BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

NG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG

FAC Auditing & Consulting

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN FAC

FAC AUDITING CO., LTD

Website : www.kiemtoan.net.vn

MỤC LỤC

			Trang
1.	MỤC LỤC		1
2.	BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC		2 - 5
3.	BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP		6 - 7
4.	BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN		
	4.1	Bảng cân đối kế toán	8 - 11
	4.2	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	12
	4.3	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	13 - 14
	4.4	Thuyết minh Báo cáo tài chính	15 - 44

****

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân Mê Kông ("Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được kiểm toán.

KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân Mê Kông hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5403000013 ngày 27 tháng 5 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long cấp.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã được Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long cấp các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi cụ thể như sau:

- Thay đổi lần thứ nhất ngày 22/07/2004 về việc bổ sung thành lập Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân tại số 97-99 Phạm Thái Bường, phường 4, thị xã Vĩnh Long tỉnh Vĩnh Long;
- Thay đổi lần thứ hai ngày 27/08/2004 về việc bổ sung thành lập Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân tại số 139 tổ 5, ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long;
- Thay đổi lần thứ ba ngày 04/05/2007 về việc thay đổi cổ đông sáng lập và bổ sung ngành nghề kinh doanh;
- Thay đổi lần thứ tư ngày 05/06/2007 về việc tăng vốn điều lệ từ 30 tỷ đồng lên 120 tỷ đồng và thay đổi người đại diện theo pháp luật từ Tổng Giám đốc sang Chủ tịch Hội đồng quản trị;
- Thay đổi lần thứ năm ngày 08/08/2008 về việc thay đổi bổ sung ngành nghề kinh doanh;
- Thay đổi lần thứ sáu ngày 06/05/2009 về việc thay đổi số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh từ 5403000013 thành 1500419591;
- Thay đổi lần thứ bảy ngày 22/02/2010 về việc thay đổi số cổ phần đã góp và số cổ phần được quyền chào bán;
- Thay đổi lần thứ tám ngày 29/10/2010 về việc tăng vốn điều lệ từ 120 tỷ đồng lên 320 tỷ đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 320.000.000.000 VND.

Cơ cấu vốn điều lệ như sau:

Cổ đông	*Số cổ phần*	*Vốn góp*	*Tỷ lệ*
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân	10.240.000	102.400.000.000	32,00%
Ông Trương Thái Sơn	852.520	8.525.200.000	2,66%
Ông Trương Đức Hiếu	852.520	8.525.200.000	2,66%
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	2.557.560	25.575.600.000	7,99%
Các cổ đông còn lại	17.497.400	174.974.000.000	54,68%
Cộng	**32.000.000**	**320.000.000.000**	**100,00%**

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Điện thoại	: (070) 3 852 020	Fax	: (070) 3 852 012
Email	: vinhlong@hoangquan.com.vn	Website	: www.hoangquanmekong.com.vn
Mã số thuế	: 1 5 0 0 4 1 9 5 9 1		

Các đơn vị trực thuộc:

- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân: địa chỉ đặt tại số 97-99 Phạm Thái Bường, phường 4, thị xã Vĩnh Long tỉnh Vĩnh Long.
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân: địa chỉ đặt tại số 139 tổ 5, ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân: địa chỉ đặt tại số 47 Nguyễn Văn Linh, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân: địa chỉ đặt tại số 31-33-35 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 29 tháng 10 năm 2010 bao gồm: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Đầu tư xây dựng, kinh doanh: hạ tầng khu công nghiệp, khu thương mại, khu nhà ở; Kinh doanh bất động sản với quyền sở hữu hoặc đi thuê); Chuẩn bị mặt bằng; Hoàn thiện công trình xây dựng; Lắp đặt hệ thống điện; Xây dựng nhà các loại; Khai thác thủy sản nội địa; Sản xuất máy khai thác mỏ và xây dựng; Đại lý, môi giới, đấu giá; Hoạt động tư vấn và đại diện pháp luật; Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Đại lý du lịch; Quảng cáo; Hoạt động tư vấn quản lý; Giáo dục nghề nghiệp; Hoạt động của các cơ sở thể thao; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao; Hoạt động thể thao khác; Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu; Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa; Bốc xếp hàng hóa; Hoạt động dịch vụ tài chính khác chưa được phân vào đâu; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; Phá dỡ; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; Chế biến bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản; Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại khác chưa được phân vào đâu; Sản xuất sản phẩm gốm sứ khác; Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch; Hoạt động của các viên vui chơi và công viên theo chủ đề; Vận tải hành khách đường bộ khác; Vận tải hành khách ven biển và viễn dương; Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương; Vận tải hành khách đường thủy nội địa; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa; Khai thác đá, cát sỏi, đất sét; Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Xây dựng công trình công ích; Khai thác thủy sản biển; Sản xuất giống thủy sản; Nuôi trồng thủy sản; Nuôi trồng thủy sản biển; Nuôi trồng thủy sản nội địa; Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao; Cung cấp dịch vụ ăn uống; Điều hành tua du lịch; Hoạt động hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy và hỗ trợ khác liên quan đến vận tải; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Xây dựng công trình, hạng mục công trình có liên quan.

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty trong kỳ tài chính này bao gồm: Đầu tư xây dựng, kinh doanh: hạ tầng khu công nghiệp, khu thương mại, khu nhà ở; Kinh doanh bất động sản với quyền sở hữu hoặc đi thuê; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.

NHỮNG ẢNH HƯỞNG QUAN TRỌNG ĐẾN TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Trong năm, Công ty đã ký hợp đồng cho thuê quyền khai thác số 31/HQMK ngày 25 tháng 10 năm 2013 với Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ Giải Trí Bình Minh; theo đó, Công ty cho thuê quyền khai thác diện tích khu CX1 để kinh doanh dịch vụ giải trí và các hoạt động kinh doanh theo quy định của pháp luật Việt Nam. Bên cạnh đó, trong năm Công ty đã ghi nhận doanh thu đợt 1 với giá trị 47.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, Công ty đã ký các biên bản thỏa thuận với các bên liên quan về việc chuyển đổi các khoản đầu tư góp vốn thực hiện dự án thành khoản tiền cho mượn và tiến hành tính lãi phải thu đối với các khoản tiền cho mượn này. Đồng thời, Công ty đã ghi nhận doanh thu tài chính về các khoản lãi cho vay này vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày trong báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này (từ trang 8 đến trang 44).

SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày 31 tháng 12 năm 2013 cho đến thời điểm lập báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong báo cáo tài chính.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Trương Anh Tuấn	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 28/05/2004
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 28/06/2013
Ông Tăng Văn Lẫm	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 01/06/2010
Ông Phan Hùng Khương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21/09/2011
Ông Trương Đức Hiếu	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28/06/2013
Ông Phạm Ngọc Minh Đức	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28/06/2013
Ông Cao Văn Hải	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28/06/2013

Ban kiểm soát

Ông Nguyễn Thành Văn	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 28/06/2013
Bà Đoàn Thị Bích Lan	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28/06/2013
Bà Vũ Thị Phương Thuỷ	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 28/06/2013
Ông Huỳnh Tiến Hải	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28/06/2013
Ông Lê Văn Đức	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 08/05/2012

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Tài	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15/01/2014
Ông Tăng Văn Lẫm	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 15/01/2014
Ông Tăng Văn Lẫm	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15/01/2014
Ông Phan Hùng Khương	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 15/01/2014
Ông Ngô Quang Duy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10/01/2012
Ông Nguyễn Đình Thảnh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15/01/2014
Ông Trần Hữu Liêm	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15/01/2014
Ông Hồ Bạch Dương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15/01/2014

Người đại diện theo pháp luật của Công ty là Ông Trương Anh Tuấn - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán FAC đã kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, FAC bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong từng kỳ kế toán. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong báo cáo tài chính;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính; các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh ghiệp Việt Nam hiện hành. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty 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.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi, các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt báo cáo tài chính kèm theo. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Theo Giấy ủy quyền số 01/14/UQ-HQMK ngày 02 tháng 01 năm 2014 của Chủ tịch Hội đồng quản trị, ủy quyền cho ông Tăng Văn Lẫm là Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị, thay mặt Chủ tịch ký phát hành báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Thay mặt Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 1500419591 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TV-TM-DV ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG
TP. VĨNH LONG - T. VĨNH LONG

Tăng Văn Lẫm
Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Vĩnh Long, ngày 10 tháng 4 năm 2014

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN FAC - FAC AUDITING CO., LTD
Trụ sở chính : 39/3L Phạm Văn Chiêu, P.8, Quận Gò Vấp, Tp. HCM.
Văn Phòng Giao Dịch : 2/23 Quách Văn Tuấn, K300 Cộng Hòa, P.12, Q. Tân Bình. Tel : (08) 3 948 3100 Fax : (08) 3 948 3102
Chi nhánh Nha Trang : 07 Vân Đồn - Phường Phước Hòa - Nha Trang - Tỉnh Khánh Hòa . Tel : (0-58) 3 872 355 Fax : (0-58) 3 872 344
Chi nhánh Vũng Tàu : 169 Trương Công Định - Tp. Vũng Tàu - Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Tel : (0-64) 2 210 287 Fax : (0-64) 6 253 070
www.kiemtoan.net.vn

Số: 064/2014/BCTC-FAC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi : **Các cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân Mê Kông

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân Mê Kông ("Công ty"), được lập ngày 10 tháng 4 năm 2014, từ trang 8 đến trang 44, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân Mê Kông tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi chỉ muốn lưu ý người đọc báo cáo tài chính đến thuyết minh IV.6 và V.2 trong Thuyết minh báo cáo tài chính về giá vốn cho thuê lại đất được ước tính và ghi nhận trên cơ sở giá tạm tính. Tuy nhiên, do công tác xây dựng chưa quyết toán và giá vốn sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức. Tùy thuộc vào giá trị xây dựng được quyết toán, giá vốn được ghi nhận có thể thay đổi kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN FAC

