

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN
SÀI GÒN VIỆT NAM**

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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



MỤC LỤC

	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 29

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Na đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong suốt năm và cho đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Ông Võ Hữu Thiện	Chủ tịch
Ông Nguyễn Quang Hiến	Thành viên
Ông Cao Đạt Khoa	Thành viên
Ông Hồ Quốc Việt	Thành viên
Ông Lê Văn Thịnh	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 25/4/2013)
Ông Nguyễn Thành Mỹ	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 25/4/2013)

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Duy Quốc Việt	Trưởng ban
Ông Thái Phong Linh	Thành viên
Bà Mai Ngọc Diệu	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 25/4/2013)
Bà Nguyễn Thị Hoàng Yến	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 25/4/2013)

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Giám đốc trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Quang Hiến	Tổng Giám đốc
-----------------------	---------------

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán DTL, thành viên Hãng RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hàng năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính; và
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ngoài ra, Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê chuẩn rằng Báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan về kế toán tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc,




Võ Hữu Thiện
Chủ tịch HĐQT
Ngày 18 tháng 02 năm 2014


Nguyễn Quang Hiến
Tổng Giám đốc



Văn phòng Hà Nội

Tầng 7, Tòa nhà Lotus, Số 2 Đường Duy Tân
Quận Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam

Tel: +844 3795 53 53 | Fax: +844 3795 52 52

www.rsm.com.vn | dtl_hanoi@rsm.com.vn

Số.03/2014/DTLHN-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

V/V: Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Na

Kính gửi: **Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và các cổ đông**
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Na

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Na (sau đây gọi tắt là "Công ty") bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các Thuyết minh báo cáo tài chính chính được trình bày từ trang 06 đến trang 29.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc Công ty 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 phải tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, phải lập kế hoạch và thực hiện công việc 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 các thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán chuyên môn của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hay nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính một cách 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 hệ thống 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 đã được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo, xét trên các khía cạnh trọng yếu, đã phản ánh trung thực hợp lý tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na tại ngày 31/12/2013, 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 các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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

Chúng tôi cũng xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 4.13.2 "Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu" trong phần Thuyết minh báo cáo tài chính, đến ngày 31/12/2013, Tập đoàn Điện lực Việt Nam đã góp 27 tỷ VND và số vốn góp thiếu so với cam kết là 108 tỷ VND. Tập đoàn Điện lực Việt Nam đã có thông báo từ chối không góp số vốn còn thiếu trên. Theo Nghị quyết số 245/NQ-EVNLSG-HĐQT ngày 24/4/2012, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 đã quyết định ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định đăng ký giảm vốn điều lệ xuống bằng vốn thực tế huy động hoặc phát hành thêm cho đủ vốn điều lệ. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo này, Hội đồng Quản trị chưa quyết định phương án thực hiện cụ thể.



Đặng Xuân Cảnh

Tổng Giám đốc

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề:
0067-2013-026-1

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Kiểm toán DTL

Thành viên Hãng RSM Quốc tế

TP Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 02 năm 2014


Trần Thế Thụy

Kiểm toán viên

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề:
2382-2013-026-1

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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		490.182.354.324	403.728.448.985
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	280.425.041.006	204.142.241.679
1. Tiền	111		1.878.453.819	1.857.025.579
2. Các khoản tương đương tiền	112		278.546.587.187	202.285.216.100
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	44.989.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	44.989.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		60.086.136.586	54.637.326.858
1. Phải thu của khách hàng	131	4.2	46.325.482.778	95.411.415
2. Trả trước cho người bán	132	4.3	11.069.805.351	18.317.397.212
3. Các khoản phải thu khác	135	4.4	2.690.848.457	36.224.518.231
IV. Hàng tồn kho	140	4.5	142.724.011.343	99.853.077.383
1. Hàng tồn kho	141		154.916.003.603	99.853.077.383
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(12.191.992.260)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.947.165.389	106.803.065
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		23.475.503	53.509.270
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.830.980.694	-
3. Tài sản ngắn hạn khác	158		92.709.192	53.293.795
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		75.098.336.818	337.173.487.363
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		24.695.531.906	683.232.993
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.6	313.354.574	683.232.993
Nguyên giá	222		1.561.274.927	2.514.580.332
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.247.920.353)	(1.831.347.339)
2. Tài sản cố định vô hình	227		71.062.363	-
Nguyên giá	228		88.000.000	-
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(16.937.637)	-
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	4.7	24.311.114.969	-
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	4.8	50.019.606.592	336.281.959.561
1. Đầu tư dài hạn khác	258		66.292.390.832	355.873.206.801
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(16.272.784.240)	(19.591.247.240)
V. Tài sản dài hạn khác	260		383.198.320	208.294.809
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		373.198.320	135.294.809
2. Tài sản dài hạn khác	268		10.000.000	73.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		565.280.691.142	740.901.936.348

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		24.666.375.519	200.447.743.120
I. Nợ ngắn hạn	310		24.666.375.519	200.447.743.120
1. Phải trả người bán	312	4.9	12.496.316.346	993.715.959
2. Người mua trả tiền trước	313	4.10	809.376.259	187.547.874.438
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	4.11	2.281.323.961	3.267.886.016
4. Phải trả người lao động	315		324.301.000	353.292.092
5. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	4.12	8.654.717.034	8.273.763.296
6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		100.340.919	11.211.319
II. Nợ dài hạn	330		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		540.614.315.623	540.454.193.228
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.13	540.614.315.623	540.454.193.228
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		518.258.340.000	518.258.340.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	413		1.465.519.629	2.376.426.834
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		20.890.455.994	19.819.426.394
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		565.280.691.142	740.901.936.348



