ	*Giá trị*	*Mệnh giá*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*
	VNĐ	*VNĐ/trái phiếu*		*%/năm*
Công ty Cổ phần Đầu tư Trọng Tín	270.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 25 tháng 1 năm 2016	15%
	255.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 20 tháng 2 năm 2016	15%
	70.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 3 năm 2015	15%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bách Chiến	340.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 21 tháng 4 năm 2016	15%
	250.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 30 tháng 5 năm 2016	15%
Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc	232.000.000.000	1.000.000.000	Ngày 15 tháng 7 năm 2016	15%
	99.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 12 tháng 3 năm 2016	15%
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch Vụ Quản lý Toàn Tâm	200.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 15 tháng 11 năm 2016	15%
	50.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 29 tháng 2 năm 2016	15%
	40.722.650.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 3 năm 2015	15%
Công ty TNHH Bất Động Sản Xuân Thành	330.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 12 tháng 3 năm 2017	15%
TỔNG CỘNG	**2.136.722.650.000**			

19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

ii. Vay dài hạn từ ngân hàng

Vay dài hạn từ ngân hàng thể hiện các khoản vay được thế chấp bằng quyền sử dụng đất của Công ty tại đường Đào Trí, phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á với mục đích tài trợ vốn cho việc xây dựng các dự án của Công ty và tài trợ vốn lưu động của Công ty. Chi tiết của các khoản vay này như sau:

Hợp đồng vay	*Số cuối năm*	*Thời hạn vay và ngày đáo hạn*	*Lãi suất*
	VNĐ		
Hợp đồng vay số H3504/12 ngày 22 tháng 2 năm 2011	176.452.000.000	5 năm kể từ ngày 22 tháng 2 năm 2011 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 22 tháng 5 năm 2014	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012
Hợp đồng vay số H3507/12 ngày 15 tháng 6 năm 2011	132.680.000.000	5 năm kể từ ngày 15 tháng 6 năm 2011 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2014	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012
Hợp đồng vay số H3501/12 ngày 29 tháng 12 năm 2010	101.299.000.000	5 năm kể từ ngày 29 tháng 12 năm 2010 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 29 tháng 3 năm 2014	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012
Hợp đồng vay số H3899/12 ngày 15 tháng 9 năm 2010	70.486.000.000	5 năm kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2010 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 12 năm 2013	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012
Hợp đồng vay số H3503/12 ngày 13 tháng 1 năm 2011	55.567.000.000	5 năm kể từ ngày 13 tháng 1 năm 2011 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 13 tháng 4 năm 2014	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012
Hợp đồng vay số H3510/12 ngày 19 tháng 1 năm 2012	44.175.000.000	3 năm kể từ ngày 19 tháng 1 năm 2012 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 19 tháng 4 năm 2014	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012
Hợp đồng vay số H3497/12 ngày 12 tháng 8 năm 2010	23.187.000.000	5 năm kể từ ngày 12 tháng 8 năm 2010 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 12 tháng 11 năm 2012	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012
Hợp đồng vay số H3519/12 ngày 22 tháng 8 năm 2012	27.983.000.000	5 năm kể từ ngày 22 tháng 8 năm 2012 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 22 tháng 8 năm 2015	15%/năm từ ngày 22 tháng 8 năm 2012
TỔNG CỘNG	**631.829.000.000**		
Trong đó:			
Vay dài hạn đến hạn trả	319.330.225.909		

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

VNĐ

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ dự phòng tài chính*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013						
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2012	1.302.000.000.000	12.000.000.000	48.742.334.076	24.371.250.000	38.922.365.850	1.426.035.949.926
Lợi nhuận thuần trong kỳ					177.368.023	177.368.023
Thù lao Hội đồng Quản trị					(128.000.000)	(128.000.000)
Số dư ngày 31 tháng 3 năm 2013	1.302.000.000.000	12.000.000.000	48.742.334.076	24.371.250.000	38.971.733.873	1.426.085.317.949
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014						
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2013	1.302.000.000.000	12.000.000.000	48.742.334.076	24.371.250.000	40.420.209.254	1.427.533.793.330
Lợi nhuận thuần trong kỳ					235.565.874	235.565.874
Thù lao Hội đồng Quản trị					(147.000.000)	(147.000.000)
Số dư ngày 31 tháng 3 năm 2014	1.302.000.000.000	12.000.000.000	48.742.334.076	24.371.250.000	40.508.775.128	1.427.622.359.204

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 *Cổ phiếu phổ thông*

	31 tháng 3 năm 2014 Cổ phiếu	*31 tháng 12 năm 2013 Cổ phiếu*
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	130.200.000	130.200.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	130.200.000	130.200.000
Cổ phiếu phổ thông	*130.200.000*	*130.200.000*

20.3 *Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu*

	Quý I năm 2014	*Quý I năm 2013*
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty *(VNĐ)*	235.565.874	177.368.023
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm *(cổ phiếu)*	130.200.000	130.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ) *(Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu)*	2	1.4

Công ty không có cổ phiếu suy giảm tiềm tàng vào ngày kết thúc năm tài chính.