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN FAC

Hoàng Lam - Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 0701-2013-099-1

Nguyễn Xuân Dũng - Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 1494-2013-099-1

TP. HCM, ngày 10 tháng 4 năm 2014

Mẫu B 01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.157.244.401.683**	**891.457.604.008**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**IV. 1**	**24.111.981.989**	**5.924.945.613**
1. Tiền	111		24.111.981.989	5.924.945.613
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**137.436.947.000**	**4.760.000.000**
1. Đầu tư ngắn hạn	121	IV. 2	177.111.947.000	4.760.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129	IV. 3	(39.675.000.000)	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**688.208.610.695**	**568.857.724.463**
1. Phải thu khách hàng	131	IV. 4	224.393.814.608	197.563.953.962
2. Trả trước cho người bán	132	IV. 5	291.194.243.319	272.151.041.436
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	IV. 6	172.620.552.768	99.142.729.065
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**305.624.834.512**	**309.544.703.555**
1. Hàng tồn kho	141	IV. 7	305.624.834.512	309.544.703.555
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1.862.027.487**	**2.370.230.377**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		438.952.028	1.644.271.406
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	IV. 8	1.423.075.459	725.958.971

Mẫu B 01-DN

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**301.030.172.785**	**514.035.519.994**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**80.445.372.466**	**120.483.750.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218	IV. 9	80.445.372.466	120.483.750.000
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**173.845.590**	**364.046.539**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	IV. 10	173.845.590	364.046.539
Nguyên giá	*222*		*2.092.806.300*	*2.526.216.978*
Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(1.918.960.710)*	*(2.162.170.439)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	*225*		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	IV. 11	-	-
Nguyên giá	*228*		*14.000.000*	*14.000.000*
Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(14.000.000)*	*(14.000.000)*
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**		**220.326.100.989**	**393.187.723.455**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	IV. 12	141.875.630.388	109.875.630.388
3. Đầu tư dài hạn khác	258	IV. 13	78.450.470.601	283.312.093.067
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**84.853.740**	**-**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	IV. 14	84.853.740	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**1.458.274.574.468**	**1.405.493.124.002**

Mẫu B 01-DN

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.106.078.636.951**	**1.054.425.233.156**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**713.126.290.513**	**610.763.225.183**
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	IV. 15	60.305.980.000	12.611.947.000
2. Phải trả người bán	312	IV. 16	22.167.958.614	21.862.786.818
3. Người mua trả tiền trước	313	IV. 17	113.181.275.354	85.068.189.003
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	IV. 18	29.909.064.227	17.776.549.042
5. Phải trả người lao động	315		2.630.653.962	1.014.457.456
6. Chi phí phải trả	316	IV. 19	467.430.751.031	422.992.308.837
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	IV. 20	15.960.736.545	47.669.078.685
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	IV. 21	1.539.870.780	1.767.908.342
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**392.952.346.438**	**443.662.007.973**
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	IV. 22	26.019.300.000	26.019.300.000
4. Vay và nợ dài hạn	334	IV. 23	284.748.675.472	336.326.922.472
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	V. 10	82.184.370.966	81.315.785.501
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 - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**352.195.937.517**	**351.067.890.846**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**352.195.937.517**	**351.067.890.846**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	IV. 24	320.000.000.000	320.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	IV. 24	2.609.665.073	2.609.665.073
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	IV. 24	1.304.832.536	1.304.832.536
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	IV. 24	28.281.439.908	27.153.393.237
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.458.274.574.468**	**1.405.493.124.002**

Mẫu B 01-DN

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
1.	Tài sản thuê ngoài		-	-
2.	Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3.	Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4.	Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5.	Ngoại tệ các loại		-	-
	Dollar Mỹ (USD)		*450,69*	*453,51*
6.	Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Vĩnh Long, ngày 10 tháng 4 năm 2014

Lê Thị Hồng Vân
Kế toán trưởng

Tăng Văn Lâm
Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

Mẫu B 02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V. 1	95.054.555.459	169.684.286.580
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	V. 1	2.541.175.731	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	V. 1	92.513.379.728	169.684.286.580
4. Giá vốn hàng bán	11	V. 2	21.852.889.991	95.925.750.125
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		70.660.489.737	73.758.536.455
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V. 3	25.002.215.839	11.225.332.923
7. Chi phí tài chính	22	V. 4	81.010.069.460	50.168.065.735
Trong đó: chi phí lãi vay	23		39.592.678.607	47.595.925.287
8. Chi phí bán hàng	24	V. 5	645.486.616	2.111.897.477
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	V. 6	8.575.607.175	10.660.382.727
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		5.431.542.325	22.043.523.439
11. Thu nhập khác	31	V. 7	89.376.700	102.348.340
12. Chi phí khác	32	V. 8	2.819.263.395	1.745.243.924
13. Lợi nhuận khác	40		(2.729.886.695)	(1.642.895.584)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.701.655.630	20.400.627.855
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V. 9	705.023.494	2.541.760.961
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V. 10	868.585.465	(1.835.766.317)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.128.046.671	19.694.633.211
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V. 11	35	615

Vĩnh Long, ngày 10 tháng 4 năm 2014

CÔNG TY CỔ PHẦN TV-TM-DV ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG

Lê Thị Hồng Vân
Kế toán trưởng

Tăng Văn Lẫm
Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

Mẫu B 03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***2.701.655.630***	***20.400.627.855***
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	IV. 10	151.850.511	198.838.387
- Các khoản dự phòng	03		39.675.000.000	(13.443.000)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	(1.441.870)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		79.031.950	(11.223.891.053)
- Chi phí lãi vay	06	V. 4	39.592.678.607	47.595.925.287
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***82.200.216.698***	***56.956.615.606***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(78.294.630.342)	(132.125.153.742)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		3.919.869.043	27.690.475.827
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		17.405.408.006	(107.770.958.048)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(84.853.740)	-
- Tiền lãi vay đã trả	13		(2.806.040.215)	9.887.243.734
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		-	(3.649.322.924)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(228.037.562)	(301.371.313)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**22.111.931.888**	**(149.312.470.860)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	IV. 10	(48.190.909)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(76.722.563.119)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	94.959.891.329
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(66.040.470.601)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	141.747.400.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.509.397	8.250.463
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(40.681.512)***	***93.952.508.072***

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn vốn chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả góp vốn 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	IV. 15,23	6.115.786.000	57.074.421.268
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	IV. 15,23	(10.000.000.000)	(148.053.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(3.884.214.000)***	***56.926.368.268***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**18.187.036.376**	**1.566.405.480**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**IV. 1**	**5.924.945.613**	**4.357.098.263**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	1.441.870
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**IV. 1**	**24.111.981.989**	**5.924.945.613**

Vĩnh Long, ngày 10 tháng 4 năm 2014

Lê Thị Hồng Vân	**Tăng Văn Lâm**
Kế toán trưởng	**Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị**

Mẫu B 09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

1. Giấy phép hoạt động

Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân Mê Kông hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5403000013 ngày 27 tháng 5 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long cấp.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã được Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long cấp các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi cụ thể như sau:

- Thay đổi lần thứ nhất ngày 22/07/2004 về việc bổ sung thành lập Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân tại số 97-99 Phạm Thái Bường, phường 4, thị xã Vĩnh Long tỉnh Vĩnh Long;
- Thay đổi lần thứ hai ngày 27/08/2004 về việc bổ sung thành lập Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân tại số 139 tổ 5, ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long;
- Thay đổi lần thứ ba ngày 04/05/2007 về việc thay đổi cổ đông sáng lập và bổ sung ngành nghề kinh doanh;
- Thay đổi lần thứ tư ngày 05/06/2007 về việc tăng vốn điều lệ từ 30 tỷ đồng lên 120 tỷ đồng và thay đổi người đại diện theo pháp luật từ Tổng Giám đốc sang Chủ tịch Hội đồng quản trị;
- Thay đổi lần thứ năm ngày 08/08/2008 về việc thay đổi bổ sung ngành nghề kinh doanh;
- Thay đổi lần thứ sáu ngày 06/05/2009 về việc thay đổi số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh từ 5403000013 thành 1500419591;
- Thay đổi lần thứ bảy ngày 22/02/2010 về việc thay đổi số cổ phần đã góp và số cổ phần được quyền chào bán;
- Thay đổi lần thứ tám ngày 29/10/2010 về việc tăng vốn điều lệ từ 120 tỷ đồng lên 320 tỷ đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 320.000.000.000 VND.

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty trong kỳ tài chính này bao gồm: Đầu tư xây dựng, kinh doanh: hạ tầng khu công nghiệp, khu thương mại, khu nhà ở; Kinh doanh bất động sản với quyền sở hữu hoặc đi thuê; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Các đơn vị trực thuộc:

- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân: địa chỉ đặt tại số 97-99 Phạm Thái Bường, phường 4, thị xã Vĩnh Long tỉnh Vĩnh Long.
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân: địa chỉ đặt tại số 139 tổ 5, ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân: địa chỉ đặt tại số 47 Nguyễn Văn Linh, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân: địa chỉ đặt tại số 31-33-35 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Số lượng cán bộ và nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là: 82 người (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 76 người).

2. Công ty liên kết

Trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Công ty có các công ty liên kết như sau:

	Tỷ lệ sở hữu	
	31/12/2013	01/01/2013
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	21%	21%
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phát triển Nhà Bảo Linh	40%	0%

Thông tin chi tiết về công ty liên kết được trình bày tại thuyết minh IV.12.

3. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trương Anh Tuấn	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 28/05/2004
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 28/06/2013
Ông Tăng Văn Lẫm	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 01/06/2010
Ông Phan Hùng Khương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21/09/2011
Ông Trương Đức Hiếu	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28/06/2013
Ông Phạm Ngọc Minh Đức	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28/06/2013
Ông Cao Văn Hải	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28/06/2013

Theo Giấy ủy quyền số 01/14/UQ-HQMK ngày 02 tháng 01 năm 2014 của Chủ tịch Hội đồng quản trị, ủy quyền cho ông Tăng Văn Lẫm là Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị, thay mặt Chủ tịch ký phát hành báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

4. Những ảnh hưởng quan trọng đến tình hình hoạt động của Công ty

Trong năm, Công ty đã ký hợp đồng cho thuê quyền khai thác số 31/HQMK ngày 25 tháng 10 năm 2013 với Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ Giải Trí Bình Minh; theo đó, Công ty cho thuê quyền khai thác diện tích khu CX1 để kinh doanh dịch vụ giải trí và các hoạt động kinh doanh theo quy định của pháp luật Việt Nam. Bên cạnh đó, trong năm Công ty đã ghi nhận doanh thu đợt 1 với giá trị 47.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, Công ty đã ký các biên bản thỏa thuận với các bên liên quan về việc chuyển đổi các khoản đầu tư góp vốn thực hiện dự án thành khoản tiền cho mượn và tiến hành tính lãi phải thu đối với các khoản tiền cho mượn này. Đồng thời, Công ty đã ghi nhận doanh thu tài chính về các khoản lãi cho vay này vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty được trình bày theo nguyên tắc giá gốc dựa trên cơ sở giả định Công ty hoạt động kinh doanh liên tục và sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần.

2. Chế độ Kế toán và Chuẩn mực kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày phù hợp với Chế độ Kế toán doanh nghiệp và các 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 02 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).

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán hiện hành trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

4. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

5. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

III. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

1. Thay đổi chính sách kế toán

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với 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, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau:

Ngày 25 tháng 4 năm 2013, Bộ tài chính ban hành thông tư số 45/2013/TT-BTC ("Thông tư 45") hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013. Ban Tổng Giám đốc đánh giá Thông tư 45 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Ngày 28 tháng 6 năm 2013, Bộ tài chính ban hành thông tư số 89/2013/TT-BTC ("Thông tư 89") sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 ("Thông tư 228") của Bộ tài chính hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp. Thông tư 89 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26 tháng 07 năm 2013. Ban Tổng Giám đốc đánh giá Thông tư 89 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

2. Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

3. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

4. Hàng tồn kho

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.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá gốc của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Bất động sản xây dựng để bán được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng bất động sản, bao gồm cả chi phí đi vay. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí bán hàng ước tính.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

5. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 bán hoặc thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

6. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô 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 bán hoặc thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

7. Khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

- Phương tiện vận tải	05-08 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05-07 năm

8. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

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 doanh nghiệp.

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.

10. Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

11. Đầu tư dài hạn khác và dự phòng giảm giá đầu tư tài chính

Đầu tư dài hạn khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 07 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm.

Dự phòng giảm giá cho các khoản đầu tư vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

12. Các khoản phải trả và chi phí phải trả

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

13. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch của ngân hàng thương mại tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

14. Vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần là số chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu, trừ đi chi phí trực tiếp liên quan đến phát hành cổ phiếu.
- Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu được trích lập và sử dụng theo Điều lệ của Công ty hoặc theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty.
- Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng tại ngày cuối kỳ.

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến các 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.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại 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 các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 các đơn vị chịu thuế khác nhau 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.

16. Nguyên tắc 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. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

- Doanh thu từ bán hàng hóa được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và quyền sở hữu của hàng hóa được chuyển giao cho người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.

- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi lợi ích và rủi ro gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

  Doanh thu liên quan đến khu nhà ở chuyên gia, công nhân và khu thương mại dịch vụ Bình Minh (gọi tắt "Khu dân cư Bình Minh") được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo 2 giai đoạn:

  + Giai đoạn 1: Doanh thu quyền sử dụng đất và hạ tầng khi bàn giao đất nền;

  + Giai đoạn 2: Doanh thu phần xây dựng khi bàn giao nhà thô cho khách hàng.

- Khi cung cấp dịch vụ, doanh thu được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày cuối kỳ.

- Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo số tiền thực thu khách hàng hay số tiền khách hàng chấp nhận thanh toán. Công ty không tiến hành ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

- Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch và doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất từng kỳ. Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

17. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC, 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 và tài sản tài chính giữ sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các loại 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 liên quan đến việc phát hành.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các loại tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính niêm yết và không niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và các khoản nợ tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các loại nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

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 báo cáo tài chính nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

18. Quản lý, sử dụng và kinh doanh đất

Tổng diện tích được quy hoạch cho dự án Khu công nghiệp và Khu dân cư Bình Minh là 167,23 ha; trong đó:

Khu công nghiệp Bình Minh: 137,3 ha; bao gồm:

- Khu đất 108,8 ha: Theo hợp đồng thuê đất với Nhà Nước, được thuê trong thời hạn 50 năm từ ngày 08/09/2006 đến ngày 08/09/2056 và tiền thuê đất trả hàng năm. Tuy nhiên, hiện nay đã nhận bàn giao 87,82 ha đất.
- Khu đất 21,1 ha Bãi công trình số 3 và Khu đất 7,4 ha (đất ngoài hàng rào khu công nghiệp) chưa được Nhà nước bàn giao.

Theo Quyết định của Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Long số 1047/QĐ.UBND ngày 31 tháng 5 năm 2007, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 khu công nghiệp Bình Minh như sau:

Mục đích sử dụng	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	86,03	65,42%
Đất làm trung tâm điều hành, dịch vụ	6,85	5,21%
Đất công trình đầu mối kỹ thuật	4,72	3,59%
Đất giao thông	20,54	15,62%
Đất cây xanh	13,36	10,16%
	131,50	**100,00%**

Khu dân cư Bình Minh: 29,93 ha; bao gồm:

Đây là đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất một lần, diện tích đất ở này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ổn định lâu dài.

Theo Quyết định của Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Long số 1048/QĐ.UBND ngày 31 tháng 5 năm 2007, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu nhà ở chuyên gia, công nhân và thương mại dịch vụ Bình Minh như sau:

Mục đích sử dụng	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
Đất xây dựng nhà ở	16,16	53,98%
Đất công cộng	2,76	9,22%
Đất giao thông	10,255	34,26%
Đất công viên cây xanh	0,76	2,54%
	29,94	**100,00%**

Khu xây dựng nhà ở gồm:

- Nhà liên kế (ký hiệu: A, B, C) bố trí khoảng 1.108 căn, chiều cao tầng từ 2-4 tầng;
- Nhà biệt thự bố trí khoảng 50 căn, chiều cao 1-2 tầng;
- Nhà chung cư: gồm chung cư cao cấp (CC1) bố trí khoảng 6 đơn nguyên phục vụ từ 500-800 người, và nhà ở xã hội (CC2) bố trí khoảng 4 đơn nguyên phục vụ từ 800-1.000 người, chiều cao từ 5-10 tầng.

19. Bên liên quan

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

Giao dịch với các bên liên quan với Công ty được trình bày ở thuyết minh số VI.1.

IV. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2013	01/01/2013
Tiền mặt tại quỹ	610.009.418	5.841.075.412
Tiền gửi ngân hàng	23.501.972.571	83.870.201
Cộng	**24.111.981.989**	**5.924.945.613**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ là 450,69 USD # 9.440.715 VND.

2. Đầu tư ngắn hạn

	31/12/2013	01/01/2013
Khoản cho Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân vay với lãi suất 24%/năm; thời hạn cho vay 12 tháng	4.611.947.000	4.760.000.000
Cổ phiếu Công ty CP TV-TM-DV Địa Ốc Hoàng Quân - Số lượng: 17.250.000 cổ phiếu; Mã chứng khoán: HQC	172.500.000.000	-
Cộng	**177.111.947.000**	**4.760.000.000**

3. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn

	31/12/2013	01/01/2013
Dự phòng cho đầu tư chứng khoán ngắn hạn	39.675.000.000	-
Cộng	**39.675.000.000**	**-**

Tình hình biến động dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn như sau:

	Năm 2013	Năm 2012
Tại ngày 01/01	-	-
Trích lập dự phòng bổ sung	39.675.000.000	-
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Tại ngày 31/12	**39.675.000.000**	**-**

4. Phải thu của khách hàng

	31/12/2013	01/01/2013
Phải thu tiền bán hàng / bên liên quan	132.659.427.425	157.634.175.940
Phải thu tiền bán vật liệu / bên liên quan	13.703.104.060	13.122.779.060
Phải thu tiền cho thuê quyền khai thác khu CX1 / bên liên quan	49.100.000.000	-
Phải thu tiền bán nền khu dân cư Bình Minh	15.578.091.077	13.853.791.593
Phải thu tiền cho thuê khu công nghiệp	12.690.000.000	12.219.396.323
Phải thu tiền bán nền dự án Agrimex	406.126.546	406.126.546
Phải thu tiền bán nền dự án Khóm 2, phường 3	198.229.000	278.434.000
Phải thu tiền bán nền dự án Phú Hữu	43.000.500	43.000.500
Phải thu tiền cho thuê nhà	15.836.000	6.250.000
Cộng	**224.393.814.608**	**197.563.953.962**

5. Trả trước cho người bán

	31/12/2013	01/01/2013
Ứng tiền xây dựng / bên liên quan	269.819.024.296	263.836.877.642
Ứng tiền môi giới / bên liên quan	-	7.775.000
Ứng tiền cho nhà cung cấp khác	21.375.219.023	8.306.388.794
Cộng	**291.194.243.319**	**272.151.041.436**