Nguyễn Quang Hiền
Tổng Giám đốc
Ngày 18 tháng 02 năm 2014

Đương Minh Dũng
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Tuyết Mai
Người lập

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	5.1	63.832.197.842	14.157.644.365
2. Các khoản giảm trừ	02	5.1	1.595.819.941	8.154.651.319
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.1	62.236.377.901	6.002.993.046
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	74.084.062.438	5.553.700.359
5. (Lỗ)/Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(11.847.684.537)	449.292.687
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	34.472.151.534	32.542.958.450
7. Chi phí tài chính	22		-	8.333.255.944
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	631.944
8. Chi phí bán hàng	24	5.4	1.464.913.858	968.818.566
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.5	5.752.080.573	4.996.131.267
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		15.407.472.566	18.694.045.360
11. Thu nhập khác	31	5.6	15.329.447.981	8.940.110.352
12. Chi phí khác	32		1.713.249.438	645.040.125
13. Lợi nhuận khác	40		13.616.198.543	8.295.070.227
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		29.023.671.109	26.989.115.587
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	7.230.215.115	6.689.689.192
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		21.793.455.994	20.319.426.395
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.13.4	421	392



Nguyễn Quang Hiền
Tổng Giám đốc
Ngày 18 tháng 02 năm 2014

Dương Minh Dũng
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Tuyết Mai
Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2013	Năm 2012
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		29.023.671.109	26.989.115.587
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		308.923.323	388.973.645
- Các khoản dự phòng	03		8.873.529.260	8.332.624.000
- (Lãi) từ hoạt động đầu tư	05		(31.152.274.758)	(32.542.958.450)
- Chi phí lãi vay	06		-	631.944
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	08		7.053.848.934	3.168.386.726
- (Tăng)/ giảm các khoản phải thu	09		(12.122.729.904)	737.376.491
- (Tăng)/ giảm hàng tồn kho	10		(31.872.407.201)	133.092.426
- Tăng các khoản phải trả	11		10.322.770.854	55.963.265.570
- (Tăng) chi phí trả trước	12		(129.977.010)	(9.256.107)
- Lãi tiền vay đã trả	13		-	(631.944)
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(7.883.521.842)	(8.726.993.845)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(34.632.016.169)	51.265.239.317
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(88.000.000)	(12.453.345.212)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(44.989.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		44.989.000.000	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(36.808.226.273)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		58.500.000.000	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		27.883.798.843	32.227.463.512
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		131.284.798.843	(62.023.107.973)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		-	100.000.000
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	(100.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(20.369.983.347)	(27.642.243.268)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(20.369.983.347)	(27.642.243.268)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		76.282.799.327	(38.400.111.924)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4.1	204.142.241.679	242.542.353.603
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4.1	280.425.041.006	204.142.241.679



Nguyễn Quang Hiến
Tổng Giám đốc
Ngày 18 tháng 02 năm 2014

Đương Minh Dũng
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Tuyết Mai
Người lập

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Nam (Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Việt Nam) (sau đây gọi tắt là "Công ty") là một công ty cổ phần thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp: 0305316946 ngày 16/11/2007 của Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã điều chỉnh Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh 6 lần như sau:

Giấy Chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 1	Ngày 11/7/2008
Giấy Chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 2	Ngày 03/7/2009
Giấy Chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 3	Ngày 24/12/2010
Giấy Chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 4	Ngày 20/10/2011
Giấy Chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 5	Ngày 15/5/2012
Giấy Chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 6	Ngày 06/7/2012

Số vốn điều lệ của Công ty là 626.258.340.000 VND chia thành 62.625.834 cổ phần, mệnh giá 10.000 VND/cổ phần. Tuy nhiên tại ngày 31/12/2013, các cổ đông của Công ty mới góp được 518.258.340.000 VND, tương đương với 51.825.834 cổ phần.

Trụ sở chính của Công ty tại 628-630 Võ Văn Kiệt, phường 1, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài trụ sở chính, Công ty có chi nhánh để thực hiện kinh doanh dịch vụ quảng cáo, môi giới, định giá và sàn giao dịch bất động sản tại 35 đường Phú Thuận, phường Phú Thuận, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 41 người (Tại ngày 31/12/2012 là 39 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh, hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản;
- Sàn giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ môi giới, định giá, quảng cáo, đấu giá, quản lý bất động sản; và
- Tư vấn xây dựng, quản lý dự án, thiết kế các công trình dân dụng và công nghiệp.

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU VÀ KỶ KẾ TOÁN

2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty được bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

3.1. Tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Trong năm, Công ty đã tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam trong việc lập Báo cáo tài chính.

3.2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn dưới 03 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

3.4. Các khoản đầu tư chứng khoán

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận tại ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá gốc, bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan.

Sau đó, các khoản đầu tư chứng khoán này được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính (thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản chứng khoán đầu tư tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

3.5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh và bao gồm chi phí mua và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá mà theo đó hàng tồn kho có thể bán được trong chu kỳ kinh doanh bình thường trừ đi số ước tính về chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và khiêm khuyết phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.6 Tài sản cố định hữu hình và hao mòn

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 và Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính có hiệu lực từ ngày 10/6/2013 về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian sử dụng hữu ích ước tính của các tài sản cố định cụ thể như sau:

Nhóm tài sản cố định	Thời gian sử dụng (Năm)
Phương tiện vận tải	08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

3.7 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

Doanh thu bán căn hộ

Doanh thu bán căn hộ được ghi nhận theo hai trường hợp:

- Trường hợp Công ty chưa giao được căn hộ cho người mua và người mua thanh toán theo tiến độ được thỏa thuận trước trong hợp đồng, Công ty xuất hóa đơn cho khách hàng trên cơ sở số tiền thực tế thu được.
- Trường hợp Công ty đã bàn giao căn hộ cho khách hàng, Công ty sẽ xuất hóa đơn và ghi nhận doanh thu theo giá trị còn lại phải thu tiền của khách hàng không căn cứ vào việc thu được tiền hay chưa.