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

VNĐ

	Quý I năm 2014	*Quý I năm 2013*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.144.078.182	6.852.558.183
Doanh thu bán bất động sản	18.188.000.000	
Doanh thu bán bất động sản đầu tư		
TỔNG CỘNG	**19.332.078.182**	**6.852.558.183**

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VNĐ

	Quý I năm 2014	*Quý I năm 2013*
Giá vốn dịch vụ cung cấp		1.388.136.516
Giá vốn bất động sản	13.562.678.877	
Giá vốn bất động sản đầu tư		
TỔNG CỘNG	**13.562.678.877**	**1.388.136.516**

23. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

		VNĐ
	Quý I năm 2014	*Quý I năm 2013*
Thu nhập khác		
Các khoản tiền phạt hợp đồng nhận được	594.786.212	2.196.895.681
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		
Khác		
Chi phí khác		
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý		
Khác	2	
GIÁ TRỊ THUẦN	**594.786.210**	**2.196.895.681**

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 22% lợi nhuận chịu thuế.

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

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

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Dưới đây là bảng đối chiếu giữa thu nhập chịu thuế và lợi nhuận kế toán được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:

		VNĐ
	Quý I năm 2014	*Quý I năm 2013*
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**302.007.531**	**236.490.698**
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ		
Thu nhập chịu thuế đã điều chỉnh trước khi chuyển lỗ		
Lỗ từ hoạt động kinh doanh bất động sản kỳ trước chuyển sang	**302.007.531**	
Thu nhập chịu thuế ước tính sau khi chuyển lỗ	**-**	**236.490.698**
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	**-**	**59.122.675**
Thuế TNDN phải thu đầu kỳ	(5.369.613.844)	(3.941.808.858)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(734.341.693)	(1.243.536.182)
Thuế TNDN phải thu cuối kỳ	**(6.103.955.537)**	**(5.126.222.365)**

25. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây dựng và kinh doanh bất động sản và doanh thu chủ yếu của Công ty là từ hoạt động này. Trong năm, doanh thu của Công ty chủ yếu là từ các hoạt động cung cấp dịch vụ hơn là từ hoạt động chính của Công ty. Đồng thời, các dự án tạo ra doanh thu của Công ty đang trong giai đoạn xây dựng và tọa lạc trong lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Ban Tổng Giám Đốc Công ty tin tưởng rằng việc trình bày thông tin theo bộ phận là không được yêu cầu.

26. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, theo các hợp đồng xây dựng đã ký kết, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 372.968.137.260 VNĐ (Ngày 31 tháng 12 năm 2013: 329.795.275.200 VNĐ) chủ yếu liên quan đến việc xây dựng các căn hộ chung cư và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

Ngoài ra, Công ty còn có khoản cam kết với số tiền là 113.400.000.000 VNĐ (Ngày 31 tháng 12 năm 2013: 113.400.000.000 VNĐ) liên quan đến việc góp vốn đầu tư vào một công ty liên kết, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương, là một công ty cổ phần được thành lập ở Việt Nam.

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm các khoản cho vay, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, tiền mặt phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Các rủi ro tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

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

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

Ban Tổng 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 về bất động sản và rủi ro về giá khác. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi và các khoản đầu tư.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và năm 2012.

Các phân tích độ nhạy này đã 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 và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng:

- độ nhạy của bảng cân đối kế toán liên quan đến các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính;
- độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và năm 2012.

Rủi ro lãi suất

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

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, khi lãi suất thị trường tăng hoặc giảm 2% thì chi phí lãi vay của Công ty sẽ tăng hoặc giảm với số tiền là 49.081.727.889 VNĐ (Ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 50.262.554.898 VNĐ). Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ này của Công ty chủ yếu nhằm tài trợ cho việc xây dựng các dự án của Công ty nên phần lớn được vốn hóa vào giá trị các dự án.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ 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 tỷ giá hối đoái. Công ty ít chịu rủi ro do thay đổi của tỷ giá hối đoái vì Công ty sử dụng VNĐ là đơn vị tiền tệ chính trong các hoạt động của Công ty.

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro về bất động sản

Công ty đã xác định được rủi ro liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản bao gồm:

- chi phí của các dự án có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình triển khai dự án và
- giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản có thể giảm sút do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm thiểu các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình triển khai dự án.