6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
Cho vay mượn không tính lãi / bên liên quan	5.415.665.013	50.283.120.390
Cho vay mượn có tính lãi / bên liên quan	102.093.929.245	-
Tiền thuế trước bạn phải thu dự án Phú Hữu / bên liên quan	1.490.939.984	1.594.901.900
Phải thu lãi tiền cho vay / bên liên quan	11.694.581.447	11.215.640.590
Cho các cá nhân vay mượn không tính lãi	51.527.063.472	35.739.300.000
Phải thu khác	398.373.607	309.766.185
Cộng	**172.620.552.768**	**99.142.729.065**

7. Hàng tồn kho

	31/12/2013	01/01/2013
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang [(a)]	303.959.919.057	308.751.703.555
Hàng hóa [(b)]	1.664.915.455	793.000.000
Cộng	**305.624.834.512**	**309.544.703.555**

(a) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

	31/12/2013	01/01/2013
Khu dân cư Bình Minh	248.898.239.393	250.488.711.578
Khu công nghiệp Bình Minh	32.408.616.733	34.226.225.590
Khu dân cư khóm 2, phường 3	21.352.051.292	16.642.104.112
Khu kinh tế Định An	425.454.545	425.454.545
Nhà máy xử lý nước thải	875.557.094	6.969.207.730
Cộng	**303.959.919.057**	**308.751.703.555**

Tổng chi phí theo dự án đầu tư Khu dân cư và khu công nghiệp Bình Minh theo dự toán là 1.591 tỷ VND, và thực tế phát sinh đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 868.277.516.719 VNĐ chi tiết như sau:

Chi phí đầu tư khu dân cư	**Lũy kế phát sinh đến 01/01/2013**	**Phát sinh trong kỳ**	**Lũy kế phát sinh đến 31/12/2013**
Tiền sử dụng đất	74.838.342.297	91.828.782	74.930.171.079
Chi phí đền bù giải tỏa	22.894.673.075	-	22.894.673.075
Chi phí thi công hạ tầng	68.288.614.157	718.575.127	69.007.189.284
Chi phí xây dựng nhà thô	296.668.793.411	3.038.275.413	299.707.068.824
Chi phí lãi vay được vốn hóa	79.301.497.140	8.075.051.763	87.376.548.903
Chi phí khác	11.338.971.341	1.335.287.150	12.674.258.491
Cộng	**553.330.891.421**	**13.259.018.235**	**566.589.909.656**
Đã kết chuyển giá vốn			
- Chi phí đất và hạ tầng (Theo giá kế hoạch tạm tính)	(229.304.359.326)	(6.933.487.722)	(236.237.847.048)
- Chi phí xây dựng nhà thô	(73.537.820.517)	(7.916.002.698)	(81.453.823.215)
Chi phí dở dang tại ngày 31/12/2013			**248.898.239.393**

Chi phí đầu tư khu công nghiệp	**Lũy kế phát sinh đến 01/01/2013**	**Phát sinh trong kỳ**	**Lũy kế phát sinh đến 31/12/2013**
Chi phí đền bù giải tỏa	48.946.967.555	-	48.946.967.555
Tiền thuê đất	238.768.001	200.298.386	439.066.387
Chi phí thi công hạ tầng	205.467.450.955	3.002.112.590	208.469.563.545
Chi phí lãi vay được vốn hóa	36.013.362.685	2.715.878.916	38.729.241.601
Chi phí khác	5.058.567.975	44.200.000	5.102.767.975
Cộng	**295.725.117.171**	**5.962.489.892**	**301.687.607.063**
Đã tạm kết chuyển giá vốn (Theo giá kế hoạch tạm tính)	(261.498.891.581)	(7.780.098.749)	(269.278.990.330)
Chi phí dở dang tại ngày 31/12/2013			**32.408.616.733**

Giá vốn bất động sản được ước tính và ghi nhận trên cơ sở phân bổ tổng chi phí đầu tư dự án ban đầu bao gồm tiền thuê đất, chi phí đền bù đất, san lấp, hệ thống đường nội bộ, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống chiếu sáng và các chi phí trực tiếp có liên quan khác của Khu công nghiệp Bình Minh. Giá tạm tính như sau:

- Đối với đất khu công nghiệp Bình Minh: 564.142 đồng/m^2;
- Đối với đất và hạ tầng khu dân cư Bình Minh: 1.581.523 đồng/m^2.

Quyền sử dụng đất của toàn bộ khu đất khu dân cư Bình Minh và khu công nghiệp Bình Minh đang được thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng *(Xem chi tiết tại thuyết minh V.23)*.

(b) Chi tiết hàng hóa bao gồm:

	31/12/2013	01/01/2013
Giá mua hàng hóa	**871.915.455**	-
Bê tông	871.915.455	-
Hàng hóa bất động sản	**793.000.000**	**793.000.000**
Khu Hưng Thịnh Đức – Vĩnh Long căn 381	603.000.000	603.000.000
Nền B2-11 khu dân cư Bình Minh	190.000.000	190.000.000
Cộng	**1.664.915.455**	**793.000.000**

8. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
Tạm ứng	1.136.061.105	621.997.055
Tài sản thiếu chờ xử lý	287.014.354	103.961.916
Cộng	**1.423.075.459**	**725.958.971**

9. Phải thu dài hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
Phải thu Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh và Công ty Cổ phần Bất Động Sản Kiên Quân	80.445.372.466	120.483.750.000
Cộng	**80.445.372.466**	**120.483.750.000**

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Cộng
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2013	1.721.667.799	804.549.179	2.526.216.978
Mua sắm mới trong năm	-	48.190.909	48.190.909
Giảm trong năm theo Thông tư 45	(23.454.544)	(458.147.043)	(481.601.587)
Tại ngày 31/12/2013	**1.698.213.255**	**394.593.045**	**2.092.806.300**
Trong đó: Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	972.826.762	300.320.318	1.273.147.080
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2013	1.407.052.729	755.117.710	2.162.170.439
Khấu hao trong năm	118.493.061	33.357.450	151.850.511
Phân loại lại khấu hao	60.993.975	(60.993.975)	-
Giảm trong năm theo Thông tư 45	(23.454.544)	(371.605.696)	(395.060.240)
Tại ngày 31/12/2013	**1.563.085.221**	**355.875.489**	**1.918.960.710**
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2013	314.615.070	49.431.469	364.046.539
Tại ngày 31/12/2013	**135.128.034**	**38.717.556**	**173.845.590**

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy vi tính.

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Tại 01/01/2013	14.000.000	14.000.000	-
Phát sinh tăng	-	-	-
Phát sinh giảm	-	-	-
Tại 31/12/2013	**14.000.000**	**14.000.000**	**-**

12. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2013		01/01/2013	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh (mệnh giá 10.000 VND) [a]	10.500.000	109.875.630.388	10.500.000	109.875.630.388
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phát triển Nhà Bảo Linh (mệnh giá 100.000 VND) [b]	320.000	32.000.000.000	-	-
Cộng		**141.875.630.388**		**109.875.630.388**

(a) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh, vốn điều lệ của Công ty này là 500 tỷ VND, trong đó, Công ty góp 35% vốn điều lệ tương ứng với 175 tỷ VND (theo mệnh giá cổ phần). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp 35% (17.500.000 cổ phần tương ứng với 175 tỷ VND theo mệnh giá) với số tiền chi ra để mua cổ phần là 183.130.630.388 VND.

Trong năm 2012, Công ty đã chuyển nhượng 7.000.000 cổ phần tương ứng 70 tỷ VND (theo mệnh giá cổ phần) cho Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Hoàng Quân với giá 10.465 VND/cổ phần tương ứng 73.255.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh chiếm tỷ lệ 21% vốn điều lệ.

(b) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phát triển Nhà Bảo Linh. Trong năm 2013, Công ty đã nhận chuyển nhượng 20.000 cổ phần tương ứng 2 tỷ VND (theo mệnh giá cổ phần) của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phát triển Nhà Bảo Linh từ Ông Nguyễn Viết Phong và nhận chuyển nhượng 20.000 cổ phần tương ứng 2 tỷ VND (theo mệnh giá cổ phần) của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phát triển Nhà Bảo Linh từ Bà Nguyễn Thị Diệu Phương. Đồng thời, Công ty đăng ký mua cổ phần phát hành thêm của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phát triển Nhà Bảo Linh với số lượng 280.000 cổ phần tương ứng 28 tỷ VND (theo mệnh giá) theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị và Biên bản thỏa thuận giữa các bên. Tổng cộng Công ty góp vốn 32 tỷ VND tương đương 40% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phát triển Nhà Bảo Linh.

13. Đầu tư dài hạn khác

	31/12/2013		01/01/2013	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty Cổ phần Địa Ốc Vĩnh Long (mệnh giá 10.000 VND)	10.000	1.600.000.000	10.000	1.600.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Vĩnh Long (mệnh giá 10.000 VND)	10.000	1.600.000.000	10.000	1.600.000.000
Công ty Cổ phần Cấp Nước Bình Minh (mệnh giá 10.000 VND) [a]	131.000	1.310.000.000	131.000	1.310.000.000
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ Giải Trí Bình Minh [b]	190.000	1.900.000.000	30.000	300.000.000
Góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Hoàng Quân		-		132.461.622.466
Góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ [c]		38.000.000.000		80.000.000.000
Cho Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phát Triển Nhà Bảo Linh vay [d]		34.040.470.601		66.040.470.601
Cộng		**78.450.470.601**		**283.312.093.067**

(a) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Cấp Nước Bình Minh số 1500716139 ngày 27 tháng 10 năm 2010, vốn điều lệ của Công ty này là 8 tỷ VND, trong đó Công ty là cổ đông sáng lập góp vốn với tỷ lệ 25%, tương ứng 2 tỷ VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã góp được 1,31 tỷ VND.