Thu nhập khác

Doanh thu hoạt động tài chính gồm lãi tiền gửi ngân hàng và các khoản tiền gửi có kỳ hạn, được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi ngân hàng, tiền gửi có kỳ hạn và lãi suất áp dụng cho từng thời kỳ của các ngân hàng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

3.8 Phân bổ chi phí quản lý dự án (QLDA)

Ngày 28/12/2012, Công ty đã ban hành quy chế xác định và kế toán chi phí quản lý dự án để tiến hành phân bổ chi phí quản lý chung cho tất cả dự án Công ty đầu tư và liên kết đầu tư có hiệu lực bắt đầu từ năm tài chính năm 2012. Công ty thực hiện phân bổ cho 2 Dự án Chung cư Linh Trung và Dự án Khu phức hợp 628 - 630 Võ Văn Kiệt. Trong đó, Dự án Linh Trung do Công ty trực tiếp thực hiện đầu tư và Dự án Khu phức hợp 628 - 630 Võ Văn Kiệt được ủy quyền của Chủ đầu tư là Tổng Công ty Điện lực thành phố Hồ Chí Minh.

Trong năm 2013, Công ty chỉ thực hiện phân bổ chi phí chung theo định mức cho công trình Khu phức hợp 628 - 630 Võ Văn Kiệt do Dự án Chung cư Linh Trung đã phân bổ quá số chi phí quản lý dự án trong giai đoạn chuẩn bị.

Định mức chi phí quản lý của từng dự án theo các cấp phê duyệt như sau: Đối với công trình có sử dụng vốn Nhà nước từ 30% trở lên là cơ quan có thẩm quyền, các công trình còn lại là Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc phê duyệt theo Quyết định số 975/QĐ-BXD ngày 29/09/2009 của Bộ Xây dựng.

Việc trích chi phí quản lý dự án được thực hiện theo phương pháp sau: Chi phí QLDA của dự án nào sẽ được hạch toán trực tiếp vào dự án đó. Đối với các khoản chi phí QLDA phục vụ chung cho các dự án đang triển khai đầu tư thì được phân bổ theo chi phí QLDA đã ghi vào dự án theo từng năm nhưng không được vượt tổng chi phí QLDA được hưởng hàng năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.9 Phân chia lợi nhuận và trích lập các quỹ

Lợi nhuận sau thuế của Công ty có thể được chia cho các cổ đông sau khi đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định hiện hành tại Việt Nam.

Trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định hiện hành tại Việt Nam sau khi được Hội đồng Quản trị phê chuẩn. Ngoài ra, theo Điều lệ của Công ty, hàng năm Công ty sẽ phải trích từ lợi nhuận sau thuế của mình một khoản vào Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ theo quy định của pháp luật. Khoản trích này không được vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế của Công ty và được trích cho đến khi quỹ dự trữ bằng 10% vốn điều lệ của Công ty.

3.10 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế trong năm của Công ty cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ (nếu có).

3.11 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi hoặc phải nộp cho Cơ quan Thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán. Năm 2013, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với thuế suất bằng 25% lợi nhuận thu được từ tất cả các hoạt động kinh doanh.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan Thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi theo quyết định cuối cùng của Cơ quan Thuế.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế Giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp theo các mức thuế như sau.

▪ Doanh thu bán căn hộ	10%
• Dịch vụ bán căn hộ	10%
• Các dịch vụ khác	10%

Các loại thuế khác

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.12 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các 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 sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại lại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, và các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

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 khoản đã ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2013 VND	Tại ngày 01/01/2013 VND
Tiền mặt	87.727.275	21.407.482
Tiền gửi ngân hàng	1.790.726.544	1.635.618.097
Các khoản tương đương tiền (i)	278.546.587.187	202.285.216.100
Cộng	280.425.041.006	204.142.241.679

(i): Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn dưới 03 tháng với Ngân hàng có tính thanh khoản cao trong việc dễ dàng chuyển đổi các khoản này thành tiền với ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

4.2 Phải thu của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2013 VND	Tại ngày 01/01/2013 VND
Phải thu từ các bên liên quan	-	-
Các khoản phải thu bên thứ ba	46.325.482.778	95.411.415
Phải thu Công ty Savimex (phí quản lý chung cư)	-	6.600.000
Phải thu khác hàng theo tiến độ (i)	46.325.482.778	88.811.415
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	-
Cộng	46.325.482.778	95.411.415

(i): Đây chủ yếu là khoản phải thu khách hàng đã bán giao nhà, Công ty xuất hóa đơn cho phần còn lại khách hàng sẽ phải thanh toán theo tiến độ nêu trên hợp đồng.