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

Chính sách bán hàng của Công ty là thu trước 97% tổng giá trị hợp đồng trước khi bàn giao căn hộ cho khách hàng và 3% còn lại khách hàng sẽ trả sau khi Công ty hoàn tất các thủ tục liên quan đến căn hộ (cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ). Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận kế toán của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

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

VNĐ

	Dưới 3 tháng	*Từ 3 tháng đến 12 tháng*	*Từ trên 1 năm đến 2 năm*	*Từ trên 2 năm đến 3 năm*	*Từ trên 3 năm đến 5 năm*	*Tổng cộng*
Ngày 31 tháng 3 năm 2014						
Vay và nợ		64.216.000.000	265.824.225.909	292.030.774.091	20.468.000.000	642.539.000.000
Trái phiếu phát hành		260.722.650.000	774.000.000.000	1.052.000.000.000	50.000.000.000	2.136.722.650.000
Phải trả người bán	22.723.297.866					22.723.297.866
Các khoản phải trả, phải nộp khác	23.284.700.461					23.284.700.461
Chi phí phải trả	98.286.839.341					98.286.839.341
Phải trả dài hạn khác				447.340.203.014	637.378.619.103	1.084.718.822.117
TỔNG CỘNG	**144.294.837.668**	**324.938.650.000**	**1.039.824.225.909**	**1.791.370.977.105**	**707.846.619.103**	**4.008.275.309.785**
Ngày 31 tháng 3 năm 2013						
Vay và nợ	-	18.000.000.000	44.175.000.000	426.991.000.000	153.703.000.000	642.869.000.000
Trái phiếu phát hành		779.722.650.000	1.172.000.000.000	185.000.000.000		2.136.722.650.000
Phải trả người bán	22.084.215.326					22.084.215.326
Các khoản phải trả, phải nộp khác	15.516.692.958					15.516.692.958
Chi phí phải trả	254.200.372.854					254.200.372.854
Phải trả dài hạn khác		270.000.000.000	130.741.518.000	118.235.710.000		518.977.228.000
TỔNG CỘNG	**291.801.281.138**	**1.067.722.650.000**	**1.346.916.518.000**	**730.226.710.000**	**153.703.000.000**	**3.590.370.159.138**

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

28. 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 của Công ty:

VNĐ

	Giá trị ghi sổ				*Giá trị hợp lý*	
	31 tháng 3 năm 2014		*31 tháng 12 năm 2013*			
	Nguyên giá	*Dự phòng*	*Nguyên giá*	*Dự phòng*	*31 tháng 3 năm 2014*	*31 tháng 12 năm 2013*
Tài sản tài chính						
Phải thu khách hàng	115.601.769.707	-	97.804.117.163	-	115.601.769.707	97.804.117.163
Phải thu khác	45.054.952.843	(1.040.666.479)	45.040.237.875	(1.040.666.479)	44.014.286.364	43.999.571.396
Tiền	5.845.029.642	-	7.433.287.158	-	5.845.029.642	7.433.287.158
TỔNG CỘNG	**166.501.752.192**	**(1.040.666.479)**	**150.277.642.196**	**(1.040.666.479)**	**165.461.085.713**	**149.236.975.717**

VNĐ

	Giá trị ghi sổ		*Giá trị hợp lý*	
	31 tháng 3 năm 2014	*31 tháng 12 năm 2013*	*31 tháng 3 năm 2014*	*31 tháng 12 năm 2013*
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay và nợ	642.539.000.000	636.869.000.000	642.539.000.000	636.869.000.000
Trái phiếu phát hành	2.136.722.650.000	2.136.722.650.000	2.136.722.650.000	2.136.722.650.000
Phải trả người bán	22.723.297.866	30.223.309.182	22.723.297.866	30.223.309.182
Các khoản phải trả, phải nộp khác	23.284.700.461	23.032.322.261	23.284.700.461	23.032.322.261
Chi phí phải trả	98.286.839.341	98.696.163.885	98.286.839.341	98.696.163.885
Phải trả dài hạn khác	1.084.718.822.117	982.555.563.960	1.084.718.822.117	982.555.563.960
TỔNG CỘNG	**4.008.275.309.785**	**3.908.099.009.288**	**4.008.275.309.785**	**3.908.099.009.288**

28. 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.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay và nợ và các nợ phải trả tài chính khác gần bằng với giá trị sổ sách của các khoản mục này dựa vào lãi suất thị trường mà các nợ phải trả tài chính này đang gánh chịu.

29. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính.

Phạm Thị Mỹ Phương	Ngô Thúy Vân	Nguyễn Văn Đạt
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 4 năm 2014

THE EVERRICH

126 (6th Floor - Hung Vuong Plaza) Hung Vuong Str., Ward 12, Dist. 5, HCMC
Tel: 84 8 2222 0468 - Fax: 84 8 2222 0505
Email: info@phatdat.com.vn
www.phatdat.com.vn