(b) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Thương Mại Giải Bình Minh số 1500717580 ngày 8 tháng 11 năm 2010, vốn điều lệ của Công ty này là 10 tỷ VND, trong đó Công ty là cổ đông sáng lập góp vốn với tỷ lệ 20%, tương ứng 2 tỷ VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã góp được 1,9 tỷ VND.

(c) Đây là các khoản góp vốn hợp tác kinh doanh vào các dự án kinh doanh do Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ làm chủ đầu tư, chi tiết như sau:

Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ

Dự án khu tái định cư Thường Thạnh (c.1)	22.000.000.000	44.000.000.000
Dự án khu trung tâm văn hóa Tây Đô (c.2)	-	20.000.000.000
Dự án khu nhà ở quận 9 (c.3)	16.000.000.000	16.000.000.000
	38.000.000.000	**80.000.000.000**

(c.1) Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 25/2011/HĐHTKD ngày 04/07/2011 đầu tư xây dựng Khu tái định cư tại phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, tổng vốn đầu tư của dự án là 222 tỷ VND, trong đó, Công ty góp 20% vốn đầu tư. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp 44 tỷ VND. Trong năm 2013, Công ty đã chuyển 22 tỷ VND trong tổng vốn đã góp thành khoản cho Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ mượn theo Biên bản thỏa thuận số 11B/2013/BBTT-HQMK ngày 01/06/2013. Tỷ lệ góp vốn của Công ty trong dự án này còn 10% trên tổng vốn đầu tư theo thỏa thuận.

(c.2) Theo Biên bản thỏa thuận số 11B/2013/BBTT-HQM ngày 01/06/2013 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ, hai bên thống nhất hủy hợp đồng hợp tác kinh doanh đầu tư xây dựng khu tái định cư Trung tâm Văn hóa Tây Đô tại khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ số 26/2011/HĐHTKD ngày 04/07/2011 và chuyển số tiền đã góp 20 tỷ VND sang cho Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ mượn.

(c.3) Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh phát triển nhà ở gia đình quân khu 9 tại phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ, tổng vốn đầu tư của dự án là 182,8 tỷ VND, trong đó, Công ty góp 20% vốn đầu tư. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã góp 16 tỷ VND.

(d) Khoản cho Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phát Triển Nhà Bảo Linh theo hợp đồng vay - mượn số 04/HĐVMT-2010 ngày 25/10/2010 và phụ lục hợp đồng số 01A/2013/PLHĐ-HQMK ngày 04/01/2013 với lãi suất 18%/năm.

14. Chi phí trả trước dài hạn

	01/01/2013	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2013
Công cụ, dụng cụ	-	103.678.025	18.824.285	84.853.740
Cộng	**-**	**103.678.025**	**18.824.285**	**84.853.740**

15. Vay và nợ ngắn hạn

Chi tiết phát sinh về các khoản vay và nợ ngắn hạn như sau:

	Tại ngày 01/01/2013	Số tiền vay trong năm/ Vay dài hạn đến hạn trả	Số tiền vay đã trả trong năm	Kết chuyển sang vay dài hạn do tái cơ cấu nợ vay	Tại ngày 31/12/2013
Vay ngắn hạn	**12.611.947.000**	-	-	**4.611.947.000**	**8.000.000.000**
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh *(Thuyết minh V.23)*	4.611.947.000	-	-	4.611.947.000	-
Ông Trương Anh Tuấn [(a)]	8.000.000.000	-	-	-	8.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh V.23)*	-	**62.305.980.000**	**10.000.000.000**	-	**52.305.980.000**
Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Long	-	60.000.000.000	10.000.000.000	-	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	-	2.305.980.000	-	-	2.305.980.000
Cộng	**12.611.947.000**	**62.305.980.000**	**10.000.000.000**	**4.611.947.000**	**60.305.980.000**

(a) Khoản vay ông Trương Anh Tuấn với lãi suất 15%/năm, không có thế chấp.

16. Phải trả cho người bán

	31/12/2013	01/01/2013
Ban quản lý khu công nghiệp Vĩnh Long	16.694.545.661	16.694.545.661
Phải trả người bán / bên liên quan	1.692.797.000	1.796.266.322
Phải trả người bán / bên thứ ba	3.780.615.953	3.371.974.835
Cộng	**22.167.958.614**	**21.862.786.818**

17. Người mua trả tiền trước

	31/12/2013	01/01/2013
Bên liên quan / Khu dân cư Bình Minh	22.603.053.175	38.227.598.630
Bên liên quan / Thuê lại đất khu công nghiệp	6.759.694.586	7.109.090.909
Bên liên quan/ Phải thu tiền bán vật liệu	49.085.087.750	-
Bên thứ ba / Khu dân cư Bình Minh	23.990.940.793	31.122.432.842
Bên thứ ba / Dự án Hoàng Quân Plaza	886.458.100	1.046.458.100
Bên thứ ba / Khu dân cư khóm 2, phường 3	8.677.710.372	2.641.043.775
Bên thứ ba / Thuê lại đất khu công nghiệp	1.178.330.578	4.866.564.547
Bên thứ ba / khác	-	55.000.200
Cộng	**113.181.275.354**	**85.068.189.003**

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Tình hình thực hiện nghĩa vụ Thuế và các khoản nộp Ngân sách Nhà nước của Công ty trong năm như sau :

	01/01/2013	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2013
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	5.105.983.341	-	5.105.983.341
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.176.057.801	705.023.494	-	12.881.081.295
Thuế thu nhập cá nhân	137.207.285	126.968.842	-	264.176.127
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	4.210.171.968	50.000.000	4.160.171.968
Các loại thuế khác	5.463.283.956	2.039.367.540	5.000.000	7.497.651.496
Cộng	**17.776.549.042**	**12.187.515.185**	**55.000.000**	**29.909.064.227**

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế GTGT cho các sản phẩm và dịch vụ như sau:

- Giá đất của Nhà nước 0%
- Cung cấp nước 5%
- Các hoạt động khác 10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Xem thuyết minh III.15 và thuyết minh V.9.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp thuế theo quy định.

Việc xác định nghĩa vụ thuế các loại phải nộp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Số thuế phải nộp theo quyết toán thuế của Công ty chịu sự kiểm tra của Cơ quan Thuế, do đó số thuế trình bày trên Báo cáo tài chính này có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của Cơ quan Thuế.

19. Chi phí phải trả

	31/12/2013	01/01/2013
Chi phí xây dựng dự án khu dân cư Bình Minh	154.892.247.667	154.892.247.667
Chi phí xây dựng dự án khu công nghiệp Bình Minh	117.434.088.251	117.434.088.251
Lãi trả chậm - Ban quản lý khu công nghiệp Vĩnh Long	35.846.428.773	33.306.152.628
Chi phí lãi vay - ngân hàng	158.913.194.281	113.515.028.232
Chi phí lãi vay - cá nhân liên quan	-	1.200.000.000
Chi phí lãi trả chậm phải trả người bán khác	344.792.059	2.344.792.059
Chi phí tiền thuê nhà phải trả - cá nhân liên quan	-	300.000.000
Cộng	**467.430.751.031**	**422.992.308.837**

20. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
Kinh phí công đoàn	30.766.202	42.268.570
Bảo hiểm xã hội	1.047.176.563	488.289.922
Phải trả kho bạc Nhà nước tỉnh Vĩnh Long	-	9.057.597.000
Phải trả khác / bên liên quan	9.963.777.791	30.022.459.901
Phải trả khác / cá nhân liên quan	4.269.676.415	6.874.372.508
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	96.000.000	96.000.000
Tiền tạm mượn phải trả	-	1.000.000.000
Phải trả khác	553.339.574	88.090.784
Cộng	**15.960.736.545**	**47.669.078.685**

21. Quỹ khen thưởng và phúc lợi

	Năm 2013	Năm 2012
Số dư tại 01/01	1.767.908.342	2.069.279.655
Trích từ lợi nhuận sau thuế	-	-
Chi khen thưởng, phúc lợi	(228.037.562)	(301.371.313)
Số dư tại 31/12	**1.539.870.780**	**1.767.908.342**

22. Phải trả dài hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
Phải trả khác / bên liên quan	26.019.300.000	26.019.300.000
Cộng	**26.019.300.000**	**26.019.300.000**

23. Vay và nợ dài hạn

	Tại ngày 01/01/2013	Số tiền vay trong kỳ	Tăng trong kỳ do tái cơ cấu nợ vay	Kết chuyển về vay dài hạn đến hạn trả	Tại ngày 31/12/2013
Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Long [(a)]	336.326.922.472	6.115.786.000	-	60.000.000.000	282.442.708.472
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh [(b)]	-	-	4.611.947.000	2.305.980.000	2.305.967.000
	336.326.922.472	**6.115.786.000**	**4.611.947.000**	**62.305.980.000**	**284.748.675.472**

(a) Đây là số dư các khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Long, trong đó:

Khoản vay 1: 78.506.732.607 VND, được vay theo hợp đồng tín dụng số 0626/2009/HĐ ngày 21 tháng 5 năm 2009 kèm phụ lục hợp đồng 0626-1/2012/PLHĐ ngày 29 tháng 11 năm 2012 với các nội dung như sau:

- Mục đích vay: đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Bình Minh;
- Hạn mức vay: 120.000.000.000 VND;
- Thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày 21 tháng 5 năm 2009;
- Lãi suất vay: hiện tại là 13%/năm và thay đổi khi có thông báo của Ngân hàng;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: thế chấp quyền sử dụng đất khu công nghiệp.