4.3 Trả trước cho người bán

	Tại ngày 31/12/2013 VND	Tại ngày 01/01/2013 VND
Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Hưng	-	8.900.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Ngôi Sao	1.669.315.500	1.669.315.500
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	468.000.000	468.000.000
Công ty TNHH Kiến trúc Nhiệt Tâm	5.040.681.375	5.040.681.375
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Kỹ thuật Hiệp Hòa	1.165.003.126	1.165.003.126
Công ty Cổ phần XD và KD Địa ốc Hòa Bình	2.056.960.950	-
Công ty khác	669.844.400	1.074.397.211
Cộng	11.069.805.351	18.317.397.212

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.4 Các khoản phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2013 VND	Tại ngày 01/01/2013 VND
Phải thu lãi tiền gửi	2.522.591.448	2.389.115.533
Phải thu Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt	-	1.806.893.992
Phải thu lãi tạm chia Dự án Ngọc Lan (i)	-	20.924.336.334
Tiền phạt Công ty Phú Hoàng Anh	-	10.626.776.268
Phải thu khác	168.257.009	477.396.104
Cộng	2.690.848.457	36.224.518.231

(i): Đây là khoản lợi nhuận tạm chia của Dự án Chung cư Ngọc Lan các năm trước. Năm 2013, Dự án đã hoàn thành do đó Công ty đã tính toán lại tiền lãi và ghi giảm khoản lãi tạm chia này cùng với khoản người mua trả tiền trước của Dự án Chung cư Ngọc Lan, xem thêm Thuyết minh số 4.10 "Người mua trả tiền trước".

4.5 Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2013 VND	Tại ngày 01/01/2013 VND
Công cụ, dụng cụ	-	6.618.182
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	88.851.208.220	33.176.699.307
Dự án Chung cư Linh Trung (i)	57.107.366.114	33.176.699.307
Dự án Chung cư 33 tầng (ii)	9.864.841.774	-
Dự án Đất nền KDC đường Nguyễn Văn Trỗi (iii)	21.879.000.332	33.176.699.307
Hàng hoá	66.064.795.383	66.669.759.894
Chung cư Phú hoàng Anh (iv)	56.802.534.884	66.669.759.894
Trung tâm thương mại (Chung cư Ngọc Lan)	9.262.260.499	-
Giá gốc hàng tồn kho	154.916.003.603	99.853.077.383
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (v)	(12.191.992.260)	-
Giá trị thuần	142.724.011.343	99.853.077.383

(i): Đây là chi phí ban đầu để triển khai Dự án chung cư kết hợp với Trung tâm Thương mại Dịch vụ Linh Trung do Công ty là chủ đầu tư để bán trong tương lai với tổng giá trị khái toán đầu tư của dự án khoảng 217 tỷ VND.

(ii): Đây chủ yếu là phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc xây dựng Dự án Khu chung cư 1&2 để bán thuộc Dự án khu phức hợp tại địa chỉ số 628 - 630 Võ Văn Kiệt trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 4.8 "Các khoản đầu tư tài chính dài hạn".

(iii): Đây là khoản đầu tư vào Dự án khu dân cư hẻm đường Nguyễn Văn Trỗi, thành phố Bảo Lộc - Lâm Đồng. Công ty đã mua lại toàn bộ phần vốn đầu tư của chủ Dự án - Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt. Do đó, khoản đầu tư này được phân loại lại từ khoản đầu tư tài chính dài hạn sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang. Tổng vốn đầu tư của Dự án là 26,256 tỷ VND, chia thành 2 giai đoạn, trên tổng diện tích khu đất 7.081 m² cho sản phẩm là 34 lô đất và nhà ở liền kề (3.795 m²). Dự án đã thi công xong phần hạ tầng kỹ thuật (gồm đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện) và phần móng của 34 căn hộ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.5 Hàng tồn kho (Tiếp)

Không có một khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho nào được trích lập cho Dự án này do Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của Dự án cao hơn giá gốc của khoản đầu tư cho Dự án.

(iv): Là giá trị các căn hộ cao cấp chưa bán của Dự án Chung cư Phú Hoàng Anh được xác định theo tổng số m² của các căn hộ đó và đơn giá mua gốc của chủ đầu tư. Đến ngày 31/12/2013, Công ty đã bán được 73 căn hộ trong tổng số 94 căn hộ.

(v): Đây là khoản trích lập dự phòng giảm giá các căn hộ chưa bán được của Dự án Chung cư Phú Hoàng Anh.

4.6 Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2013	1.253.418.254	1.261.162.078	2.514.580.332
Giảm khác (i)	-	(953.305.405)	(953.305.405)
Tại ngày 31/12/2013	1.253.418.254	307.856.673	1.561.274.927
HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2013	846.579.863	984.767.476	1.831.347.339
Trích khấu hao	166.287.380	125.698.306	291.985.686
Giảm khác (i)		(875.412.672)	(875.412.672)
Tại ngày 31/12/2013	1.012.867.243	235.053.110	1.247.920.353
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2013	406.838.391	276.394.602	683.232.993
Tại ngày 31/12/2013	240.551.011	72.803.563	313.354.574

(i): Đây là khoản điều chỉnh giảm của những tài sản có nguyên giá dưới 30 triệu VND theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính, có hiệu lực thi hành từ ngày 10/6/2013.