Khoản vay 2: 253.935.975.865 VND, được vay theo hợp đồng tín dụng số 1344/2009/HĐ ngày 03 tháng 11 năm 2009 kèm phụ lục hợp đồng 1344-1/2012/PLHĐ ngày 29 tháng 11 năm 2012 với các nội dung như sau:

- Mục đích vay: đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu đô thị Bình Minh;
- Hạn mức vay: 340.000.000.000 VND;
- Thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày 03 tháng 11 năm 2009;
- Lãi suất vay: hiện tại là 13%/năm và thay đổi khi có thông báo của Ngân hàng;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: thế chấp quyền sử dụng đất khu nhà ở Bình Minh và tài sản thuộc quyền sở hữu của bên thứ 3 gồm: 3 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà tại 97-99 Phạm Thái Bường, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long; 337 Huỳnh Văn Bánh, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh; và 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

(b) Khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeAbank) - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng vay số 00552/HDTD/NH ngày 27 tháng 9 năm 2011 - phụ lục hợp đồng số 00552/HDTD/NH - PL01 ngày 18 tháng 12 năm 2012; Thỏa thuận cơ cấu lại thời hạn trả nợ ngày 19 tháng 12 năm 2012 và phụ lục hợp đồng ký ngày 13 tháng 8 năm 2013. Số tiền vay: 4.611.947.000 VND; Lãi suất vay hiện tại 15%/năm; Thời hạn vay sau tái cơ cấu 24 tháng kể từ ngày thực hiện tái cơ cấu, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 19/01/2014 và được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất tại phường Phú Hữu, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 00552/HĐTC-QSDĐ-DH ngày 29 tháng 7 năm 2012 kèm phụ lục hợp đồng thế chấp 00552/HĐSĐBS/PL01 ngày 18 tháng 12 năm 2012.

24. Vốn chủ sở hữu

Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Tại 01/01/2012	320.000.000.000	2.609.665.073	1.304.832.536	7.458.760.026	331.373.257.635
Lợi nhuận sau thuế năm 2012	-	-	-	19.694.633.211	19.694.633.211
Chi trả cổ tức	-	-	-	-	-
Tại 31/12/2012	**320.000.000.000**	**2.609.665.073**	**1.304.832.536**	**27.153.393.237**	**351.067.890.846**
Tại 01/01/2013	320.000.000.000	2.609.665.073	1.304.832.536	27.153.393.237	351.067.890.846
Lợi nhuận sau thuế năm 2013	-	-	-	1.128.046.671	1.128.046.671
Chi trả cổ tức	-	-	-	-	-
Tại 31/12/2013	**320.000.000.000**	**2.609.665.073**	**1.304.832.536**	**28.281.439.908**	**352.195.937.517**

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Cổ đông	**Năm 2013**	**Năm 2012**
Cổ đông sáng lập	***119.450.400.000***	***145.050.400.000***
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân	102.400.000.000	128.000.000.000
Ông Trương Thái Sơn	8.525.200.000	8.525.200.000
Ông Trương Đức Hiếu	8.525.200.000	8.525.200.000
Cổ đông thường	***200.549.600.000***	***174.949.600.000***
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	25.575.600.000	25.575.600.000
Các cổ đông khác	174.974.000.000	149.374.000.000
Cộng	**320.000.000.000**	**320.000.000.000**

Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Năm 2013	Năm 2012
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	32.000.000	32.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	32.000.000	32.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*32.000.000*	*32.000.000*
- *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	32.000.000	32.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*32.000.000*	*32.000.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2013	Năm 2012
Tổng doanh thu	**95.054.555.459**	**169.684.286.580**
Các khoản giảm trừ	**2.541.175.731**	-
- Hàng bán bị trả lại	2.541.175.731	-
Doanh thu thuần	**92.513.379.728**	**169.684.286.580**
Trong đó:		
- Doanh thu bán nền và nhà khu dân cư Bình Minh	25.798.068.256	133.882.459.082
- Doanh thu cho thuê lại đất khu công nghiệp Bình Minh (*)	18.999.756.696	35.139.420.455
- Doanh thu chuyển quyền khai thác khu CX1	47.000.000.000	-
- Doanh thu bán nhà khu nhà ở Hưng Thịnh Đức	-	550.363.636
- Doanh thu bán hàng hóa vật tư	527.568.181	-
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	187.986.595	112.043.407

(*) *Chi tiết doanh thu cho thuê lại đất khu công nghiệp Bình Minh như sau:*

	Ghi nhận				
Khách hàng	**Năm 2010**	**Năm 2011**	**Năm 2012**	**Năm 2013**	**Doanh thu lũy kế đến 31/12/2013**
Công ty CP Cảng Bình Minh	487.476.816.136	86.363.636.364	30.000.000.000	-	603.840.452.500
Công ty CP ĐT XD Phát Triển Nhà Bảo Linh	49.636.258.409	-	-	-	49.636.258.409
Công ty TNHH Song Hợp Lực	3.638.610.875	-	-	-	3.638.610.875
Công ty CP Ô Tô Trường Long	13.964.578.742	-	-	-	13.964.578.742
Công ty TNHH Chiếu Xạ An Phú	20.566.108.422	-	-	-	20.566.108.422
Công ty TNHH Sinh Hóa Phù Sa	502.917.846	-	-	1.764.302.151	2.267.219.997
Ông Đỗ Hữu Triệu	-	6.172.632.603	-	-	6.172.632.603
Công ty CP Xăng Dầu Dầu Khí Sài Gòn	-	-	5.139.420.455	-	5.139.420.455
Công ty TNHH In Mekong	-	-	-	3.871.818.182	3.871.818.182
Công ty Cổ Phần Thạch Anh Bình Minh	-	-	-	13.363.636.363	13.363.636.363
Cộng	**575.785.290.430**	**92.536.268.967**	**35.139.420.455**	**18.999.756.696**	**722.460.736.548**

Đơn giá cho thuê là giá thỏa thuận, không phải là giá mặt bằng chung.

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2013	Năm 2012
Giá vốn bán nền và nhà khu dân cư Bình Minh	13.560.548.515	84.139.435.081
Giá vốn cho thuê khu công nghiệp Bình Minh (*)	7.780.098.749	11.183.315.044
Giá vốn bán nhà khu nhà ở Hưng Thịnh Đức	-	603.000.000
Giá vốn hàng hóa đã bán	512.242.727	-
Cộng	**21.852.889.991**	**95.925.750.125**

(*) *Chi tiết giá vốn cho thuê khu công nghiệp Bình Minh như sau:*

	Ghi nhận				
Khách hàng	**Năm 2010**	**Năm 2011**	**Năm 2012**	**Năm 2013**	**Giá vốn lũy kế đến 31/12/2013**
Công ty CP Cảng Bình Minh	159.010.460.745	27.483.841.026	9.129.329.437	-	195.623.631.208
Công ty CP ĐT XD Phát Triển Nhà Bảo Linh	30.165.153.449	-	-	-	30.165.153.449
Công ty TNHH Song Hợp Lực	3.666.923.000	-	-	-	3.666.923.000
Công ty CP Ô Tô Trường Long	13.941.979.731	-	-	-	13.941.979.731
Công ty TNHH Chiếu Xạ An Phú	12.228.567.649	-	-	-	12.228.567.649
Công ty TNHH Sinh Hóa Phù Sa	253.554.229	-	-	889.701.310	1.143.255.539
Ông Đỗ Hữu Triệu	-	3.517.780.480	-	-	3.517.780.480
Công ty CP Xăng Dầu Dầu Khí Sài Gòn	-	-	2.053.985.607	-	2.053.985.607
Công ty TNHH In Mekong	-	-	-	1.951.214.949	1.951.214.949
Công ty Cổ Phần Thạch Anh Bình Minh	-	-	-	4.939.182.490	4.939.182.490
Cộng	**219.266.638.803**	**31.001.621.506**	**11.183.315.044**	**7.780.098.749**	**269.231.674.102**

Tổng doanh thu và giá vốn cho thuê lại đất Khu công nghiệp Bình Minh lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

Khách hàng	*Doanh thu ghi nhận lũy kế đến 31/12/2013*	*Giá vốn ghi nhận lũy kế đến 31/12/2013*	*Lãi gộp*
Công ty CP Cảng Bình Minh	603.840.452.500	195.623.631.208	408.216.821.292
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Phát Triển Nhà Bảo Linh	49.636.258.409	30.165.153.449	19.471.104.960
Công ty TNHH Song Hợp Lực	3.638.610.875	3.666.923.000	(28.312.125)
Công ty CP Ô Tô Trường Long	13.964.578.742	13.941.979.731	22.599.011
Công ty TNHH Chiếu Xạ An Phú	20.566.108.422	12.228.567.649	8.337.540.773
Công ty TNHH Sinh Hóa Phù Sa	2.267.219.997	1.143.255.539	1.123.964.458
Ông Đỗ Hữu Triệu	6.172.632.603	3.517.780.480	2.654.852.123
Công ty CP Xăng Dầu Dầu Khí Sài Gòn	5.139.420.455	2.053.985.607	3.085.434.848
Công ty TNHH In Mekong	3.871.818.182	1.951.214.949	1.920.603.233
Công ty Cổ Phần Thạch Anh Bình Minh	13.363.636.363	4.939.182.490	8.424.453.873
Cộng	**722.460.736.548**	**269.231.674.102**	**453.229.062.446**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2013	Năm 2012
Lãi tiền gửi ngân hàng	7.509.397	8.250.463
Lãi cho vay	24.994.706.442	11.215.640.590
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	1.441.870
Cộng	**25.002.215.839**	**11.225.332.923**