4.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đây là khoản chi phí xây dựng khu phức hợp tại địa chỉ số 628 - 630 Võ Văn Kiệt do Tổng Công ty Điện lực thành phố Hồ Chí Minh đã ủy quyền cho Công ty làm chủ đầu tư Dự án theo hợp đồng ủy quyền số 872/2011/HĐ-EVNHCMM-C-EVNLSG ngày 30 tháng 8 năm 2011. Theo đó, Công ty được tổ chức thực hiện các dự án Khu cao ốc văn phòng – thương mại – khách sạn. Công ty đã phân loại khoản Đầu tư dài hạn liên quan đến xây dựng Khu cao ốc văn phòng – thương mại – khách sạn sang chi phí xây dựng cơ bản dở dang như trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 4.8 "Các khoản đầu tư tài chính dài hạn".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.8 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tại ngày 31/12/2013 VND	Tại ngày 01/01/2013 VND
Đầu tư cổ phiếu dài hạn	28.498.690.405	82.863.690.405
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (i)	9.625.213.290	9.625.213.290
Cổ phiếu Công ty CP ĐT & XD Điện Việt Nam (ii)	3.000.000.000	3.000.000.000
Cổ phiếu Công ty CP Nhiệt điện Hải Phòng	-	54.365.000.000
Cổ phiếu SAVIMEX (iii)	15.873.477.115	15.873.477.115
Đầu tư dự án bất động sản dài hạn - dở dang	37.793.700.427	273.009.516.396
Dự án Cửa Tiền - Vinh, Nghệ An (iv)	33.937.035.677	34.937.035.677
Dự án Khu Chung cư Ngọc Lan (v)	3.856.664.750	190.570.846.731
Dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt (vi)	-	27.429.527.648
Dự án KDC Nguyễn Văn Trỗi	-	20.072.106.340
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (vii)	(16.272.784.240)	(19.591.247.240)
Cộng	50.019.606.592	336.281.959.561

(i): Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt với tư cách là cổ đông chiến lược. Tại ngày 31/12/2013, Công ty đang nắm giữ 288.690 cổ phiếu tự do chuyển nhượng. Giá trị ghi sổ của các cổ phiếu này là 33.341 VND/cổ phiếu. Giá trị thị trường ước tính của cổ phiếu này là 8.500 VND/cổ phiếu tại ngày 31/12/2013. Do đó, Công ty đã tiến hành trích lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán với số tiền 7.171.348.290 VND.

(ii): Là khoản đầu tư góp vốn theo mệnh giá 10.000 VND/ cổ phiếu để thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Điện Việt Nam tương ứng 300.000 cổ phiếu.

(iii): Đây là khoản đầu tư tương ứng với 501.650 cổ phiếu. Giá trị ghi sổ của các cổ phiếu này là 31.643 VND/cổ phiếu, trong khi giá trị thị trường ước tính của cổ phiếu này tại ngày 31/12/2013 là 13.500 VND/cổ phiếu. Do đó, Công ty đã tiến hành trích lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán với số tiền 9.101.435.950 VND.

(iv): Khoản đầu tư của Công ty cùng với Công ty Cổ phần Danatol theo hình thức hợp tác đầu tư để đầu tư khai thác, phân chia lợi nhuận, sản phẩm (các nền đất) vào Dự án Khu đô thị mới Cửa Tiền - Vinh Tân - Thành phố Vinh - Nghệ An với tỷ lệ góp vốn là 35%. Dự án này do Công ty Cổ phần Danatol là chủ đầu tư. Không có một khoản dự phòng giảm giá đầu tư nào được trích cho khoản đầu tư này do Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của Dự án cao hơn giá gốc của khoản đầu tư cho Dự án.

Theo biên bản họp Hội đồng Quản trị số 170/BB-EVNLSG-HĐQT ngày 30 tháng 3 năm 2012, Hội đồng Quản trị đã thống nhất không tiếp tục đầu tư vào dự án này, Công ty sẽ thực hiện quyết toán doanh thu, lợi nhuận của Dự án.

(v): Khoản đầu tư vào Dự án Khu chung cư Ngọc Lan tại phường Phú Thuận, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh với Công ty Cổ phần Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex. Hai bên tham gia đầu tư vào Dự án này với tư cách là đồng chủ đầu tư có trách nhiệm và quyền lợi ngang nhau và tỷ lệ góp vốn đầu tư là 50%/50%. Dự án đã hoàn thành, Công ty sẽ được nhận 137 căn hộ. Tại ngày 31/12/2013, Công ty đã bán hết 134 số căn hộ, những căn hộ đã bán giao cho khách hàng được bù trừ với khoản người mua trả tiền trước và khoản phải thu lãi tạm chia như thuyết minh số 4.4 "Các khoản phải thu khác".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.8 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp)

(vi): Khoản đầu tư Dự án Khu phức hợp tại địa chỉ số 628- 630 Võ Văn Kiệt (trước đây gọi là dự án 8/8 Bis Hàm tử) là Dự án Tập đoàn Điện lực Việt Nam giao cho Công ty Điện lực thành phố Hồ Chí Minh phối hợp với Công ty để thực hiện. Hiện tại, Dự án đã được Công ty Điện lực thành phố Hồ Chí Minh giao cho Công ty làm chủ đầu tư và được phân loại phù hợp sang khoản mục "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang" đối với chi phí liên quan đến xây dựng Khu chung cư 1&2 để bán và "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang" liên quan đến dự án khu cao ốc văn phòng – thương mại – khách sạn thuộc cùng Dự án Khu phức hợp nêu trên.

(vii): Đây là khoản dự phòng giảm giá đầu tư vào cổ phiếu của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt và cổ phiếu Công ty Cổ phần Savimex như đã trình bày tại phần (i) và (iv) ở trên

4.9 Phải trả người bán

	Tại ngày 31/12/2013 VND	Tại ngày 01/01/2013 VND
Công ty CP Hợp tác Kinh tế và XNK SAVIMEX	4.792.185.349	-
Công ty CP Phú Hoàng Anh	7.467.675.421	439.908.900
Công ty khác	236.455.576	553.807.059
Cộng	12.496.316.346	993.715.959

4.10 Người mua trả tiền trước

	Tại ngày 31/12/2013 VND	Tại ngày 01/01/2013 VND
Ứng tiền mua căn hộ Phú Hoàng Anh	-	2.912.410.374
Ứng tiền mua căn hộ Ngọc Lan (i)	47.505.406	184.635.464.064
Ứng tiền mua căn hộ Linh Trung	330.099.753	-
Ứng tiền thuê căn hộ	431.771.100	-
Cộng	809.376.259	187.547.874.438

(i): Đây là khoản tiền khách hàng ứng trước tiền mua căn hộ chung cư Ngọc Lan theo tiến độ hợp đồng, khoản tiền ứng trước được bù trừ với khoản đầu tư Dự án Chung cư Ngọc Lan theo thuyết minh tại Thuyết minh số 4.8 "Các khoản đầu tư tài chính dài hạn" và tại Thuyết minh số 4.4 "Các khoản phải thu khác".

4.11 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2013 VND	Tại ngày 01/01/2013 VND
Thuế giá trị gia tăng	-	394.106.468
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.200.960.502	2.854.267.229
Thuế thu nhập cá nhân	80.363.459	19.512.319
Cộng	2.281.323.961	3.267.886.016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.12 Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Tại ngày 31/12/2013 VND	Tại ngày 01/01/2013 VND
Dự án Cửa Tiền - Vinh (i)	3.350.000.000	3.350.000.000
Công ty TNHH MTV Eden	146.171.136	318.325.281
Kinh phí công đoàn	16.721.025	23.504.983
Bảo hiểm xã hội, y tế	-	1.539.000
Phải trả cổ tức (ii)	4.939.911.763	4.579.561.510
Các khoản phải trả, phải nộp khác	201.913.110	832.522
Cộng	8.654.717.034	8.273.763.296

(i): Đây là khoản phải trả Công ty Cổ phần Danatol cho khoản thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính tương ứng lợi nhuận tạm chia của dự án Cửa Tiền - Vinh năm 2009 - 2010 để quyết toán thuế cho Dự án Cửa Tiền Vinh - Nghệ An khi dự án hoàn thành và dự phòng một số chi phí khác.

(ii): Khoản cổ tức của năm 2008 đến năm 2011 còn phải trả cho cổ đông nhưng chưa trả do cổ đông chưa đến nhận.

4.13 Vốn chủ sở hữu

4.13.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Nội dung	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2012	518.258.340.000	4.051.673.870	26.928.961.663	549.238.975.533
Lãi trong năm	-	-	20.319.426.395	20.319.426.395
Chi trả cổ tức	-	-	(28.504.208.700)	(28.504.208.700)
Phân chia lợi nhuận	-	-	-	-
Chia các quỹ	-	-	(600.000.000)	(600.000.000)
Giảm khác	-	(1.675.247.036)	1.675.247.036	-
Tại ngày 31/12/2012	518.258.340.000	2.376.426.834	19.819.426.394	540.454.193.228
Tại ngày 01/01/2013	518.258.340.000	2.376.426.834	19.819.426.394	540.454.193.228
Lãi trong năm	-	-	21.793.455.995	21.793.455.995
Tăng khác (ii)	-	-	910.907.205	910.907.205
Chi trả cổ tức (i)	-	-	(20.730.333.600)	(20.730.333.600)
Chia các quỹ (iii)	-	-	(903.000.000)	(903.000.000)
Giảm khác (ii)	-	(910.907.205)	-	(910.907.205)
Tại ngày 31/12/2013	518.258.340.000	1.465.519.629	20.890.455.994	540.614.315.623

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.13 Vốn chủ sở hữu (Tiếp)

4.13.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (Tiếp)

(i): Căn cứ Nghị quyết số 538/NQ-EVNLSG-HĐQT ngày 25/4/2013, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2012 và căn cứ Nghị quyết số 607/NQ-LSG- HĐQT ngày 16/5/2013 của HĐQT Công ty:

Mức chi trả cổ tức năm 2012 cho các cổ đông là 4% theo mệnh giá cổ phần.

(ii): Kết chuyển Quý dự phòng bổ sung vốn điều lệ 910 triệu VND về lợi nhuận sau thuế năm 2012.

(iii): Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2013 số tiền 903.000.000 VND.

4.13.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Tên Công ty	Theo Giấy Chứng		Tại 31/12/2013		Tại 01/01/2013	
	nhận ĐKKD		Số vốn đã góp		Số vốn đã góp	
	1.000 VND	%	1.000 VND	%	1.000 VND	1.000 VND
Các cổ đông sáng lập						
Tổng Công ty Điện lực TP HCM	135.000.000	22	135.000.000	26	-	135.000.000
Tập đoàn Điện lực Việt Nam	135.000.000	22	27.000.000	5	108.000.000	27.000.000
Tổng Công ty Điện lực Miền Nam	37.500.000	6	45.000.000	9	(7.500.000)	45.000.000
Công ty Dịch vụ Công ích Thanh niên Xung phong	22.500.000	4	22.500.000	4	-	22.500.000
Các cổ đông khác	296.258.340	47	288.758.340	56	7.500.000	288.758.340
Cộng	626.258.340	100	518.258.340	100	108.000.000	518.258.340

Hiện nay, Tập đoàn Điện lực Việt Nam trong đó ông Cao Đạt Khoa là đại diện phần vốn góp đã góp 27 tỷ VND và còn thiếu 108 tỷ VND. Tập đoàn Điện lực Việt Nam đã có thông báo từ chối không góp số vốn còn thiếu trên.

Theo Nghị quyết số 245/NQ-EVNLSG-HĐQT ngày 24/4/2012, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 đã quyết định ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định đăng ký giảm vốn điều lệ xuống bằng vốn thực tế huy động hoặc phát hành thêm cho đủ vốn điều lệ. Tuy nhiên đến thời điểm phát hành báo cáo này, Hội đồng Quản trị chưa quyết định phương án thực hiện cụ thể.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.13 Vốn chủ sở hữu (Tiếp)

4.13.3 Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	62.625.834	62.625.834
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	51.825.834	51.825.834
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	51.825.834	51.825.834
Mệnh giá cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

4.13.4 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
LN thuần phân bổ cho các cổ đông phổ thông	21.793.455.994	20.319.426.395
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	51.825.834	51.825.834
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	421	392

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Doanh thu bán hàng	63.832.197.842	14.157.644.365
Doanh thu bán căn hộ Phú Hoàng Anh	63.832.197.842	14.124.098.910
Doanh thu DV môi giới bán căn hộ và bán đất		33.545.455
Các khoản giảm trừ doanh thu	(1.595.819.941)	(8.154.651.319)
Hàng bán bị trả lại (i)	(1.595.819.941)	(8.154.651.319)
Doanh thu thuần	62.236.377.901	6.002.993.046

(i): Hàng bán bị trả lại là giá trị 2 căn hộ Phú Hoàng Anh bị trả lại do một số khách hàng đã không thực hiện tiếp hợp đồng.

5.2 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm là giá vốn bán căn hộ Phú Hoàng Anh tương ứng với doanh thu bán căn hộ Phú Hoàng Anh.

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lãi tiền gửi	19.676.988.178	27.234.118.145
Lãi bán cổ phiếu Công ty Nhiệt điện Hải Phòng	3.135.000.000	-
Lợi nhuận từ Dự án Chung cư Ngọc Lan	7.848.573.080	4.755.602.305
Cổ tức từ Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt	115.476.000	202.083.000
Cổ tức từ Công ty Savimex	376.237.500	351.155.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.413.776	-
Hoàn nhập dự phòng tài chính	3.318.463.000	-
Cộng	34.472.151.534	32.542.958.450

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

5 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)

5.4 Chi phí bán hàng

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí nhân viên	644.861.619	447.444.028
Chi phí vật liệu, bao bì	-	7.872.000
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	7.786.200	480.000
Chi phí khấu hao tài sản	16.937.637	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	132.840.367	274.868.340
Chi phí bằng tiền khác	662.488.035	238.154.198
Cộng	1.464.913.858	968.818.566

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.073.558.719	2.816.453.771
Chi phí vật liệu văn phòng	314.024.824	291.235.878
Chi phí dụng cụ đồ dùng văn phòng	42.809.734	82.270.998
Chi phí khấu hao tài sản	157.688.499	222.621.455
Thuế và các khoản lệ phí	15.427.471	8.041.815
Chi phí dịch vụ mua ngoài	286.096.101	280.903.536
Chi phí khác bằng tiền	1.862.475.225	1.294.603.814
Cộng	5.752.080.573	4.996.131.267

5.6 Thu nhập khác

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Phạt vi phạm hợp đồng	1.196.360.444	2.344.834.243
Phạt vi phạm hợp đồng Công ty Phú Hoàng Anh (i)	12.374.529.250	6.228.383.092
Phạt vi phạm hợp đồng Công ty TNHH MTV Eden	-	174.117.259
Thu nhập khác	1.758.558.287	192.775.758
Cộng	15.329.447.981	8.940.110.352

(i): Khoản tiền phạt chậm bàn giao căn hộ thuộc Chung cư Phú Hoàng Anh theo Hợp đồng đã được Công ty Cổ Phần Phú Hoàng Anh chấp nhận thanh toán.

5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập tính thuế của năm hiện tại. Thu nhập tính thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong năm khác, không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế và cũng không bao gồm các khoản thu nhập được miễn thuế và các khoản chuyển lỗ năm trước. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

5 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)

5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Tiếp)

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và lãi theo số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	29.023.671.109	26.989.115.587
<i>Các khoản chênh lệch vĩnh viễn</i>		
Lợi nhuận được chia Địa ốc Đà Lạt	(115.476.000)	(202.083.000)
Lợi nhuận được chia Công ty Savimex	(376.237.500)	(351.155.000)
Chi phí không được trừ (không hợp lệ)	301.569.939	242.879.180
Chi phí quảng cáo, tiếp khách... vượt 10%	87.332.911	-
<i>Các khoản chênh lệch tạm thời</i>	-	-
Lợi nhuận sau điều chỉnh	28.920.860.459	26.678.756.767
Thu nhập tính thuế ước tính trong năm	28.920.860.459	26.678.756.767
Thuế suất (%)	25%	25%
Thuế TNDN ước tính trong năm	7.230.215.115	6.669.689.192
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành ước tính	7.230.215.115	6.669.689.192
Thuế TNDN phải trả đầu năm	2.854.267.229	4.911.571.882
Thuế TNDN đã trả trong năm	(7.883.521.842)	(8.726.993.845)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	2.200.960.502	2.854.267.229

5.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.718.420.338	3.263.897.799
Chi phí vật liệu quản lý	314.024.824	291.235.878
Chi phí dụng cụ đồ dùng văn phòng	50.595.934	90.622.998
Chi phí khấu hao TSCĐ	174.626.136	222.621.455
Thuế và các khoản lệ phí	15.427.471	8.041.815
Chi phí dịch vụ mua ngoài (i)	74.502.998.906	6.109.472.235
Chi phí khác bằng tiền	2.524.963.260	1.532.758.012
Cộng	81.301.056.869	11.518.650.192

(i): Trong đó bao gồm giá vốn bán căn hộ của Dự án Chung cư Phú Hoàng Anh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

6. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

6.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

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

Theo đó, bên liên quan của Công ty là các cổ đông và các thành viên trong Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc Công ty. Trong năm, các nghiệp vụ và số dư của Công ty với các bên liên quan cụ thể như sau:

Chia cổ tức và việc góp số vốn còn thiếu

Chi tiết xem Thuyết minh số 4.13 "Vốn chủ sở hữu" để có thêm thông tin.

Thu nhập của Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị

Tổng thu nhập của các thành viên trong Ban Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát bao gồm lương, thưởng, thù lao và các thu nhập khác như sau:

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Tổng thu nhập của Ban Giám đốc	497.524.570	404.073.000
Tổng thu nhập của HĐQT và BKS	802.198.320	571.300.000
Cộng	1.299.722.890	975.373.000

6.2 Công cụ tài chính

6.2.1 Các loại công cụ tài chính

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 3.12 "Công cụ tài chính".

	Giá trị ghi sổ	
	Tại ngày 31/12/2013 VND	Tại ngày 01/01/2013 VND
Tài sản tài chính	395.733.763.073	641.324.378.126
Tiền và các khoản tương đương tiền	280.425.041.006	204.142.241.679
Các khoản đầu tư ngắn hạn	-	44.989.000.000
Phải thu khách hàng và phải thu khác	49.016.331.235	36.319.929.646
Các khoản đầu tư dài hạn	66.292.390.832	355.873.206.801
Nợ phải trả tài chính	21.151.033.380	9.267.479.255
Phải trả khách hàng và phải trả khác	21.151.033.380	9.267.479.255
Chi phí phải trả	-	-

Hiện tại ngoài khoản đầu tư dài hạn như đã trình bày tại thuyết minh số 4.7 "Các khoản đầu tư tài chính dài hạn", Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính yêu cầu về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

6. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.2 Công cụ tài chính (Tiếp)

6.2.2 Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

Với hoạt động của mình, Công ty phải đối mặt với rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính. Ban Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý các rủi ro này như sau:

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có ba loại rủi ro: Rủi ro lãi suất, rủi ro ngoại tệ và rủi ro về giá khác. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ 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 tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn và các nghĩa vụ dài hạn có lãi suất thả nổi.

Chi tiết các công cụ tài chính trọng yếu phân loại theo loại lãi suất được trình bày trong bảng dưới đây:

	Tại ngày 31/12/2013 VND	Tại ngày 01/01/2013 VND
Tài sản tài chính		
Tài sản tài chính lãi suất cố định (i)	278.546.587.187	247.274.216.100
Tài sản tài chính lãi suất thả nổi (ii)	51.810.333.136	338.117.577.658
Cộng	330.356.920.323	585.391.793.758
Nợ phải trả tài chính	-	-
Cộng	-	-

(i): Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn ở các ngân hàng, lãi suất cố định trung bình là 9%/năm.

(ii): Đây là các khoản tiền gửi của Công ty không có kỳ hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

6. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.2 Công cụ tài chính (Tiếp)

6.2.2 Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính (Tiếp)

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của các cổ phiếu đầu tư.

Vào ngày 31/12/2013, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Công ty là 9.226.140.000 VND (Ngày 31/12/2012 là 5.907.443.165 VND). Đây là giá trị hợp lý của cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt và Công ty Savimex mà Công ty đã đầu tư như trình bày tại thuyết minh số 4.7 "Các khoản đầu tư tài chính dài hạn".

Nếu giá trị của các cổ phiếu này giảm 10% thì lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ giảm khoảng là 922 triệu VND, phụ thuộc vào việc giảm giá này có đáng kể và kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ tăng tương ứng là 922 triệu VND.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ liên quan chủ yếu tới hoạt động của Công ty như một số chi phí, thu nhập, các khoản vay của Công ty bằng đồng tiền khác với đồng tiền hạch toán của Công ty – VND.

Trong năm, Công ty không phát sinh các giao dịch bằng tiền khác với VND do đó Công ty không có rủi ro ngoại tệ.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có khoản rủi ro tín dụng chủ yếu là các khoản phạt hợp đồng mua bán căn hộ trên khoản phải thu khác. Rủi ro tín dụng tối đa được thể hiện là giá trị ghi sổ của số dư phải thu khác như trình bày tại Thuyết minh số 4.4 "Các khoản phải thu khác".

Rủi ro thanh khoản

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

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

Dưới đây là bảng tổng hợp các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

6. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.2 Công cụ tài chính (Tiếp)

6.2.2 Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính (Tiếp)

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Tại 31/12/2013	21.151.033.380	-	21.151.033.380
Phải trả khách hàng và phải trả khác	21.151.033.380	-	21.151.033.380
Chi phí phải trả	-	-	-
Tại 01/01/2013	9.267.479.255	-	9.267.479.255
Phải trả khách hàng và phải trả khác	9.267.479.255	-	9.267.479.255
Chi phí phải trả	-	-	-

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

6.3 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013.

6.4 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán DTL – Văn phòng Hà Nội.



Nguyễn Quang Hiền
Tổng Giám đốc
Ngày 18 tháng 02 năm 2014


Dương Minh Dũng
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Tuyết Mai
Người lập