4. Chi phí tài chính

	Năm 2013	Năm 2012
Chi phí lãi vay ngân hàng	37.594.793.315	45.788.734.648
Chi phí lãi vay cá nhân	1.200.000.000	1.807.190.639
Chi phí trả chậm nhà cung cấp	2.540.276.145	2.560.418.448
Chi phí dự phòng đầu tư tài chính	39.675.000.000	-
Chiết khấu thanh toán	-	11.722.000
Cộng	**81.010.069.460**	**50.168.065.735**

5. Chi phí bán hàng

	Năm 2013	Năm 2012
Chi phí cho nhân viên	358.819.249	424.741.480
Chi phí vật liệu, công cụ dụng cụ	14.281.819	32.812.727
Chi phí khấu hao tài sản cố định	88.278.861	112.612.140
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.424.000	6.287.727
Chi phí khác bằng tiền	180.682.687	1.535.443.403
Cộng	**645.486.616**	**2.111.897.477**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2013	Năm 2012
Chi phí cho nhân viên	5.144.057.642	5.703.041.573
Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ	141.873.247	22.152.999
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.600.493	32.763.979
Thuế, phí và lệ phí	59.951.546	62.792.092
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.990.840.733	2.149.281.740
Chi phí khác bằng tiền	1.222.283.514	2.690.350.344
Cộng	**8.575.607.175**	**10.660.382.727**

7. Thu nhập khác

	Năm 2013	Năm 2012
Thu tiền điện, nước	86.176.700	68.790.340
Các khoản thu nhập khác	3.200.000	33.558.000
Cộng	**89.376.700**	**102.348.340**

8. Chi phí khác

	Năm 2013	Năm 2012
Phạt chậm nộp thuế và bảo hiểm xã hội	2.540.740.152	701.458.525
Lãi phạt do chậm giao nhà	40.000.000	942.232.186
Các khoản chi phí khác	238.523.243	101.553.213
Cộng	**2.819.263.395**	**1.745.243.924**

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Trong năm 2012, theo Giấy chứng nhận đầu tư số 54221000004 ngày 01 tháng 02 năm 2007 của Ban quản lý các khu công nghiệp Vĩnh Long, đã điều chỉnh lần 1 vào ngày 24 tháng 8 năm 2011 và Nghị định số 152/2004/NĐ-CP ngày 6 tháng 8 năm 2004, Công ty được hưởng ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp cho dự án đầu tư Khu công nghiệp Bình Minh như sau: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ưu đãi là 10% và được áp dụng trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động; Được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 7 năm tiếp theo.

	Năm 2013	Năm 2012
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**2.701.655.630**	**20.400.627.855**
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
Các khoản điều chỉnh tăng	**2.580.740.152**	**4.204.109.159**
Các khoản chi phí không được trừ	2.580.740.152	4.204.109.159
Các khoản điều chỉnh giảm	**(1.806.288.999)**	**(17.148.729.080)**
Chênh lệch tạm thời	(274.872.871)	(14.163.239.503)
Lỗ các năm trước được chuyển	(1.531.416.128)	(2.985.489.577)
Tổng thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	**3.476.106.783**	**7.456.007.934**
Trong đó:		
- Thu nhập được hưởng ưu đãi thuế (miễn thuế)	*656.012.808*	*(2.711.035.909)*
- Thu nhập tính theo thuế suất phổ thông (25%)	*2.820.093.975*	*10.167.043.843*
Thuế TNDN từ hoạt động SXKD tính theo thuế suất phổ thông (25%)	705.023.494	2.541.760.961
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**705.023.494**	**2.541.760.961**

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm 2013 và năm 2012 như sau:

	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả kinh doanh	
	31/12/2013	01/01/2013	Năm 2013	Năm 2012
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả				
Chênh lệch tạm thời chịu thuế	82.184.370.966	81.315.785.501	868.585.465	(1.835.766.317)
	82.184.370.966	**81.315.785.501**	**868.585.465**	**(1.835.766.317)**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh	**82.184.370.966**	**81.315.785.501**	**868.585.465**	**(1.835.766.317)**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại tính vào vốn chủ sở hữu	**82.184.370.966**	**81.315.785.501**	**868.585.465**	**(1.835.766.317)**

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2013	Năm 2012
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**1.128.046.671**	**19.694.633.211**
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**1.128.046.671**	**19.694.633.211**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	32.000.000	32.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**35**	**615**

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được tính như sau:

	Năm 2013	Năm 2012
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu kỳ	32.000.000	32.000.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	**32.000.000**	**32.000.000**

VI. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Thẩm Định Giá Hoàng Quân	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Đầu Tư Nam Quân	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Kiên Quân	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phát Triển Nhà Bảo Linh	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Cấp Nước Bình Minh	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ Giải Trí Bình Minh	Bên liên quan
Hội đồng quản trí, Ban kiểm soát	Thành viên quản lý chủ chốt
Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	Thành viên quản lý chủ chốt

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan/Nội dung giao dịch	Năm 2013	Năm 2012
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân		
Cho mượn tiền	3.136.875.005	73.800.340.101
Thu tiền cho mượn	17.907.183.787	94.959.891.329
Ứng trước tiền xây dựng công trình KDC và KCN	-	23.474.748.515
Thu tiền đầu tư vào các dự án hợp tác	-	26.019.300.000
Chi phí thi công	24.974.748.515	22.704.316.832
Doanh thu bán nhà dự án KDC Bình Minh	15.624.545.455	-
Lãi phải thu cho vay	1.109.870.642	1.358.705.396
Lãi đã thu	73.406.668	-
Mượn tiền	8.018.000	23.577.600.770
Trả tiền mượn	5.000.000	102.852.255
Chi phí môi giới	7.775.000	236.079.469
Thanh toán chi phí môi giới	-	7.775.000
Ứng trước tiền mua hàng	-	1.058.350.000
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần	-	141.747.400.000
Cấn trừ công nợ phải trả với tiền thu chuyển nhượng cổ phần	-	11.763.650.000
Thanh toán tiền chuyển nhượng cổ phần	-	9.500.000.000
Chuyển tiền mượn sang trả tiền mua nhà thô Khu dân cư Bình Minh	23.474.748.515	-
Chuyển khoản đầu tư dài hạn sang đầu tư ngắn hạn - Mua cổ phiếu	132.461.622.466	-
Cấn trừ công nợ phải thu sang mua cổ phiếu	40.038.377.534	-
Thu hộ	42.654.990	-
Chi hộ	42.654.990	-

Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phát Triển Nhà Bảo Linh		
Ứng trước tiền thi công	-	1.807.597.000
Hoàn tiền thi công	-	1.799.802.000
Cung cấp nguyên vật liệu	580.325.000	-
Cho mượn tiền	8.645.835.800	2.922.223.018
Phải thu tiền lãi vay	154.999.000	9.856.935.194
Cấn trừ công nợ	-	6.286.600.000
Mua cổ phần từ khoản đầu tư dài hạn khác (khoản cho Bảo Linh vay)	32.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc		
Chi phí thiết kế kỹ thuật	215.947.000	-
Thanh toán chi phí thiết kế	-	30.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ		
Chi phí môi giới	-	4.363.636
Thanh toán chi phí môi giới	-	4.800.000
Chuyển từ đầu tư sang cho mượn	42.000.000.000	-
Cho mượn tiền	750.000.000	1.050.000.000
Thu tiền cho mượn	-	1.100.000.000
Phải thu tiền lãi	15.239.000.000	-
Mượn tiền	694.174.458	600.000.000
Trả tiền mượn	600.000.000	-
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh		
Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp	349.396.323	30.000.000.000
Chi phí thi công	2.237.090.987	2.763.538.021
Thanh toán chi phí thi công	8.452.177.413	2.831.391.900
Cho mượn tiền	117.000.000	453.000.000
Thu tiền cho mượn	17.000.000	403.000.000
Mượn tiền	3.750.000.000	-
Trả tiền mượn	50.000.000	-
Cấn trừ công nợ trả tiền mượn	381.931.434	-
Công ty Cổ phần Cấp Nước Bình Minh		
Cho mượn tiền	4.204.232.254	144.357.124
Cấn trừ công nợ	199.194.619	1.534.357.124
Mượn tiền	200.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ Giải Trí Bình Minh		
Góp vốn	1.600.000.000	-
Tiền cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền kinh doanh	51.700.000.000	
Thu tiền chuyển nhượng quyền kinh doanh	2.600.000.000	-
Doanh thu nhượng quyền kinh doanh	47.000.000.000	-
Cho mượn tiền	570.412.938	268.713.824
Thu tiền cho mượn	38.000.000	22.576.100

Thành viên quản lý chủ chốt		
Tiền lương, thưởng và phụ cấp	1.908.958.900	1.003.500.000
Cho mượn tiền	361.000.000	100.000.000
Thu tiền cho mượn	351.000.000	144.996.400
Chi phí lãi vay	1.200.000.000	1.200.000.000
Cho Công ty thuê văn phòng	-	300.000.000
Mượn tiền	-	5.000.000.000
Trả tiền mượn	5.000.000.000	2.000.000

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ giữa Công ty với các bên có liên quan như sau:

Bên liên quan / Công nợ	**31/12/2013**	**01/01/2013**
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân		
- Phải thu mua dự án KDC Bình Minh	132.042.670.625	157.017.419.141
- Phải thu dự án Phú Hữu	329.742.446	512.794.884
- Phải thu lệ phí trước bạ, phí chuyển nhượng bất động sản - Dự án Phú Hữu	1.777.954.338	1.594.901.900
- Phải thu tiền cho vay	4.611.947.000	4.760.000.000
- Phải thu - cho mượn tiền	36.781.740.698	50.912.690.382
- Trả trước tiền thi công dự án KDC, KCN Bình Minh	254.971.880.642	254.971.880.642
- Trả trước phí môi giới	-	7.775.000
- Phải thu tiền góp vốn đầu tư dự án hợp tác kinh doanh	-	132.461.622.466
- Phải thu dài hạn - tiền chuyển nhượng cổ phần	80.445.372.466	120.483.750.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phát Triển Nhà Bảo Linh		
- Phải thu tiền bán vật liệu xây dựng	7.027.460.534	6.447.135.534
- Phải thu tiền thuê khu công nghiệp	3.910.000.000	3.910.000.000
- Phải thu tiền cho vay và góp vốn đầu tư	66.040.470.601	66.040.470.601
- Phải thu lãi tiền cho vay	18.657.769.994	9.856.935.194
- Trả trước cho người bán	8.864.997.000	8.864.997.000
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh		
- Phải thu tiền bán vật liệu	6.675.643.526	6.675.643.526
- Phải thu tiền thuê đất KCN Bình Minh	7.360.000.000	7.360.000.000
- Phải thu tiền mượn	159.997.680	59.997.680
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	109.875.630.388	109.875.630.388
Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ		
- Phải thu tiền góp vốn đầu tư dự án hợp tác kinh doanh	38.000.000.000	80.000.000.000
- Phải thu tiền cho mượn	43.100.000.000	350.000.000
- Phải thu lãi tiền	15.239.000.000	-
Công ty Cổ phần Cấp Nước Bình Minh		
- Phải thu tiền cho mượn	4.005.037.635	-
- Đầu tư dài hạn khác - Góp vốn	1.310.000.000	1.310.000.000

Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ Giải Trí Bình Minh		
- Phải thu tiền cho mượn	851.550.662	319.137.724
- Phải thu tiền hợp đồng nhượng quyền kinh doanh	49.100.000.000	-
- Đầu tư dài hạn khác - Góp vốn	1.900.000.000	300.000.000
Nợ phải thu	**893.038.866.235**	**1.024.092.782.062**
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân		
- Phải trả tiền mượn	3.018.000	23.474.748.515
- Phải trả tiền thu trước mua trung tâm thương mại Bình Minh	26.019.300.000	26.019.300.000
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh		
- Ứng trước tiền thi công	5.895.670.104	-
- Phải trả tiền thiết kế	-	319.416.322
- Phải trả khác	5.757.921.223	2.439.852.657
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc		
- Phải trả phí thiết kế	1.692.797.000	1.476.850.000
Công ty Cổ phần Thẩm Định Giá Hoàng Quân		
- Phải trả khác	1.500.000	1.500.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ		
- Phải trả tiền mượn	709.139.458	614.965.000
Công ty Cổ phần Cấp Nước Bình Minh		
- Phải trả tiền mượn	466.448.257	465.642.876
Thành viên quản lý chủ chốt		
- Vay ngắn hạn	8.000.000.000	8.000.000.000
- Phải trả khác - Mượn tiền / không tính lãi	455.003.600	455.003.600
- Phải trả khác - Lãi vay phải trả	3.803.333.333	2.603.333.333
- Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	96.000.000	96.000.000
Nợ phải trả	**52.900.130.975**	**65.966.612.303**

2. Chi phí lãi vay được vốn hóa

Trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2013, tổng chi phí lãi vay phát sinh là 48.551.224.201 VND, trong đó chi phí lãi vay được vốn hóa là 10.790.930.679 VND, chi tiết như sau:

	Năm 2013	Năm 2012
Tổng chi phí lãi vay phát sinh trong năm	48.551.224.201	62.245.614.492
Chi phí lãi vay được vốn hóa vào công trình khu dân cư Bình Minh	8.075.051.763	12.633.409.113
Chi phí lãi vay được vốn hóa vào công trình khu công nghiệp Bình Minh	2.715.878.916	1.983.075.157
Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa	**10.790.930.679**	**14.616.484.270**
Tỷ lệ chi phí lãi vay được vốn hóa	**22,23%**	**23,48%**

3. Mục đích và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Công cụ tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm Công cụ tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và có kỳ hạn, khoản phải thu khách hàng phát sinh trực tiếp từ các hoạt động kinh doanh, chứng khoán chưa niêm yết, các khoản ứng vốn (cho vay), các khoản phải thu khác, các khoản vay, các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản nợ phải trả khác. Mục đích chính của những công cụ tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty và thu lợi nhuận.

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro về tính thanh khoản.

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 bảo đảm sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để bảo đảm sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc Công ty xem xét và thống nhất áp dụng những chính sách quản lý cho những rủi ro nêu trên như sau:

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường bao gồm các loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ (rủi ro ngoại hối), rủi ro hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Các công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

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 các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay và nợ với lãi suất thả nổi.

Công ty quản lý rủi ro bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan, phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường, trên cơ sở đó, Công ty dự tính và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính cũng như chiến lược tài chính theo tình hình hiện tại để có được mức lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Rủi ro ngoại hối

Rủi ro ngoại hối 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 sự thay đổi của tỷ giá hối đoái vì Công ty sử dụng VND là đơn vị tiền tệ chính trong các hoạt động của Công ty.

Rủi ro về giá hàng hóa

Công ty có rủi ro về giá hàng hóa và dịch vụ do thực hiện việc mua hàng hóa và dịch vụ phục vụ cho hoạt động của Công ty. Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa thông qua việc theo dõi chặt chẽ thông tin và tình hình có liên quan về thị trường nhằm quản lý thời điểm, đồng thời tổ chức đấu thầu cho các hợp đồng mua hàng có giá trị lớn với các nhà thầu, nhà cung cấp trên cơ sở đơn giá cố định hoặc giá trọn gói cố định.

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 được nghĩa của mình, dẫn đến tổn thất về mặt 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

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách bán hàng, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu của khách hàng chưa được thu và tìm cách duy trì chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng. Đối với các khách hàng lớn, Công ty thực hiện việc xem xét sự suy giảm chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều đối tượng khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty duy trì tiền gửi ngân hàng tại các ngân hàng lớn tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng tiền gửi ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức tập trung độ rủi ro tín dụng đối 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 thời điểm đáo hạn lệch nhau.

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

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

	Dưới 1 năm	Từ 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2013				
Các khoản vay và nợ	12.611.947.000	336.326.922.472	-	348.938.869.472
Phải trả người bán	21.862.786.818	-	-	21.862.786.818
Chi phí phải trả	422.992.308.837	-	-	422.992.308.837
Các khoản phải trả khác	47.669.078.685	26.019.300.000	-	73.688.378.685
Cộng	**505.136.121.340**	**362.346.222.472**	**-**	**867.482.343.812**
Tại ngày 31/12/2013				
Các khoản vay và nợ	60.305.980.000	284.748.675.472	-	345.054.655.472
Phải trả người bán	22.167.958.614	-	-	22.167.958.614
Chi phí phải trả	467.430.751.031	-	-	467.430.751.031
Các khoản phải trả khác	15.960.736.545	26.019.300.000	-	41.980.036.545
Cộng	**565.865.426.190**	**310.767.975.472**	**-**	**876.633.401.662**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là không lớn. Công ty có đủ khả năng thanh toán cho các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền được tạo ra từ hoạt động kinh doanh, tiền thu hồi các tài sản tài chính khi đáo hạn và từ các nguồn vốn huy động khác.

4. 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 trong báo cáo tài chính của Công ty:

Tài sản tài chính

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2013		01/01/2013		31/12/2013	01/01/2013
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng		
Tài sản tài chính ngắn hạn	177.111.947.000	(39.675.000.000)	4.760.000.000	-	137.436.947.000	4.760.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	24.111.981.989	-	5.924.945.613	-	24.111.981.989	5.924.945.613
Phải thu khách hàng	224.393.814.608	-	197.563.953.962	-	224.393.814.608	197.563.953.962
Phải thu khác	253.065.925.234	-	219.626.479.065	-	253.065.925.234	219.626.479.065
Tài sản tài chính dài hạn	220.326.100.989	-	393.187.723.455	-	220.326.100.989	393.187.723.455
Cộng	**899.009.769.820**	**(39.675.000.000)**	**821.063.102.095**	**-**	**859.334.769.820**	**821.063.102.095**

Nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2013	01/01/2013	31/12/2013	01/01/2013
Các khoản vay và nợ	345.054.655.472	348.938.869.472	345.054.655.472	348.938.869.472
Phải trả người bán	22.167.958.614	21.862.786.818	22.167.958.614	21.862.786.818
Chi phí phải trả	467.430.751.031	422.992.308.837	467.430.751.031	422.992.308.837
Các khoản phải trả khác	41.980.036.545	73.688.378.685	41.980.036.545	73.688.378.685
Cộng	**876.633.401.662**	**867.482.343.812**	**876.633.401.662**	**867.482.343.812**

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 cho mục đích thuyết minh trên Báo cáo tài chính.

- Giá trị hợp lý của tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và các khoản 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 hạn.
- Giá trị hợp lý các khoản phải thu được Công ty đánh giá dựa trên các thông tin như khả năng trả nợ của từng khách hàng. Trên cơ sở đánh giá này, Công ty ước tính dự phòng cho phần không thu hồi được theo dự tính của các khoản phải thu này. Tại ngày 31/12/2013, Công ty đánh giá giá trị ghi sổ của các khoản phải thu sau khi trừ đi dự phòng không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý.
- Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính được trình bày bằng giá trị ghi sổ.
- Các khoản vay ngân hàng và các khoản nợ phải trả tài chính khác mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các khoản vay ngân hàng và các khoản nợ phải trả tài chính khác này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

5. Số liệu so sánh

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm Toán FAC.

6. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc khẳng định không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2013 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty.

Vĩnh Long, ngày 10 tháng 4 năm 2014

CÔNG TY CỔ PHẦN TV-TM-DV ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG

Lê Thị Hồng Vân	**Tăng Văn Lẫm**
Kế toán trưởng	**Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị**