



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ IV NĂM 2013

KẾT THÚC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013

NỘI DUNG	TRANG
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 (mẫu số B01 – DN/HN)	3- 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (mẫu số B02 – DN/HN)	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (mẫu số B03 – DN/HN)	7 – 8
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng hợp nhất (mẫu số B09 – DN/HN)	9 - 56

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	ngày 31 tháng 12 năm 2013	ngày 01 tháng 01 năm 2013 (đã điều chỉnh)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.630.491.044.532	2.541.105.685.132
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	7.782.421.668	14.885.676.607
1. Tiền	111		7.782.421.668	14.727.267.108
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	158.409.499
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		288.328.739.931	313.573.901.323
1. Phải thu khách hàng	131		98.547.439.700	143.598.612.662
2. Trả trước cho người bán	132		4.086.970.924	5.742.624.626
5. Các khoản phải thu khác	135	5	186.433.890.172	165.020.262.600
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139	6	(739.560.865)	(787.598.565)
IV. Hàng tồn kho	140		2.308.719.938.965	2.174.937.235.023
1. Hàng tồn kho	141	7	2.308.719.938.965	2.174.937.235.023
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		25.659.943.968	37.708.872.179
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		2.708.529.966	586.218.660
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.492.515.934	31.691.669.467
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		84.422.150	1.076.506
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	8	14.374.475.918	5.429.907.546
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		459.764.670.865	489.534.768.250
I- Các khoản phải thu dài hạn	210		55.273.737.400	55.273.737.400
4. Phải thu dài hạn khác	218	9	55.273.737.400	55.273.737.400
II. Tài sản cố định	220		293.951.265.354	304.119.269.963
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	178.198.909.043	183.020.149.821
- Nguyên giá	222		244.689.287.090	240.070.582.635
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(66.490.378.047)	(57.050.432.814)
3. Tài sản cố định vô hình	227	11	10.445.593.780	10.704.885.157
- Nguyên giá	228		11.785.052.229	11.810.052.229
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.339.458.449)	(1.105.167.072)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	12	105.306.762.531	110.394.234.985
III. Bất động sản đầu tư	240	13	4.395.028.213	4.499.970.593
- Nguyên giá	241		4.565.055.001	4.565.055.001
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(170.026.788)	(65.084.408)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	14	41.766.624.365	43.022.181.825
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	14.1	30.038.910.392	30.260.254.022
3. Đầu tư dài hạn khác	258	14.2	14.173.243.188	16.161.927.803
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259	14.3	(2.445.529.215)	(3.400.000.000)
V. Tài sản dài hạn khác	260		26.942.834.381	38.367.428.645
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	21.059.766.125	29.138.010.424
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		3.010.782.463	6.600.565.901
3. Tài sản dài hạn khác	268	16	2.872.285.793	2.628.852.320
VI. Lợi thế thương mại	269	17	37.435.181.152	44.252.179.824
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.090.255.715.397	3.030.640.453.382

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	ngày 31 tháng 12 năm 2013	ngày 01 tháng 01 năm 2013 (đã điều chỉnh)
A. Nợ phải trả	300		1.735.035.761.318	1.807.686.027.313
I. Nợ ngắn hạn	310		988.992.762.565	1.196.360.164.071
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	18	445.238.588.436	677.409.646.956
2. Phải trả người bán	312		68.093.681.862	76.215.425.034
3. Người mua trả tiền trước	313		133.832.268.354	153.852.383.638
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	19	153.677.462.989	134.904.647.086
5. Phải trả người lao động	315		2.050.350.525	2.527.477.968
6. Chi phí phải trả	316	20	48.995.300.360	72.850.530.992
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	21	110.001.514.549	66.565.292.235
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323	22	27.103.595.490	12.034.760.162
II. Nợ dài hạn	330		746.042.998.753	611.325.863.242
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		(13.299.998)	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	23	56.713.522.327	64.224.043.063
4. Vay và nợ dài hạn	334	24	689.343.226.406	547.101.820.179
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	34	(449.982)	-
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.342.034.712.870	1.209.650.931.593
I. Vốn chủ sở hữu	410	25	1.342.034.712.870	1.209.650.931.593
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		358.606.000.000	180.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		371.287.828.876	401.156.017.376
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		303.351.857.800	303.351.857.800
4. Cổ phiếu quỹ (*)	414		(6.891.019.437)	(6.891.019.437)
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		113.477.728.497	113.477.728.497
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		18.000.000.000	18.000.000.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		184.202.317.134	200.556.347.357
C - LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439	26	13.185.241.209	13.303.494.476
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.090.255.715.397	3.030.640.453.382



Nguyễn Thị Anh Thư
Kế toán trưởng



Đoàn Tường Triệu
Giám đốc điều hành

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 14 tháng 02 năm 2014

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Mẫu số B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			năm 2013	năm 2012 (đã điều chỉnh)	năm 2013	năm 2012 (đã điều chỉnh)
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	27	64.060.077.392	744.161.699.903	203.517.246.378	1.077.485.967.514
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	27	4.772.727	(39.020.961.392)	4.772.727	41.676.364
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cung cấp dịch vụ	10	27	64.055.304.665	783.182.661.295	203.512.473.651	1.077.444.291.150
4. Giá vốn hàng bán	11	28	34.035.389.130	553.257.286.411	120.119.040.883	758.779.981.414
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		30.019.915.535	229.925.374.885	83.393.432.768	318.664.309.736
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	7.221.263.557	145.597.959.966	16.715.785.331	147.428.644.097
7. Chi phí tài chính	22	30	8.973.399.900	10.945.636.282	29.009.343.084	29.459.835.968
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.188.700.054	8.753.232.265	23.840.323.202	26.033.045.491
8. Chi phí bán hàng	24		2.219.165.919	12.202.471.624	4.532.391.550	13.987.268.870
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		5.166.795.914	10.106.110.786	24.277.347.232	29.734.001.587
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		20.881.817.359	342.269.116.159	42.290.136.233	392.911.847.409
11. Thu nhập khác	31	31	1.886.790.128	5.501.963.838	5.394.740.402	10.495.962.704
12. Chi phí khác	32	32	2.125.211.227	992.549.530	2.930.443.909	6.038.887.740
13. Lợi nhuận khác	40		(238.421.099)	4.509.414.308	2.464.296.493	4.457.074.964
14. Phần lời/(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	45	33	-	(2.733.701.725)	(352.221.307)	(4.121.245.413)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		20.643.396.260	344.044.828.742	44.402.211.419	393.247.676.960
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		4.961.897.873	90.655.732.917	15.859.743.197	108.128.755.724
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		1.826.751	(2.934.233.774)	3.589.333.456	(3.976.978.901)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		15.679.671.636	256.323.329.599	24.953.134.766	289.095.900.137
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61	26	68.282.022	6.294.127.143	(81.879.909)	4.161.958.512
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62		15.611.389.614	250.029.202.456	25.035.014.675	284.933.941.625
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	35	437	16.320	701	18.416

Ghi chú: Trong năm tài chính 2013 để phù hợp hơn với những thay đổi gần đây của các Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế và thực tiễn phát triển của ngành Bất động sản Việt Nam, Hội đồng Quản trị Công ty đã quyết định thay đổi chính sách kế toán ghi nhận doanh thu và giá vốn của hoạt động kinh doanh Bất động sản, theo đó doanh thu và giá vốn Bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến Bất động sản đã được chuyển giao cho người mua (doanh thu theo chính sách mới sẽ được ghi nhận khi bàn giao Bất động sản, trước đây ghi nhận theo tiến độ nộp tiền). Công ty đã áp dụng hồi tố chính sách kế toán này theo Chuẩn mực Kế toán số 29 “Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót” (Thuyết minh số 41).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Mẫu số B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Nguyễn Thị Anh Thư
Kế toán trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 14 tháng 02 năm 2014



Đoàn Tường Triệu
Giám đốc điều hành

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(theo phương pháp gián tiếp)

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

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Mã số</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013</i>	<i>Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 31/12/2012 (đã điều chỉnh)</i>
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		44.402.211.419	393.247.676.960
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02	10, 11,	11.473.783.436	13.201.870.729
Các khoản dự phòng	03		(1.002.508.485)	903.457.730
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư khác	05		(9.204.579.471)	(139.318.165.147)
(Lãi)/lỗ từ công ty liên kết, liên doanh	05	33	352.221.307	(463.567.265)
Chi phí lãi vay	06	30	29.052.149.436	26.023.071.585
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		75.073.277.642	293.594.344.592
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		28.230.482.198	(159.976.123.044)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(135.726.698.843)	(65.170.514.389)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		34.232.521.119	(268.838.261.991)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		2.326.548.618	8.337.266.721
Tiền lãi vay đã trả	13		(27.108.154.535)	(26.023.071.585)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(3.926.606.791)	(6.099.017.047)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(4.315.971.049)	(4.053.673.982)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(31.214.601.641)	(228.229.050.725)
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		(722.073.342)	(9.531.895.265)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	4.691.681.311
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		2.016.216.437	(8.719.574.935)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	14.160.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	29	16.521.578.143	2.952.696.377
8. Tiền thu từ chuyển quyền góp vốn vào dự án	27		-	138.798.270.200
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		17.815.721.238	142.351.177.688

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

(theo phương pháp gián tiếp)

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

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Mã số</i>		<i>Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013</i>	<i>Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 31/12/2012 (đã điều chỉnh)</i>
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		178.606.000.000	
3. Tiền thu từ nhận vốn góp liên doanh	31		-	102.590.025.800
4. Tiền chi trả vốn góp cho chủ sở hữu mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	31		(29.868.188.500)	
1. Tiền chi tư vấn, dịch vụ phát hành cổ phiếu	32		-	(30.417.744)
7. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		(99.896.974.388)	282.416.087.280
8. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(42.545.211.648)	(275.696.265.085)
10. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(27.218.560.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		6.295.625.464	82.060.870.251
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(7.103.254.939)	(3.817.002.786)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4	14.885.676.607	18.702.679.393
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		7.782.421.668	14.885.676.607



Nguyễn Thị Anh Thư
Kế toán trưởng



Đoàn Tường Triệu
Giám đốc điều hành

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 14 tháng 02 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*Cho kỳ kế toán quý IV năm 2013 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013***1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là một đơn vị thành viên của Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5, được thành lập theo Nghị quyết 1584/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 5 năm 2005 về việc góp vốn đầu tư để thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy và Quyết định số 3666/QĐ-HĐQT ngày 12 tháng 08 năm 2005 về việc chuyển giao nguyên trạng nguồn vốn, tài sản, công nợ, thiết bị, cán bộ, công nhân lao động, các hợp đồng kinh tế và nhiệm vụ sản xuất kinh doanh đang thực hiện của Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 tại Bình Thuận sang Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 4 tháng 7 năm 2005, và đăng ký sửa đổi lần thứ 6, ngày 30 tháng 09 năm 2013.

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo quyết định số 121/QĐ-SGDHCM do Tổng giám đốc sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 20 tháng 11 năm 2008.

Trụ sở chính Công ty đặt tại Số 01 Nguyễn Văn Đậu, Phường 5, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Môi giới bất động sản. Kinh doanh nhà (phải đáp ứng khoản 1, điều 10 luật Kinh doanh Bất Động Sản). Xây dựng công trình đường giao thông, cầu phà, đường thủy, đường bộ, đường sắt, công trình thủy điện, nhiệt điện.
- San lấp mặt bằng, xây dựng công trình, hạng mục công trình dân dụng, kỹ thuật, kết cấu công trình. Lắp đặt thiết bị công trình xây dựng: điện, nước, điều hòa không khí (trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải tại trụ sở).
- Trang trí nội, ngoại thất công trình. Sản xuất điện. Truyền tải điện, phân phối và kinh doanh điện. Sản xuất sản phẩm bằng gốm, sứ, vật liệu chịu lửa. Sản xuất gạch ngói, gốm, sứ xây dựng không chịu lửa. Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa, sản phẩm từ kim loại đúc sẵn, thùng, bể chứa. Cất, tạo dáng và hoàn thiện đá.
- Kinh doanh lưu trú du lịch: khách sạn, nhà nghỉ, kinh doanh nhà hàng ăn uống (không hoạt động tại trụ sở và việc cung cấp dịch vụ cần phải tiến hành song song với đầu tư xây dựng, nâng cấp, cải tạo hoặc mua lại khách sạn). Du lịch lữ hành nội địa, quốc tế. Kinh doanh khu du lịch sinh thái (không hoạt động tại trụ sở).
- Đào tạo tư vấn giám sát xây dựng công trình giao thông. Đào tạo dạy nghề. Tư vấn về quản lý kinh doanh. Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán). Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, cao lanh. Xây dựng công trình ngầm dưới đất, dưới nước. Trồng rừng, chăn nuôi, trồng trọt theo mô hình trang trại (không chăn nuôi tại trụ sở).

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

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

Cơ cấu doanh nghiệp**Công ty có các Chi nhánh sau :**

STT	Tên chi nhánh	Địa chỉ
1	Chi nhánh Bình Thuận	Số 47 Trần Hưng Đạo, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận
2	Chi nhánh Tây Nam	Số B17-19 TT Thương mại, phường 3, Tp. Bạc Liêu, Tỉnh Bạc Liêu
3	Chi nhánh Miền Trung	Số 54, Đường 10, Phường 8, Thành phố Tuy Hòa, Tỉnh Phú Yên
4	Chi nhánh Miền Bắc	Tổ 5, Khu A9, Hạ Long, Bãi Cháy, Tp. Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh
5	Chi nhánh Quảng Ngãi	Lô C1-3 KCN Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi

Công ty có các Công ty con sau:**Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh (Công ty Hùng Thanh)**

Công ty Hùng Thanh là một Công ty TNHH được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102003918, đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 03 năm 2001 và đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 11 tháng 02 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp, với vốn điều lệ là 41,2 tỷ đồng. Công ty có địa chỉ đặt tại Số 01 Nguyễn Văn Đậu, Phường 5, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động kinh doanh chính là Xây dựng công nghiệp, dân dụng, cầu đường, kinh doanh nhà, bất động sản, vận tải hàng hóa đường thủy bộ,... Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 Công ty nắm 95% quyền biểu quyết và 95% tỷ lệ lợi ích trong Công ty này.

Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB (Công ty NBB)

Công ty NBB là một Công ty Cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đầu tư số 32221000105, chứng nhận lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 29 tháng 10 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Đà Nẵng cấp, với vốn điều lệ là 40 tỷ đồng. Công ty có địa chỉ đặt tại Lô G, Đường số 10, KCN Hòa Khánh, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là sản xuất và kinh doanh các loại lọc dùng cho ô tô,... Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 Công ty nắm 80,5% quyền biểu quyết (trực tiếp 75,5% gián tiếp 5% qua Công ty Hùng Thanh) và 80,25% tỷ lệ lợi ích (trực tiếp 75,5% gián tiếp 4,75% qua Công ty Hùng Thanh) trong Công ty này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi (Công ty QMI)

Công ty QMI là một Công ty Cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4300368176, đăng ký lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 14 tháng 07 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp, với vốn điều lệ là 40 tỷ đồng. Công ty có địa chỉ đặt tại Lô C 1-3, KCN Tịnh Phong, Xã Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, khai thác đất cao lanh,... Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 Công ty nắm 90% quyền biểu quyết và 90% tỷ lệ lợi ích trong Công ty này.

Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi (Công ty NBB-QN)

(Tên trước đây là Công ty TNHH An Nhật Tân)

Công ty NBB-QN là một Công ty TNHH được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4300319588, đăng ký lần đầu ngày 30 tháng 07 năm 2003 và đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 14 tháng 12 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp, với vốn điều lệ là 10 tỷ đồng. Công ty có địa chỉ đặt tại Lô C 1-3, KCN Tịnh Phong, Xã Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là trồng rừng, chăm sóc rừng, khai thác gỗ rừng trồng, khai thác đá cát sỏi đất sét, cắt tạo dáng hoàn thiện đá, xây dựng công trình dân dụng, giao thông (cầu,

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

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

Cơ cấu doanh nghiệp (tiếp theo)

đường, công), đầu tư, kinh doanh cơ sở hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, bán buôn vật liệu thiết bị lắp đặt trong xây dựng,...Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 Công ty nắm 100% quyền biểu quyết và 100% tỷ lệ lợi ích trong Công ty này.

Công ty TNHH Hương Trà (Công ty Hương Trà)

(Đầu tư gián tiếp qua Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi)

Công ty Hương Trà là một Công ty TNHH được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4300340364, đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 06 năm 2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 16 tháng 04 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp, với vốn điều lệ là 20 tỷ đồng. Công ty có địa chỉ đặt tại Lô C 1-3, KCN Tịnh Phong, Xã Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là Khai thác và chế biến khoáng sản, san lấp mặt bằng, đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật, sản xuất kinh doanh bao bì các loại...Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 Công ty nắm 99% quyền biểu quyết (gián tiếp 99% qua Công ty Khoáng sản Quảng Ngãi) và 89,1% tỷ lệ lợi ích (gián tiếp 89,1% qua Công ty Khoáng sản Quảng Ngãi) trong Công ty này.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**2.1 Chuẩn mực và hệ thống kế toán áp dụng**

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được soạn lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan tại nước CHXHCN Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất được soạn thảo dựa theo qui ước giá gốc.

Các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm vào việc trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thực hành kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước CHXHCN Việt Nam. Các nguyên tắc và thực hành kế toán sử dụng tại nước CHXHCN Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

2.2 Hệ thống và hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán nhật ký chung để ghi sổ các nghiệp vụ kinh tế phát sinh.

2.3 Năm tài chính

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là tiền đồng Việt Nam và được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho kỳ kế toán quý IV năm 2013 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013***2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất được hợp nhất từ các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty con (Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không) được lập đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con khác là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty mẹ và các Công ty con được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ.

Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có 5 công ty con. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở các báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và các công ty con này.

3. TÓM TẮT 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 hợp nhất:

3.1 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất 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.

3.2 Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông thiểu số trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho kỳ kế toán quý IV năm 2013 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013***3.3 Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con và các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày riêng như một loại tài sản vô hình trên bảng cân đối kế toán.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Đối với khoản lợi thế thương mại từ Công ty Hùng Thanh: lợi nhuận thu được từ 02 dự án Carina và City Gate Towers là rất lớn. Vì vậy Công ty sẽ phân bổ lợi thế thương mại cố định ở mức 3% lợi nhuận sau thuế hàng năm của Công ty Hùng Thanh tương ứng với giai đoạn lợi nhuận thu được từ 02 dự án này.

Đối với khoản lợi thế thương mại từ Công ty QMI: vì Công ty này chủ yếu kinh doanh khai thác từ các mỏ đá, quặng, mỏ đất, Titan, năm đầu tiên là giai đoạn pháp lý triển khai dự án nên Công ty không phân bổ lợi thế thương mại, Công ty sẽ phân bổ từ năm thứ 02. Mức phân bổ theo đường thẳng, thời gian phân bổ là 9 năm bắt đầu từ năm 2011.

3.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3.5 Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị của hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ 6 tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng trả do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

3.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, chi phí đền bù nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị của hàng tồn kho xuất dùng được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: giá xuất kho tính theo phương pháp bình quân gia quyền;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho kỳ kế toán quý IV năm 2013 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013***3.6 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

- Thành phẩm và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp được phân bổ dựa trên công suất hoạt động bình thường.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

3.7 Tài sản cố định và khấu hao***Tài sản cố định hữu hình và khấu hao***

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, chi phí lãi vay đủ điều kiện vốn hoá, chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, hoặc theo phương pháp khấu hao theo sản lượng phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành.

Thời gian sử dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc và thiết bị	04 - 15
Phương tiện vận tải	06 - 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 14
Tài sản cố định khác	03 - 08

Một số tài sản cố định hữu hình khác là các máy móc thiết bị nằm trong dây chuyền sản xuất công được khấu hao theo sản lượng.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện:

Phần mềm quản lý, giấy phép nhượng quyền thương hiệu, giấy phép chuyển giao công nghệ chế biến đá Granite được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Giá trị quyền sử dụng đất không có thời hạn tại số được trình bày theo nguyên giá.

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho kỳ kế toán quý IV năm 2013 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013***3.9 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

3.10 Các khoản đầu tư tài chính và chứng khoán***Công ty liên kết***

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu.

Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng Cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư.

Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại bỏ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản đầu tư chứng khoán

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản đầu tư chứng khoán và được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư chứng khoán.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư chứng khoán.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho kỳ kế toán quý IV năm 2013 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013***3.11 Chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chi liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh.

3.12 Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

3.13 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; sự giảm sút những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 (VAS 10) “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái”. Theo đó, các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các tài khoản này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho kỳ kế toán quý IV năm 2013 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013***3.15 Ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát sinh và mệnh giá cổ phiếu phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu ngân quỹ.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi nhận theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản nhận được do biểu, tặng, sau khi trừ đi thuế phải nộp liên quan đến các tài sản này. Ngoài ra, các khoản nhận góp vốn liên doanh cũng được ghi nhận vào khoản mục này. Vốn nhận góp vốn liên doanh của một bên khác cùng thực hiện việc xây dựng khu cao ốc và không thành lập pháp nhân mới được hạch toán theo hướng dẫn của Bộ Tài Chính tại công văn số 12563/BTC-CDKT ngày 18 tháng 9 năm 2007.

Cổ phiếu ngân quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế số cổ phiếu do Công ty phát hành sau đó mua lại được trừ vào vốn chủ sở hữu của Công ty. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành các công cụ vốn chủ sở hữu.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Nguyên tắc trích lập các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế căn cứ vào Điều lệ của Công ty và quyết định của Hội đồng Quản trị thông qua Đại hội đồng cổ đông.

3.16 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3.17 Ghi nhận doanh thu***Đối với doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều giai đoạn thì doanh thu được ghi nhận trong giai đoạn theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc giai đoạn. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho kỳ kế toán quý IV năm 2013 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013***3.17 Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ; và
- Xác định được chi phí phát sinh và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Đối với các khoản lãi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

3.18 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoài trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành.

Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại 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. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho kỳ kế toán quý IV năm 2013 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013***3.20 Bên liên quan**

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3.21 Báo cáo bộ phận

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

Báo cáo bộ phận chính yếu của Công ty dựa theo lĩnh vực kinh doanh bao gồm 5 lĩnh vực là kinh doanh bất động sản, hoạt động xây lắp, kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh máy móc phụ tùng ô tô, khác. Báo cáo bộ phận thứ yếu của Công ty dựa theo khu vực địa lý bao gồm 5 khu vực: Thành phố Hồ Chí Minh, Tỉnh Bạc Liêu, Tỉnh Bình Thuận, Tỉnh Quảng Ngãi, Tỉnh Đà Nẵng.

3.22 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 các báo cáo tài chính hợp nhất thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, các khoản cho vay, phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Nhóm công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Các tài sản tài chính của nhóm công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, tiền gửi dài hạn, các công cụ tài chính được niêm yết và chưa được niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210/2009/TT-BTC, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bộ. Nhóm công ty quyết định việc phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho kỳ kế toán quý IV năm 2013 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013***3.22 Công cụ tài chính** (tiếp theo)***Ghi nhận ban đầu và trình bày (tiếp theo)***

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 có liên quan.

Các nợ phải trả tài chính của nhóm công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, vay và nợ.

Gía trị sau khi ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau khi 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 tình hình tài chính hợp nhất nếu và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thì hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	VND	VND
Tiền mặt	1.710.726.124	7.724.947.748
Tiền gửi ngân hàng	6.071.695.544	7.002.319.360
Tiền gửi kỳ hạn dưới 3 tháng	-	158.409.499
Cộng	<u>7.782.421.668</u>	<u>14.885.676.607</u>

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

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

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	VND	VND
Ông Ngô Mạnh Hân (a)	31.000.000.000	31.000.000.000
Tiền quyền được góp vốn (b)		
Công ty Cổ phần Đầu tư XD & TM 592	800.000.000	800.000.000
Ông Nguyễn Hồng Sơn	600.000.000	600.000.000
Ông Trần Văn Khiêm	-	200.000.000
Ông Phạm Thanh Hùng	-	200.000.000
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông 503	500.000.000	500.000.000
Phải thu NBB2	113.825.160	-
Tạm ứng tiền đền bù dự án Bình chánh - NBB4 (c)	123.144.373.900	121.264.934.540
Tạm ứng tiền đền bù dự án NBB3	13.916.200.000	116.200.000
Ông Trần Trọng Dũng	315.775.000	315.775.000
Kinh phí thỏa thuận đền bù 04 hộ dân mỏ đá Thọ Bắc	1.269.710.812	-
Phải thu cổ tức năm 2010, 2011 CTCP Tư vấn XD 533	419.775.000	419.775.000
Tạm ứng dịch vụ tư vấn pháp lý	150.000.000	-
Điện, nước dự án Carina	3.472.111	-
Ban QLCO	47.080.165	-
Thuế Giá trị gia tăng đề nghị hoàn	5.645.774.459	-
Tạm ứng tiền đền bù TT phát triển quỹ đất Sơn Tịnh	1.344.195.804	1.847.899.804
Tạm ứng tiền đền bù UBND TT Sơn Tịnh	1.510.507.400	1.510.507.400
Tạm ứng tiền đền bù UBND Xã Tịnh Ấn Đông	449.683.464	449.683.464
Ông Trần Công Hiên	2.451.531.884	2.451.531.884
Thuế TNDN chuyển nhượng BĐS tạm nộp	774.845.793	827.633.652
Phải thu các đội	1.063.677.759	-
Phải thu khác	913.461.461	2.516.321.856
Cộng	<u>186.433.890.172</u>	<u>165.020.262.600</u>

Khoản phải thu về chi phí thực hiện dự án.

- (a) Khoản phải thu về chi phí thực hiện dự án, đã có biên bản xác nhận nghĩa vụ thanh toán nợ của ông Ngô Mạnh Hân.
- (b) Phải thu tiền quyền góp vốn vào Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB.
- (c) Khoản cho ông Phạm Văn Đẩu tạm ứng để thực hiện đền bù dự án khu phức hợp Bình Chánh (NBB4) theo hợp đồng hợp tác đầu tư.

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

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

6. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 31/12/2012
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	787.598.565	1.324.140.835
Trích lập trong kỳ		-
Hoàn nhập trong kỳ	(48.037.700)	(536.542.270)
Số dư cuối kỳ	739.560.865	787.598.565

7. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	3.745.247.179	4.815.597.778
Công cụ, dụng cụ	153.178.353	282.657.545
Chi phí sx kinh doanh dở dang sản xuất thành phẩm	4.779.024.085	8.305.839.756
Chi phí sx kinh doanh dở dang các dự án đang đầu tư (*)	2.237.291.792.370	2.149.041.039.987
Căn hộ đã hoàn thành	51.891.962.394	-
Thành phẩm khác	9.195.027.677	12.425.959.356
Hàng hóa	1.652.085.425	-
Hàng gửi đi bán	11.621.482	66.140.601
Cộng giá gốc hàng tồn kho	2.308.719.938.965	2.174.937.235.023

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án đang đầu tư

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Dự án TTTM Bắc Phan Thiết	-	878.705.513
Dự án khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	54.237.691.975	74.115.359.789
Dự án đồi Thủy Sơn - Quảng Ninh	12.881.632.069	8.543.277.388
Dự án khu du lịch Ocean Golf - Lagi	6.132.702.141	5.260.771.127
Dự án xây lắp tuyến tránh PR-TC, SGTL	7.919.845.155	6.597.820.789
Dự án khu đô thị sinh thái Đồn Điền, Hạ long	26.853.502.541	25.844.782.536
Dự án khu căn hộ cao tầng NBB1	200.140.048.955	192.838.104.428
Dự án khu căn hộ cao tầng NBB2	607.733.491.352	553.482.139.922
Dự án khu căn hộ cao tầng NBB3	402.772.855.251	369.559.043.059
Dự án khu phức hợp Bình Chánh NBB4	294.796.507.597	292.872.030.064
Dự án Ruby Island - Quảng Ngãi	1.022.727.274	1.026.315.467
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	232.205.023.614	191.350.765.743
Dự án khu căn hộ cao tầng Carina Plaza	-	73.399.977.866
Dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers (**)	390.595.764.446	353.271.946.296
Cộng	2.237.291.792.370	2.149.041.039.987

(**): Số dư đầu kỳ của dự án này đã được phân loại lại (Thuyết minh số 41)

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

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

7. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ vốn vay của một số dự án được trình bày trên khoản mục hàng tồn kho của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn cũng như các khoản vay và nợ dài hạn (TM 18, 24).

8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	VND	VND
Ký quỹ ngắn hạn	-	433.089.062
Tạm ứng của các đội thi công xây lắp	10.983.426.255	3.900.566.883
Tạm ứng nộp thuế trước bạ và thuế TNCN dự án NBB4	1.740.000.000	-
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	285.711.517	-
Tạm ứng Trần Công Hiện	224.692.600	-
Tạm ứng khác	1.140.645.546	1.096.251.601
Cộng	<u>14.374.475.918</u>	<u>5.429.907.546</u>

9. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	<u>VND</u>	<u>VND</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn (SII) (*)	-	55.273.737.400
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP HCM (CII) (*)	<u>55.273.737.400</u>	<u>-</u>
Cộng	<u>55.273.737.400</u>	<u>55.273.737.400</u>

(*) Đây là lợi nhuận sau thuế tối thiểu Công ty đảm bảo cho SII từ dự án NBB1 đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2012. Khoản phải thu này sẽ được trừ vào phần lợi nhuận của SII khi quyết toán lãi lỗ dự án NBB1 (TM số 23).

Tại ngày 01/09/2013 chuyển đổi tương đương do SII chuyển nhượng phần vốn góp NBB1 sang cho CII

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Mẫu số B09-DN/HN

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

Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Tổng cộng VND
I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Tại ngày 01/01/2013	118.424.728.395	97.383.783.437	21.430.692.858	1.710.150.505	1.121.227.440	240.070.582.635
Tăng trong kỳ	4.748.689.336	14.704.532.580	23.797.877.873	-	16.571.429	43.267.671.218
Giảm trong kỳ	(2.067.433.752)	(25.433.877.285)	(10.733.979.447)	(346.483.176)	(67.193.103)	(38.648.966.763)
Tại ngày 31/12/2013	121.105.983.979	86.654.438.732	34.494.591.284	1.363.667.329	1.070.605.766	244.689.287.090
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2013	11.705.021.546	33.892.891.907	9.859.974.882	1.377.390.394	215.154.085	57.050.432.814
Khấu hao trong kỳ	2.550.950.634	6.054.657.872	2.128.256.024	234.317.948	144.256.093	11.112.438.571
Chuyển đổi giữa các thành viên	443.999.800	3.942.013.776	8.547.657.151			12.933.670.727
Khấu hao giảm trong kỳ	(715.101.535)	(9.440.103.608)	(3.630.082.096)	(781.924.693)	(38.952.133)	(14.606.164.065)
Tại ngày 31/12/2013	13.984.870.445	34.449.459.947	16.905.805.961	829.783.649	320.458.045	66.490.378.047
III. Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình						
Tại ngày 01/01/2013	106.719.706.849	63.490.891.530	11.570.717.976	332.760.111	906.073.355	183.020.149.821
Tại ngày 31/12/2013	107.121.113.534	52.204.978.785	17.588.785.323	533.883.680	750.147.721	178.198.909.043

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Mẫu số B09-DN/HN

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

Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất VND	Giấy phép và Giấy phép nhượng quyền VND	Phần mềm máy tính VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
I - Nguyên giá TSCĐ vô hình					
Tại ngày 01/01/2013	9.126.444.852	2.600.000.000	40.750.234	42.857.143	11.810.052.229
Mua trong kỳ					-
Chuyển sang CP trả trước dài hạn			25.000.000	-	25.000.000
Tại ngày 31/12/2013	9.126.444.852	2.600.000.000	15.750.234	42.857.143	11.785.052.229
II- Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2013	-	1.025.531.920	36.778.009	42.857.143	1.105.167.072
Khấu hao trong kỳ	-	191.489.364	64.913.121	-	256.402.485
Chuyển sang CP trả trước dài hạn	-	-	22.111.108		22.111.108
Tại ngày 31/12/2013	-	1.217.021.284	79.580.022	42.857.143	1.339.458.449
III- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình					
Tại ngày 01/01/2013	9.126.444.852	1.574.468.080	3.972.225	-	10.704.885.157
Tại ngày 31/12/2013	9.126.444.852	1.382.978.716	(63.829.788)	-	10.445.593.780

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

Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Xây dựng khu khai thác mỏ đá Tàzôn	-	5.453.853.840
Xây dựng nhà máy thủy điện Đá Đen	33.042.578.726	31.582.604.252
Xây dựng TTTM, khu vui chơi dự án Carina	58.332.025.142	58.257.615.044
Mỏ đá Tịnh Hiệp	-	97.401.000
Xây dựng khu khai thác mỏ TiTan Mộ Đức	11.458.844.336	11.440.064.977
Xây dựng mỏ nước khoáng Trà Bồng	939.810.751	1.435.793.485
Dự án khối văn phòng NBB	1.533.503.576	1.533.503.576
Sửa chữa nhà xưởng Công ty NBB	-	593.398.811
Cộng	105.306.762.531	110.394.234.985

	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 31/12/2012
	VND	VND
Biến động chi phí xây dựng cơ bản dở dang như sau:		
Số dư đầu kỳ	110.394.234.985	49.587.488.786
Tăng trong kỳ	3.951.376.336	67.119.178.534
Kết chuyển vào TSCĐ, BĐS đầu tư trong kỳ	(8.440.435.790)	(2.230.785.212)
Kết chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	-	(4.081.647.123)
Giảm khác	(598.413.000)	-
Số dư cuối kỳ	105.306.762.531	110.394.234.985

13. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Hồ bơi và sân tennis	Tổng cộng
	VND	VND	VND
I- Nguyên giá BĐS đầu tư			
Tại ngày 01/01/2013	2.587.306.364	1.977.748.637	4.565.055.001
Tại ngày 31/12/2013	2.587.306.364	1.977.748.637	4.565.055.001
II- Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2013	-	65.084.408	65.084.408
Khấu hao trong kỳ	-	104.942.380	104.942.380
Tại ngày 31/12/2013	-	170.026.788	170.026.788
III- Giá trị còn lại của BĐS đầu tư			
Tại ngày 01/01/2013	2.587.306.364	1.912.664.229	4.499.970.593
Tại ngày 31/12/2013	2.587.306.364	1.807.721.849	4.395.028.213

Bất động sản đầu tư thể hiện giá trị hồ bơi, sân tennis, quyền sử dụng đất của hồ bơi, sân tennis tại khu căn hộ cao tầng Carina Plaza và quyền sử dụng đất không thời hạn của thửa đất số MPT (19,57) với diện tích 160 m² tại địa chỉ 38/1 Nguyễn Sơn, Phường Phú Thọ Hòa, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh theo tờ bản đồ số 95, 97 (BĐC) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00086 do UBND Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08 tháng 01 năm 2007. Công ty dự kiến cho thuê hoặc bán trong tương lai. Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất không xác định thời hạn nên không được trích khấu hao.

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

Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>thuyết minh số 14.1</i>)	30.038.910.392	30.260.254.022
Đầu tư vào cổ phiếu (<i>thuyết minh số 14.2</i>)	14.143.450.000	16.132.134.615
Tiền gửi dài hạn	29.793.188	29.793.188
Cộng	44.212.153.580	46.422.181.825
Dự phòng giảm giá đầu tư vào cổ phiếu (<i>thuyết minh số 14.3</i>)	(2.445.529.215)	(3.400.000.000)
Gía trị thuần	41.766.624.365	43.022.181.825

14.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Thông tin chi tiết các khoản đầu tư vào các Công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 được trình bày như sau:

	Công ty BOT Rạch Miễu	Công ty Tam Phú	Tổng
	VND	VND	VND
Gía trị vốn góp đầu tư			
Tại ngày 01/01/2013	41.589.042.161	4.398.758.568	45.987.800.729
Góp vốn trong kỳ	-	130.877.677	130.877.677
Tại ngày 31/12/2013	41.589.042.161	4.529.636.245	46.118.678.406
Phần lũy kế lãi/(lỗ) từ công ty liên kết sau khi góp vốn			
Tại ngày 01/01/2013	(15.736.143.683)	8.596.976	(15.727.546.707)
Phần lãi/(lỗ) phát sinh do điều chỉnh lãi/(lỗ) năm trước	-	(3.424.071)	(3.424.071)
Phần lãi/(lỗ) phát sinh trong kỳ	(348.797.236)		(348.797.236)
Tại ngày 31/12/2013	(16.084.940.919)	5.172.905	(16.079.768.014)
Gía trị thuần			
Tại ngày 01/01/2013	25.852.898.478	4.407.355.544	30.260.254.022
Tại ngày 31/12/2013	25.504.101.242	4.534.809.150	30.038.910.392

Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu (Công ty BOT Rạch Miễu)

Công ty BOT Rạch Miễu là một Công ty TNHH được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5502-000031, đăng ký lần đầu ngày 26 tháng 04 năm 2002 và đăng ký lại lần thứ 1 ngày 02 tháng 06 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bến Tre cấp, với vốn điều lệ là 460.028.720.000 đồng. Công ty có địa chỉ đặt tại Ấp 8, Xã Tân Thạch, Huyện Châu Thành, Tỉnh Bến Tre. Hoạt động kinh doanh chính là đầu tư xây dựng công trình giao thông theo hình thức BOT, BT, BOO, xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp,... Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 Công ty nắm 25% quyền biểu quyết và 25% tỷ lệ lợi ích trong Công ty này.

Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú (Công ty Tam Phú)

Công ty Tam Phú là một Công ty TNHH được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4000696585, đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 10 năm 2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 11 tháng 12 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam cấp, với vốn điều lệ là 20 tỷ đồng. Công ty có địa chỉ đặt tại Lô 148B Đường Tôn Đức Thắng, Phường An Sơn, Tp. Tam Kỳ, Tỉnh Quảng Nam. Hoạt động kinh doanh chính là đầu tư xây dựng kinh doanh bất động sản, khảo sát địa chất công trình, địa hình công trình giao thông và dân dụng, tư vấn đầu tư xây dựng điện, dịch vụ khách sạn,... Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 Công ty nắm 49% quyền biểu quyết và 49% tỷ lệ lợi ích trong Công ty này.

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

Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**14.2 Đầu tư khác**

Công ty	31/12/2013	01/01/2013	31/12/2013	01/01/2013
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu	Số tiền VND	Số tiền VND
Công ty Cp ĐT & XD Ninh Thuận	-	122.413	-	1.224.134.615
Công ty Cp Đầu tư SG Highland	80.000	80.000	800.000.000	800.000.000
Công ty Cp Ckhoán Việt Thành	175.000	175.000	1.750.000.000	1.750.000.000
Công ty Cp Cơ khí điện Lữ Gia	83.010	100.000	3.735.450.000	4.500.000.000
Công ty Cp Tư vấn Xây dựng 533	482.500	482.500	5.470.000.000	5.470.000.000
Công ty Cp DV Nhịp cầu Địa Ốc	238.800	238.800	2.388.000.000	2.388.000.000
Cộng			14.143.450.000	16.132.134.615
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (thuyết minh số 14.3)			(2.445.529.215)	(3.400.000.000)
Gía trị thuần			11.697.920.785	12.732.134.615

14.3 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

Biến động dự phòng giảm giá đầu tư tài chính như sau:	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/09/2013	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/09/2012
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	3.400.000.000	1.960.000.000
Trích lập trong kỳ	655.996.815	860.000.000
Hoàn nhập trong kỳ	(1.610.467.600)	-
Số dư cuối kỳ (*)	2.445.529.215	2.820.000.000

(*) Đây là khoản dự phòng cho khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia và Công ty Cổ phần Nhịp Cầu Địa Ốc.

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

Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Chi phí dự án khu dân cư Tp Bạc Liêu chờ phân bổ	-	3.824.562.426
Chi phí tìm kiếm dự án BOT Cầu Cỏ Chiên	-	150.000.000
Chi phí tìm kiếm dự án BOT Cầu Rạch Miễu	4.108.695.039	3.310.537.993
Chi phí nhà mẫu DA City Gate Towers chờ phân bổ	9.745.135.595	9.736.856.050
Chi phí nhà mẫu DA Carina Plaza chờ phân bổ	79.400.249	1.131.123.175
Chi phí mua quyền chờ phân bổ của KSQN	-	7.604.193.078
Chi phí chờ phân bổ dự án KDC Sơn Tịnh	304.629.626	-
Chi phí thành lập doanh nghiệp chờ phân bổ - NBB	340.951.204	1.203.992.132
Chi phí đền bù và trùng tu mỏ đá Thọ Bắc	123.996.779	-
Công cụ, dụng cụ, chi phí khác chờ phân bổ	5.447.866.724	2.176.745.570
Chi phí nhượng quyền thương hiệu Tổng 5	909.090.909	-
Cộng	21.059.766.125	29.138.010.424

16. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Ký quỹ Sở TN&MT Tỉnh Phú Yên	2.400.000.000	2.400.000.000
Ký quỹ, ký cược dài hạn khác	472.285.793	228.852.320
Cộng	2.872.285.793	2.628.852.320

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 31/12/2012
	VND	VND
Tình hình biến động lợi thế thương mại như sau:		
Số dư đầu kỳ	44.252.179.824	52.929.535.174
Số tăng trong kỳ	500.000.000	-
Số phân bổ vào trong kỳ	(7.316.998.672)	(3.207.267.629)
Số dư cuối kỳ	37.435.181.152	49.722.267.545

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

Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

18. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Vay ngắn hạn		
NH Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bình Định	48.611.287.291	207.203.527.920
NH TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Sài Gòn	42.173.867.053	85.725.419.634
NH NN & PT Nông thôn Việt Nam - CN Đà Nẵng	9.000.000.000	-
NH TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - CN Quảng Ngãi	2.200.000.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả (thuyết minh 24)		
NH Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Sài Gòn	631.471.577	54.000.000.000
NH Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bình Định	2.000.000.000	39.800.000.000
NH TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - CN Quảng Ngãi	-	3.435.699.402
NH TMCP Việt Á	2.157.962.515	5.574.000.000
NH NN & PT Nông thôn Việt Nam - CN Đà Nẵng	3.000.000.000	2.500.000.000
Trái phiếu phát hành	335.464.000.000	279.171.000.000
Cộng	445.238.588.436	677.409.646.956

Thông tin về các khoản vay ngắn hạn

Bên cho vay	Mục đích vay	Thời hạn vay	Lãi suất cho vay	Hình thức đảm bảo
-------------	--------------	--------------	------------------	-------------------

NH TMCP Quốc tế Việt Nam

CN Sài Gòn.	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh	12 tháng đối với mỗi khế ước nhận nợ.	Tại thời điểm giải ngân điều chỉnh tối đa 3 tháng/lần bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh kỳ hạn ứng với kỳ hạn điều chỉnh lãi suất tối đa 03 tháng VND + biên độ lãi suất và chịu sự điều chỉnh theo chính sách VIB tại từng thời kỳ phù hợp quy định của pháp luật.	Quyền sử dụng đất của dự án khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu.
-------------	---	---------------------------------------	--	--

NH Đầu tư & Phát triển Việt Nam

CN Bình Định.	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh	12 tháng đối với mỗi khế ước nhận nợ.	Tại từng thời điểm giải ngân được điều chỉnh 1 tháng/lần vào ngày 21 theo thông báo lãi suất của BIDV tại thời điểm điều chỉnh.	Quyền sử dụng đất của dự án khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu.
---------------	---	---------------------------------------	---	--

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

Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

18. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)**NH NN & PT Nông thôn Việt Nam**

CN TP. Đà Nẵng	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh	Đáo hạn ngày 04 tháng 11 năm 2013	Lãi suất thả nổi đối với toàn bộ dư nợ. Lãi suất tại thời điểm vay vốn là 12%/năm.	Máy móc thiết bị phụ tùng nhà máy sản xuất ô tô.
----------------	---	-----------------------------------	--	--

NH TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam

CN Quảng Ngãi	Thanh toán tiền nhân công, nguyên vật liệu... thi công KDC Sơn Tịnh	Tối đa đến ngày 31 tháng 12 năm 2013	Lãi suất áp dụng cho từng lần giải ngân, lãi suất vay được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần.	Máy móc thiết bị, ô tô, xe máy tại công ty Cổ phần Đầu tư khoán sản Quảng Ngãi
---------------	---	--------------------------------------	---	--

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	19.092.281.215	13.541.557.262
Thuế thu nhập doanh nghiệp	130.680.158.610	119.987.000.702
Thuế xuất nhập khẩu	2.123.045.481	-
Thuế thu nhập cá nhân	60.301.059	68.791.273
Thuế tài nguyên	830.296.579	724.483.875
Thuế nhà thầu phải nộp theo QĐ số 4492/QĐ-CT	891.380.045	582.813.974
Cộng	153.677.462.989	134.904.647.086

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Trích trước chi phí lãi phải trả (*)	32.605.259.890	49.729.150.643
Trích trước chi phí nhượng quyền thương hiệu	-	363.636.363
Trích trước chi phí môi giới	9.436.785.246	10.119.775.469
Trích trước chi phí hoàn thành dự án Carina	6.530.945.025	12.027.820.181
Trích trước chi phí phải trả UBND Tịnh Thọ, Ấn Đông	-	120.292.200
Trích trước lương tháng 13/2013	131.920.000	-
Trích trước chi phí nhân công, điện sản xuất, chi phí khác	290.390.199	489.856.136
Cộng	48.995.300.360	72.850.530.992

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

Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

21. PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tài sản thừa chờ xử lý	33.029.736	-
Bảo hiểm xã hội	968.078.527	541.269.884
Bảo hiểm y tế	88.962.081	32.794.073
Bảo hiểm thất nghiệp	37.111.891	17.789.235
Kinh phí công đoàn	296.148.093	229.997.277
Phải trả Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu	7.089.266.523	7.089.266.523
Công ty TNHH Sao Biển	24.843.650	-
Công Ty TNHH TM & XD Phú Nghĩa	50.000.000	-
Nguyễn Thanh Tịnh	20.000.000	-
Phải trả cho các đội thi công tiền bảo hành công trình	675.007.572	21.480.623.817
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhip Cầu Địa Ốc	1.218.972.112	-
Tiền cổ tức cổ đông chưa nhận	4.464.046.200	7.221.440.000
Phải trả Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn Highland	393.278.932	593.278.932
Phải trả ông Nguyễn Viết Nam Anh	-	41.123.358
Tiền đặt cọc mua căn hộ phải trả lại khách hàng	356.122.800	5.824.865.803
Phải trả quỹ bảo trì chung cư Carina	34.089.995.237	16.065.691.480
Phải trả mua cổ phiếu quỹ Trần Công Hiên	236.543.568	-
Phải trả mua cổ phiếu quỹ Võ Ngọc Ánh	600.000.000	-
Phải trả lãi trái phiếu VIB	37.232.216.972	-
Phải trả Công ty CP Đầu tư hạ tầng kỹ thuật TP. HCM	20.897.495.232	-
Phải trả, phải nộp khác	329.149.352	7.427.151.853
Cộng	110.001.514.549	66.565.292.235

22. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/09/2013	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/09/2012
	VND	VND
Tình hình biến động quỹ khen thưởng phúc lợi như sau:		
Số dư đầu kỳ	12.389.047.648	15.388.434.142
Trích lập trong kỳ	17.205.022.684	-
Sử dụng quỹ trong kỳ	(2.490.474.842)	(2.872.266.494)
Số dư cuối kỳ	27.103.595.490	12.516.167.648

23. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Phải trả Công ty CP Hạ tầng nước Sài Gòn (SII) (TM 9)	-	55.273.737.400
Đội 702, Đội 705, Đội 706 ký quỹ mua máy móc thiết bị	1.030.541.150	5.185.509.279
Phải trả tạm ứng phí bảo toàn vốn dự án NBBI	49.963.089.174	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.719.892.003	3.764.796.384
Cộng	56.713.522.327	64.224.043.063

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013***24. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
<i>Vay dài hạn - Ngân hàng</i>	439.343.226.406	197.101.820.179
NH Đầu tư & Phát triển Việt Nam - CN Bình Định	308.343.226.406	155.770.348.602
NH Đầu tư & Phát triển Việt Nam - CN Bắc Sài Gòn	107.631.471.577	107.631.471.577
NH TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - CN Quảng Ngãi	-	3.435.699.402
NH TMCP Việt Á - CN Quảng Ngãi	2.157.962.515	5.574.000.000
NH NN & PT Nông thôn Việt Nam - CN Đà Nẵng	29.000.000.000	30.000.000.000
<i>Vay ngân hàng đến hạn trả (thuyết minh 18)</i>	<i>(7.789.434.092)</i>	<i>(105.309.699.402)</i>
<i>Nợ dài hạn - Trái phiếu</i>	250.000.000.000	350.000.000.000
Phát hành trái phiếu	585.464.000.000	629.171.000.000
<i>Trái phiếu phát hành đến hạn trả (thuyết minh 18)</i>	<i>(335.464.000.000)</i>	<i>(279.171.000.000)</i>
Cộng	689.343.226.406	547.101.820.179

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Mẫu số B09-DN/HN

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

Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

24. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

Thông tin chi tiết về các khoản vay ngân hàng

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối kỳ VND</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Thời hạn vay và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
NH Đầu tư & Phát triển Việt Nam					
CN Bình Định.	308.343.226.406	Sử dụng cho dự án khu dân cư Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi và dự án City gate	Theo lịch trả nợ	13%/năm	Tài sản hình thành từ vốn vay thuộc dự án khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi, dự án City gate Tower và Quyền sử dụng đất dự án Bạc Liêu
Nợ đến hạn trả	(2.000.000.000)	(thuyết minh số 18)			
NH Đầu tư & Phát triển Việt Nam					
CN Bắc Sài Gòn.	107.631.471.577	Sử dụng cho dự án NBB3 hạng mục đền bù giải toả và xây dựng hạ tầng.	Theo lịch trả nợ	12,5%/năm	Quyền sử dụng đất của dự án NBB3.
Nợ đến hạn trả	(631.471.577)	(thuyết minh số 18)			
NH Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam					
CN Đà Nẵng	29.000.000.000	Nhập khẩu máy móc thiết bị sx các loại lọc cho ô tô.	Theo lịch trả nợ	Bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) + 3,6%/năm nhưng không vượt quá 150% lãi suất cơ bản do nhà nước công bố tại từng thời kỳ.	Máy móc thiết bị nhà máy sản xuất phụ tùng ô tô.
Nợ đến hạn trả	(3.000.000.000)	(thuyết minh số 18)			

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Mẫu số B09-DN/HN

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

Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

24. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

Thông tin chi tiết về các khoản vay ngân hàng

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối kỳ VND</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Thời hạn vay và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
NH TMCP Việt Á					
CN Quảng Ngãi	1.824.000.000	Mua sắm thiết bị, phương tiện vận tải phục vụ cho dự án Sơn Tịnh.	Theo lịch trả nợ	Lãi suất thả nổi theo quy định của ngân hàng tại từng thời kỳ.	Tài sản sử dụng cho dự án khu dân cư Sơn Tịnh
Nợ đến hạn trả	(1.824.000.000) (thuyết minh số 18)				
CN Quảng Ngãi	333.962.515	Tái đầu tư d/a nhà máy chế biến đá Granite Sơn Tịnh, Quảng Ngãi.	Theo lịch trả nợ	Lãi suất thả nổi theo quy định của ngân hàng tại từng thời kỳ bằng lãi suất cơ sở + biên độ 0,3% đến 0,55% tháng.	Tài sản sử dụng cho dự án chế biến đá Granite.
Nợ đến hạn trả	(333.962.515) (thuyết minh số 18)				

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Mẫu số B09-DN/HN

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

Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

24. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

Thông tin chi tiết về trái phiếu phát hành

<i>Trái chủ</i>	<i>Gía trị VND</i>	<i>Mệnh giá VND</i>	<i>Loại chứng khoán</i>	<i>Thời hạn vay và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Ckhoán Bảo Việt	78.488.000.000	100.000	Trái phiếu không chuyển đổi	Theo lịch trả nợ	15%/năm	Tài trợ vốn cho dự án City Gate Tower.	Tài sản, nguồn thu từ dự án Carina Plaza. Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của dự án NBB4. Giá trị vốn thực góp của NBB tại BOT Rạch Miễu
Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực	156.976.000.000	100.000	Trái phiếu không chuyển đổi	Theo lịch trả nợ	15%/năm		
Nợ đến hạn trả	(235.464.000.000) (thuyết minh số 18)						
NH TMCP Quốc tế Việt Nam	350.000.000.000	1.000.000.000	Trái phiếu không chuyển đổi	Theo lịch trả nợ	15%/năm cho 06 tháng đầu tiên kể từ ngày phát hành. Lãi suất các tháng tiếp theo thả nổi với kỳ điều chỉnh lãi suất 06 tháng/lần tính bằng lãi suất tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng trả sau của NH TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) - CN Sài Gòn + với lãi biên 4,0%/năm. Ngày xác định lãi suất được quy định là ngày đầu tiên của kỳ tính lãi tiếp theo. Lãi trả cuối kỳ 6 tháng/lần.	Tài trợ vốn cho dự án NBB1, NBB2, NBB4.	Quyền sử dụng đất của dự án NBB1, NBB2.
Nợ đến hạn trả	(100.000.000.000) (thuyết minh số 18)						
Số dư cuối kỳ	689.343.226.406						

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Mẫu số B09-DN/HN

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

Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2012	180.000.000.000	401.186.435.120	200.761.832.000	(6.891.019.437)	113.477.728.497	18.000.000.000	(55.360.634.268)	851.174.341.912
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	284.933.941.625	284.933.941.625
Nhận góp vốn Liên doanh	-	-	102.590.025.800	-	-	-	-	102.590.025.800
Phí phát hành cổ phiếu	-	(30.417.744)	-	-	-	-	-	(30.417.744)
Chia cổ tức trong kỳ	-	-	-	-	-	-	(24.416.960.000)	(24.416.960.000)
Trích cổ tức ęp ưu đãi	-	-	-	-	-	-	(3.900.000.000)	(3.900.000.000)
Chi thù lao HĐQT & BKS	-	-	-	-	-	-	(690.000.000)	(690.000.000)
Chi khác	-	-	-	-	-	-	(10.000.000)	(10.000.000)
Tại ngày 31/12/2012	180.000.000.000	401.156.017.376	303.351.857.800	(6.891.019.437)	113.477.728.497	18.000.000.000	200.556.347.357	1.209.650.931.593
Tại ngày 01/01/2013	180.000.000.000	401.156.017.376	303.351.857.800	(6.891.019.437)	113.477.728.497	18.000.000.000	200.556.347.357	1.209.650.931.593
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	25.035.014.675	25.035.014.675
Phát hành cổ phiếu (*)	178.606.000.000	1.659.961.500	-	-	-	-	-	180.265.961.500
Phí phát hành cổ phiếu	-	(260.550.000)	-	-	-	-	-	(260.550.000)
Trả một phần thặng dư cổ phần	-	(31.267.600.000)	-	-	-	-	-	(31.267.600.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(24.416.960.000)	(24.416.960.000)
Trích quỹ trong kỳ	-	-	-	-	-	-	(16.477.555.486)	(16.477.555.486)
Chi thù lao HĐQT & BKS	-	-	-	-	-	-	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
Tại ngày 30/09/2013	358.606.000.000	371.287.828.876	303.351.857.800	(6.891.019.437)	113.477.728.497	18.000.000.000	184.202.317.134	1.342.034.712.870

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013***25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)****25.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2013	01/01/2013
Cổ đông	VND	VND
Tổng công ty Xây dựng CTGT 5	10.500.000.000	10.500.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	346.712.000.000	168.106.000.000
Cổ phiếu quỹ	1.394.000.000	1.394.000.000
Cộng	358.606.000.000	180.000.000.000

25.3 Cổ phiếu

	31/12/2013	01/01/2013
	Số cổ phần	Số cổ phần
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	18.000.000	18.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	17.860.600	-
Cổ phiếu thường	17.860.600	-
Số lượng cổ phiếu quỹ được mua lại	139.400	139.400
Cổ phiếu thường	139.400	139.400
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	35.721.200	17.860.600
Cổ phiếu thường	35.721.200	15.260.600
Cổ phiếu ưu đãi	2.600.000	2.600.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Mẫu số B09-DN/HN

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

Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

26. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

Chỉ tiêu	Công ty Hùng Thanh VND	Công ty NBBI VND	Công ty QMI VND	Công ty Hương Trà VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2013					
Trong vốn điều lệ đã góp	2.060.000.000	7.800.000.000	4.000.000.000	200.000.000	14.060.000.000
Trong thặng dư vốn cổ phần	-	-	1.661.571.000	-	1.661.571.000
Trong lợi nhuận/(lỗ) sau thuế chưa phân phối	5.967.304.747	(7.720.646.941)	(204.073.389)	-	(1.957.415.583)
Trong lợi nhuận/(lỗ) giao dịch nội bộ chưa thực hiện	(3.081.017)	-	(457.579.882)	-	(460.660.899)
Tổng cộng	8.024.223.730	79.353.059	4.999.917.729	200.000.000	13.303.494.476
Trích quỹ khen thưởng trong kỳ	(36.373.360)	-	-	-	(36.373.360)
Trong lợi nhuận/(lỗ) kết quả kinh doanh	(44.885.851)	(79.353.059)	(717.859.870)	-	(842.098.780)
Trong lợi nhuận/(lỗ) giao dịch nội bộ chưa thực hiện	77.025		760.141.848	-	760.218.873
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	7.943.041.544	-	5.042.199.707	200.000.000	13.185.241.209

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Mẫu số B09-DN/HN

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

Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

27. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	năm 2013	năm 2012	năm 2013	năm 2012
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	10.405.885.983	6.763.337.281	28.824.710.713	21.565.773.528
Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất	39.007.106.451	26.769.886.961	118.929.312.318	177.909.175.949
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	12.131.279.978	18.320.689.282	69.094.169.305
Doanh thu kinh doanh căn hộ	14.647.084.958	698.497.195.683	37.313.789.632	808.916.848.732
Doanh thu từ dự án Sơn Tịnh	-	-	128.744.433	-
Cộng	64.060.077.392	744.161.699.903	203.517.246.378	1.077.485.967.514
Các khoản giảm trừ doanh thu	4.772.727	(39.020.961.392)	4.772.727	41.676.364
Hàng bán bị trả lại	4.772.727	(39.020.961.392)	4.772.727	41.676.364
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	10.401.113.256	45.784.298.673	28.819.937.986	21.524.097.164
Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất	39.007.106.451	26.769.886.961	118.929.312.318	177.909.175.949
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	12.131.279.978	18.320.689.282	69.094.169.305
Doanh thu kinh doanh căn hộ	14.647.084.958	698.497.195.683	37.313.789.632	808.916.848.732
Giá vốn chuyển giao dự án Sơn Tịnh	-	-	128.744.433	-
Cộng	64.055.304.665	783.182.661.295	203.512.473.651	1.077.444.291.150

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Mẫu số B09-DN/HN

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

Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	năm 2013	năm 2012	năm 2013	năm 2012
	VND	VND	VND	VND
Giá vốn bán hàng, cung cấp dịch vụ	8.698.966.574	7.446.029.706	34.736.223.559	23.636.109.482
Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất	15.573.296.652	10.465.081.900	45.833.298.074	92.586.784.213
Giá vốn của hoạt động xây dựng	236.312.727	12.835.468.626	18.060.615.545	64.759.841.469
Giá vốn kinh doanh căn hộ	9.526.813.177	522.510.706.179	21.488.903.705	577.797.246.250
Cộng	34.035.389.130	553.257.286.411	120.119.040.883	758.779.981.414

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	năm 2013	năm 2012	năm 2013	năm 2012
	VND	VND	VND	VND
Cổ tức được chia	-	419.775.000	-	419.775.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.221.263.557	2.803.144.958	16.521.578.143	2.952.696.377
Lãi chậm thanh toán của khách hàng	-	426.769.808	194.207.188	2.107.902.520
Thu từ chuyển nhượng dự án	-	138.798.270.200	-	138.798.270.200
Thu nhập tài chính khác	-	3.150.000.000	-	3.150.000.000
Cộng	7.221.263.557	145.597.959.966	16.715.785.331	147.428.644.097

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Mẫu số B09-DN/HN

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

Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	năm 2013	năm 2012	năm 2013	năm 2012
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền vay	8.996.796.360	10.658.073.891	29.052.149.436	27.937.887.117
Dự phòng giảm giá chứng khoán	(264.389.600)	460.000.000	391.607.215	1.440.000.000
Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	52.000	-	52.000	-
Phí chứng khoán	296.796	359.100	296.796	1.336.651
Chi phí tài chính khác	154.644.344	(172.796.709)	365.237.637	80.612.200
Hoàn nhập quỹ dự phòng chứng khoán	86.000.000	-	(800.000.000)	-
Cộng	8.973.399.900	10.945.636.282	29.009.343.084	29.459.835.968

31. THU NHẬP KHÁC

	quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	năm 2013	năm 2012	năm 2013	năm 2012
	VND	VND	VND	VND
Thu từ thanh lý tài sản cố định, tài sản dở dang	1.398.756.979	88.132.393	13.913.437.176	3.714.167.405
Thu từ thanh lý phế liệu, công cụ, dụng cụ	76.374.827	-	217.238.207	125.856.764
Chi phí chuyển giao	-	-	(13.021.260.849)	-
Chi phí sử dụng vốn khuôn công	-	-	-	-
Cho thuê máy móc, thiết bị	-	-	104.476.770	-
Thu phí quản lý, nhận bồi thường, phạt hợp đồng	(318.260.210)	-	316.198.460	1.021.278.759
Hoàn trả dự án Sơn Tịnh	264.462.897	-	264.462.897	-
Thu nhập khác	465.455.635	5.413.831.445	3.600.187.741	5.634.659.776
Cộng	1.886.790.128	5.501.963.838	5.394.740.402	10.495.962.704

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Mẫu số B09-DN/HN

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

Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

32. CHI PHÍ KHÁC

	quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	năm 2013	năm 2012	năm 2013	năm 2012
	VND	VND	VND	VND
Chi phí thanh lý tài sản cố định, tài sản dở dang	797.087.380	65.766.135	797.087.380	4.147.413.258
Phí phục vụ đại hội cổ đông	-	-	24.367.110	24.571.108
Khoản thuế bị truy thu, phạt hành chính	956.712.728	121.851.240	1.072.137.046	216.287.113
Chi phí bàn giao dự án Quảng Ngãi	-	-	(27.447.687.510)	-
Chi phí bán đất đá	-	-	20.311.035.707	-
Chi phí trồng rừng	-	-	71.514.172	-
Chi phí khác	371.411.119	804.932.155	8.101.990.004	1.650.616.261
Cộng	2.125.211.227	992.549.530	2.930.443.909	6.038.887.740

33. PHÂN LỜI/(LỖ) TRONG CÔNG TY LIÊN KẾT, LIÊN DOANH

	quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	năm 2013	năm 2012	năm 2013	năm 2012
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	-	-	(3.424.071)	(4.624.661)
Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu	-	(2.733.701.725)	(348.797.236)	(4.116.620.752)
Cộng	-	(2.733.701.725)	(352.221.307)	(4.121.245.413)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013***34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế TNDN hiện hành của Công ty mẹ và Công ty con Công ty TNHH XD TM DV SX Hùng Thanh, Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi là 25% lợi nhuận chịu thuế.

Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB một công ty con được hưởng ưu đãi thuế theo nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2007 của chính phủ quy định thi hành luật thuế TNDN.

Công ty TNHH MTV 577 Quảng Ngãi một Công ty con được hưởng ưu đãi về thuế suất thuế TNDN là 15%.

Đối với các dự án kinh doanh bất động sản thực hiện thu tiền theo tiến độ, nhóm Công ty tạm tính thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp bằng 1% trên tổng số tiền thực thu. Sau khi dự án hoàn thành Công ty sẽ quyết toán lại số thuế phải nộp.

	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 31/12/2012
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	15.859.743.197	108.128.755.724
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	3.589.333.456	(3.976.978.901)
Cộng	19.449.076.653	104.151.776.823

35. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 31/12/2012
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập	25.035.014.675	284.933.941.625
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi		(1.950.000.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu	25.035.014.675	282.983.941.625
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	35.721.200	15.260.600
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	701	18.543
(Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013***36. CÁC CAM KẾT**

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số: 05/HĐ-HTĐT ngày 03 tháng 03 năm 2008 giữa Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng 533 và Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy về việc hợp tác đầu tư khu đô thị Tam Phú, Thành phố Tam Kỳ, Tỉnh Quảng Nam Công ty cam kết góp 49% vốn chủ đầu tư tham gia vào dự án tùy theo tình hình số vốn góp các bên có thể thay đổi nhưng vẫn đảm bảo tỷ lệ phần trăm nêu trên.

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số: 596A/2009/HĐ-HTĐT ngày 26 tháng 10 năm 2009 giữa ông Phạm Văn Đẩu và Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy về việc hợp tác đầu tư khu phức hợp dân cư tại Huyện Bình Chánh NBB4, Công ty cam kết góp 315 tỷ đồng tương ứng 70% vốn chủ đầu tư tham gia vào giai đoạn giải phóng mặt bằng và thực hiện thủ tục đầu tư, giai đoạn 2 đầu tư xây dựng các bên sẽ thỏa thuận tỷ lệ góp vốn sau khi thông qua thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán các hạng mục xây dựng và chi phí liên quan.

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số: 610/2009/HĐ-HTĐT ngày 05 tháng 11 năm 2009 giữa ông Phạm Văn Đẩu và Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy về việc hợp tác đầu tư xây dựng khu căn hộ cao tầng NBB2 tại Huyện Bình Chánh, Công ty cam kết góp 322 tỷ đồng tương ứng 70% vốn chủ đầu tư tham gia vào giai đoạn giải phóng mặt bằng và thực hiện thủ tục đầu tư, giai đoạn 2 đầu tư xây dựng các bên sẽ thỏa thuận tỷ lệ góp vốn sau khi thông qua thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán các hạng mục xây dựng và chi phí liên quan.

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số: 20/2010/NBB ngày 29 tháng 06 năm 2010 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Bất động sản Sài Gòn và Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy về việc hợp tác đầu tư xây dựng khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside NBB1 Công ty cam kết góp 20% vốn chủ đầu tư tham gia vào dự án, đã chuyển qua CII.

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số: 11/2012/HĐ-HTĐT ngày 01/10/2012 giữa Công ty TNHH Bất động sản Thành Gia và Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy về việc hợp tác đầu tư xây dựng khu căn hộ cao tầng NBB3, Công ty cam kết góp tương ứng 63% vốn chủ đầu tư tham gia vào dự án.

37. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ Công ty đã có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

CÔNG TY LIÊN KẾT

Công ty TNHH ĐT & XD Tam Phú

Góp vốn vào công ty

130.877.677

Số dư với các bên liên quan

Phải trả

Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu

7.089.266.523

38. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Để phục vụ cho mục đích quản lý Công ty được tổ chức thành các bộ phận khác nhau.

Báo cáo bộ phận chính yếu của Công ty dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp bao gồm 5 lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, hoạt động xây lắp, kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh máy móc phụ tùng ô tô, khác.

- Kinh doanh bất động sản bao gồm: kinh doanh căn hộ, chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
- Hoạt động xây lắp bao gồm: xây dựng cầu, đường....
- Kinh doanh vật liệu xây dựng bao gồm: kinh doanh đá, cát, sỏi,....
- Kinh doanh máy móc phụ tùng ô tô,....
- Hoạt động khác bao gồm: bán khuôn công, cho thuê nhà, thuê xe, dịch vụ quản lý căn hộ,...

Báo cáo bộ phận thứ yếu của công ty dựa trên khu vực địa lý của nơi cung cấp dịch vụ bao gồm 5 khu vực: Thành phố Hồ Chí Minh, Tỉnh Bạc Liêu, Tỉnh Bình Thuận, Tỉnh Quảng Ngãi, Tỉnh Đà Nẵng.

Kết quả báo cáo bộ phận bao gồm: các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như cho các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý. Các khoản mục không được phân bổ bao gồm: tài sản, nợ phải trả, doanh thu hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lãi hoặc lỗ khác và thuế thu nhập doanh nghiệp.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Mẫu số B09-DN/HN

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

Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

38. BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 31 tháng 12 năm 2013

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (báo cáo bộ phận chính yếu)

Chỉ tiêu	Kinh doanh bất động sản VND	Hoạt động xây lắp VND	Kinh doanh VLXD, đất, đá, cát, sỏi,.... VND	Kinh doanh máy móc, phụ tùng ô tô,... VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Tổng doanh thu bán hàng của bộ phận	156.243.101.950	18.320.689.282	11.051.625.726	9.706.464.083	8.339.744.701	203.661.625.742
Doanh thu bán hàng giữa các bộ phận	-	-	(110.709.091)	-	(38.443.000)	(149.152.091)
Tổng doanh thu	156.243.101.950	18.320.689.282	10.940.916.635	9.706.464.083	8.301.301.701	203.512.473.651
Tổng giá vốn hàng bán của bộ phận	66.176.102.886	18.060.615.545	10.539.015.946	16.016.489.080	8.085.447.785	118.877.671.242
Giá vốn hàng bán giữa các bộ phận	1.146.098.893	-	133.713.748	-	(38.443.000)	1.241.369.641
Tổng giá vốn	67.322.201.779	18.060.615.545	10.672.729.694	16.016.489.080	8.047.004.785	120.119.040.883
Thu nhập bộ phận	88.920.900.171	260.073.737	268.186.941	(6.310.024.997)	254.296.916	83.393.432.768
Chi phí bán hàng						4.532.391.550
Chi phí quản lý doanh nghiệp						24.277.347.232
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh						54.583.693.986
Doanh thu tài chính						16.715.785.331
Chi phí tài chính						29.009.343.084
Thu nhập khác						5.394.740.402
Chi phí khác						2.930.443.909
Phân lời/(lỗ) trong công ty liên kết						(352.221.307)
Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại						19.449.076.653
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số						(81.879.909)
Tổng lợi nhuận sau thuế						25.035.014.675

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Mẫu số B09-DN/HN

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

Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

38. BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 31 tháng 12 năm 2013

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (báo cáo bộ phận thứ yếu)

Chỉ tiêu	Thành phố Hồ Chí Minh VND	Tỉnh Bạc Liêu VND	Tỉnh Quảng Ngãi VND	Thành phố Đà Nẵng VND	Tỉnh Bình Thuận VND	Tổng cộng VND
Tổng doanh thu bán hàng của bộ phận	64.158.055.600	118.929.312.318	10.867.793.741	9.706.464.083	1.663.940.444	203.661.625.742
Doanh thu bán hàng giữa các bộ phận	-		(149.152.091)			(149.152.091)
Tổng doanh thu	64.158.055.600	118.929.312.318	10.718.641.650	9.706.464.083	1.663.940.444	203.512.473.651
Tổng giá vốn hàng bán của bộ phận	50.872.935.089	45.833.298.074	6.154.948.999	16.016.489.080	1.895.666.367	118.877.671.242
Giá vốn hàng bán giữa các bộ phận	1.146.098.893	-	95.270.748	-		1.241.369.641
Tổng giá vốn	52.019.033.982	45.833.298.074	6.250.219.747	16.016.489.080	1.895.666.367	120.119.040.883
Thu nhập bộ phận	12.139.021.618	73.096.014.244	4.468.421.903	(6.310.024.997)	(231.725.923)	83.393.432.768

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Mẫu số B09-DN/HN

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

Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

38. BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 31 tháng 12 năm 2012

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (báo cáo bộ phận chính yếu)

Chỉ tiêu	Kinh doanh bất động sản VND	Hoạt động xây lắp VND	Kinh doanh VLXD, đất, đá, cát, sỏi,.... VND	Kinh doanh máy móc, phụ tùng ô tô,... VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Tổng doanh thu bán hàng của bộ phận	986.826.024.681	69.094.169.305	21.809.374.478	10.136.068.134	7.566.532.895	1.095.432.169.493
Doanh thu bán hàng giữa các bộ phận			(15.848.016.505)		(2.139.861.838)	(17.987.878.343)
Tổng doanh thu	986.826.024.681	69.094.169.305	5.961.357.973	10.136.068.134	5.426.671.057	1.077.444.291.150
Tổng giá vốn hàng bán của bộ phận	670.384.030.463	64.759.841.469	20.209.657.801	11.160.081.303	5.165.191.665	771.678.802.701
Giá vốn hàng bán giữa các bộ phận			(12.865.993.401)		(32.827.886)	(12.898.821.287)
Tổng giá vốn	670.384.030.463	64.759.841.469	7.343.664.400	11.160.081.303	5.132.363.779	758.779.981.414
Thu nhập bộ phận	316.441.994.218	4.334.327.836	(1.382.306.427)	(1.024.013.169)	294.307.278	318.664.309.736
Chi phí bán hàng						13.987.268.870
Chi phí quản lý doanh nghiệp						29.734.001.587
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh						274.943.039.280
Doanh thu tài chính						147.428.644.097
Chi phí tài chính						29.459.835.968
Thu nhập khác						10.495.962.704
Chi phí khác						6.038.887.740
Phân lời/(lỗ) trong công ty liên kết						(4.121.245.413)
Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại						104.151.776.823
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số						4.161.958.512
Tổng lợi nhuận sau thuế						284.933.941.625

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Mẫu số B09-DN/HN

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

Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

38. BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 31 tháng 12 năm 2012

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (báo cáo bộ phận thứ yếu)

Chỉ tiêu	Thành phố Hồ Chí Minh VND	Tỉnh Bạc Liêu VND	Tỉnh Quảng Ngãi VND	Tỉnh Đà Nẵng VND	Tỉnh Bình Thuận VND	Tổng cộng VND
Tổng doanh thu bán hàng của bộ phận	977.172.685.032	86.314.041.849	21.809.374.478	10.136.068.134	-	1.095.432.169.493
Doanh thu bán hàng giữa các bộ phận	(2.139.861.838)		(15.848.016.505)	-	-	(17.987.878.343)
Tổng doanh thu	975.032.823.194	86.314.041.849	5.961.357.973	10.136.068.134	-	1.077.444.291.150
Tổng giá vốn hàng bán của bộ phận	700.331.651.203	39.977.412.394	20.209.657.801	11.160.081.303	-	771.678.802.701
Giá vốn hàng bán giữa các bộ phận	(32.827.886)		(12.865.993.401)	-	-	(12.898.821.287)
Tổng giá vốn	700.298.823.317	39.977.412.394	7.343.664.400	11.160.081.303	-	758.779.981.414
Thu nhập bộ phận	274.733.999.877	46.336.629.455	(1.382.306.427)	(1.024.013.169)	-	318.664.309.736

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013***39. QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**

Các yếu tố rủi ro tài chính

Tổng quan

Công ty chịu các rủi ro sau khi sử dụng các công cụ tài chính:

- Rủi ro thị trường
- Rủi ro tín dụng
- Rủi ro thanh khoản

Ban giám đốc chịu trách nhiệm chung đối với việc thiết lập và giám sát nguyên tắc quản lý rủi ro tài chính. Ban giám đốc thiết lập các chính sách nhằm phát hiện và phân tích các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các biện pháp kiểm soát rủi ro và các hạn mức rủi ro thích hợp, giám sát các rủi ro và việc thực hiện các hạn mức rủi ro. Hệ thống và chính sách quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của các điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro giá trị hợp lý hoặc lưu chuyển tiền tệ tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro tiền tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá. Mục tiêu của việc quản lý rủi ro thị trường là quản lý và kiểm soát mức độ rủi ro trong giới hạn chấp nhận được, trong khi vẫn tối đa hóa lợi nhuận.

Rủi ro tiền tệ

Rủi ro tiền 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. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Công ty (khi doanh thu và chi phí được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền hạch toán của Công ty).

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 01 tháng 01 năm 2013 do rủi ro ngoại tệ của Công ty là không đáng kể vì gần như hoàn toàn các giao dịch của Công ty thực hiện bằng đồng Việt Nam.

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 nghĩa vụ nợ ngắn và dài hạn có lãi suất thả nổi của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan, bao gồm thị trường tiền tệ, kinh tế trong nước và quốc tế. 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.

Công ty có các khoản vay lãi suất biến thiên chủ yếu bằng đồng Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, nếu lãi suất VND tăng/giảm 10% trong khi tất cả các biến số khác (kể cả thuế suất) giữ nguyên không đổi, thì lợi nhuận sau thuế của Công ty sẽ thấp/cao hơn 899.679.636 đồng Việt Nam tương ứng với xu hướng thay đổi của lãi suất.

Rủi ro giá

Công ty có các hoạt động đầu tư vốn vào các công ty niêm yết và chưa niêm yết và chịu rủi ro biến động giá của các khoản đầu tư này. Các yếu tố rủi ro ảnh hưởng đến kết quả của các khoản đầu tư này bao gồm kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của các công ty được đầu tư và điều kiện thị trường. Ban giám đốc quản lý rủi ro liên quan đến yếu tố kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của các công ty được đầu tư bằng cách chọn lựa các ngành nghề kinh doanh và các công ty để đầu tư đồng thời phân nhiệm một bộ phận thường xuyên kiểm tra, theo dõi tình hình hoạt động tại các công ty đầu tư

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013***39. QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)**Rủi ro thị trường (tiếp theo)**

Hội đồng quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu. Yếu tố rủi ro liên quan đến điều kiện thị trường tự bản thân nó bị ảnh hưởng bởi các điều kiện kinh tế chung của Việt Nam và các hành vi của các nhà đầu tư, nằm ngoài khả năng kiểm soát của Ban giám đốc.

Đối với các khoản đầu tư vào chứng khoán vốn niêm yết, nếu giá chứng khoán tăng/giảm 10% trong khi tất cả các biến số khác (kể cả thuế suất) giữ nguyên không đổi, thì lợi nhuận sau thuế của Công ty sẽ cao/thấp hơn 134.214.930 đồng Việt Nam tương ứng với xu hướng thay đổi của giá.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro Công ty bị thiệt hại về tài chính nếu một khách hàng hoặc một đối tác của công cụ tài chính không thể thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng của họ, và rủi ro này phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác của Công ty.

Tiền gửi ngân hàng

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

Các khoản đầu tư

Công ty giới hạn mức độ rủi ro tín dụng bằng cách hình thành một bộ phận chuyên trách kiểm tra, thẩm định, theo dõi các khoản đầu tư chỉ đầu tư vào các công ty có tỷ suất sinh lời quy định. Hội đồng quản trị và Ban giám đốc xem xét và quyết định các khoản đầu tư vào các công ty.

Phải thu khách hàng

Mức độ rủi ro tín dụng của Công ty bị ảnh hưởng chủ yếu bởi các đặc điểm riêng biệt của từng khách hàng. Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Phải thu khách hàng của Công ty bao gồm các khoản phải thu từ việc chuyển nhượng bất động sản, phải thu chủ đầu tư do Công ty làm nhà thầu, phải thu khách hàng bán các sản phẩm như phụ tùng ô tô, đất đá,... Đối với các khoản phải thu từ việc chuyển nhượng bất động sản Công ty quản lý rủi ro bằng cách hình thành một bộ phận chuyên trách thường xuyên theo dõi yêu cầu khách hàng nộp tiền theo tiến độ hợp đồng đã cam kết chỉ thực hiện chuyển giao quyền sở hữu khi khách hàng đã thanh toán đầy đủ theo tiến độ cam kết. Đối với các khoản phải thu khách hàng do Công ty làm nhà thầu, bán các sản phẩm Công ty quản lý rủi ro bằng cách thường xuyên theo dõi, đơn đốc quá trình nghiệm thu của hợp đồng, thiết lập chính sách tín dụng chỉ bán hàng cho những khách hàng có quá trình thanh toán tốt với Công ty, các khách hàng mới phải được xem xét mức độ tín nhiệm trước khi bán hàng, đồng thời hình thành một bộ phận chuyên trách thường xuyên theo dõi yêu cầu khách hàng thanh toán theo cam kết trong hợp đồng. Công ty nhận thấy mức độ rủi ro tín dụng đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

Các khoản phải thu khác

Như được trình bày tại thuyết minh số 5, Công ty có các khoản phải thu khác chủ yếu là các khoản tạm ứng để đền bù giải phóng mặt bằng và các khoản phải thu một số đối tượng khác. Công ty quản lý rủi ro tín dụng bằng cách thường xuyên theo dõi tiến độ đền bù giải phóng mặt bằng, tiến độ thu tiền từ các tổ chức và cá nhân để đánh giá xem liệu có sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của các đối tượng tại ngày báo cáo để trích lập dự phòng. Công ty nhận thấy mức độ rủi ro tín dụng đối với khoản phải thu khác là thấp.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013***39. QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)**Rủi ro tín dụng** (tiếp theo)

Công ty sẽ lập dự phòng giảm giá trị để phản ánh mức độ thiệt hại ước tính đối với các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản đầu tư. Thành phần chính của khoản dự phòng giảm giá này là khoản lỗ cụ thể có liên quan đến mức độ thiệt hại cụ thể đối với từng khách hàng và mức độ thiệt hại tổng thể của các nhóm tài sản tài chính tương tự, được xác định khi các rủi ro này có thể đã xảy ra nhưng chưa được phát hiện.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với mỗi nhóm tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của nhóm công cụ tài chính đó được trình bày trên bảng cân đối kế toán. Các nhóm tài sản tài chính lớn của Công ty là tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Các tài sản tài chính không quá hạn cũng không bị suy giảm giá trị

Tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư không quá hạn và không bị suy giảm giá trị là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng có xếp hạng tín nhiệm cao ở Việt Nam và các khoản đầu tư vào các công ty có kết quả kinh doanh và tình hình tài chính tốt. Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác mà không quá hạn cũng không bị giảm giá chủ yếu là từ các khách hàng có quá trình thanh toán tốt cho Công ty.

Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác của Công ty không quá hạn và không bị suy giảm giá trị là 281.393.099.438 đồng Việt Nam (tại ngày 01 tháng 01 năm 2013: 305.030.644.828 đồng Việt Nam).

Các tài sản tài chính quá hạn và bị suy giảm giá trị

Giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác được xác định là có suy giảm giá trị và sự tăng giảm của dự phòng giảm giá trị liên quan như sau:

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Giá trị ghi sổ		
Tổng gộp	3.205.975.884	4.114.092.184
Dự phòng giảm giá trị	1.276.103.135	1.324.140.835
Giá trị thuần	4.482.079.019	5.438.233.019
Dự phòng giảm giá trị		
Số dư đầu kỳ	1.324.140.835	918.599.373
Trích lập trong kỳ	-	1.324.140.835
Hoàn nhập trong kỳ	(48.037.700)	(918.599.373)
Số dư cuối kỳ	1.276.103.135	1.324.140.835

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn và không thể thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến các khoản nợ tài chính. Chính sách của Công ty là thường xuyên giám sát các yêu cầu thanh khoản hiện tại và tương lai nhằm đảm bảo Công ty có thể duy trì dự trữ tiền mặt và các khoản vay ngân hàng để có thể đáp ứng các yêu cầu thanh khoản trong ngắn hạn và trung hạn. Việc nắm giữ tiền mặt của Công ty và dòng lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động được cho là đầy đủ để có thể thanh toán các khoản nợ đến hạn trong năm tài chính tới của Công ty.

Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các dòng tiền theo hợp đồng không chiết khấu.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013***39. QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)**Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)**

	<i>Dưới 1 năm VND</i>	<i>Từ 1 đến 2 năm VND</i>	<i>Từ 2 đến 5 năm VND</i>
Ngày 31 tháng 12 năm 2013			
Vay và nợ	445.238.588.436	102.000.000.000	587.343.226.406
Phải trả người bán	68.093.681.862	-	-
Phải trả, phải nộp khác	146.355.256.150	6.750.433.153	-
Tổng cộng	659.687.526.448	108.750.433.153	587.343.226.406
Ngày 01 tháng 01 năm 2013			
Vay và nợ	677.409.646.956	237.231.471.577	309.870.348.602
Phải trả người bán	76.215.425.034	-	-
Phải trả, phải nộp khác	139.572.549.234	-	63.245.466.587
Tổng cộng	893.197.621.224	237.231.471.577	373.115.815.189

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng một phần các quyền sử dụng đất tại các dự án, nhà cửa máy móc thiết bị làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn, dài hạn từ ngân hàng và các khoản phát hành trái phiếu cho các tổ chức (thuyết minh số 18, thuyết minh số 24). Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 01 tháng 01 năm 2013.

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

Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

39. QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**Đo lường theo giá trị hợp lý**

Bảng dưới đây trình bày giá trị sổ sách và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của nhóm Công ty.

Tài sản tài chính	Giá trị sổ sách				Giá trị hợp lý	
	ngày 31 tháng 12 năm 2013		ngày 01 tháng 01 năm 2013		ngày 31 tháng 12 năm 2013	ngày 01 tháng 01 năm 2013
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	VND	VND
Tiền và tương đương tiền	7.782.421.668		14.885.676.607		7.782.421.668	14.885.676.607
Phải thu khách hàng	98.547.439.700	(52.139.000)	143.598.612.662	(4.101.300)	98.495.300.700	143.594.511.362
Phải thu khác	186.433.890.172	(735.459.565)	165.020.262.600	(739.560.865)	185.698.430.607	164.280.701.735
Cổ phiếu niêm yết	3.735.450.000	(2.179.532.400)	4.500.000.000	(3.400.000.000)	1.555.917.600	1.100.000.000
Cổ phiếu chưa niêm yết	10.408.000.000	(265.996.815)	11.632.134.615		10.142.003.185	11.632.134.615
Các khoản tiền gửi dài hạn	29.793.188		29.793.188		29.793.188	29.793.188
Tổng cộng	306.936.994.728	(3.233.127.780)	339.666.479.672	(4.143.662.165)	303.703.866.948	335.522.817.507

Nợ phải trả tài chính	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	ngày 31 tháng 12 năm 2013	ngày 01 tháng 01 năm 2013	ngày 31 tháng 12 năm 2013	ngày 01 tháng 01 năm 2013
	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	1.134.581.814.842	1.224.511.467.135	1.134.581.814.842	1.224.511.467.135
Phải trả người bán	68.093.681.862	76.215.425.034	68.093.681.862	76.215.425.034
Phải trả, phải nộp khác	153.105.689.303	202.818.015.821	153.105.689.303	202.818.015.821
Tổng cộng	1.355.781.186.007	1.503.544.907.990	1.355.781.186.007	1.503.544.907.990

Giá trị hợp lý của các cổ phiếu niêm yết được xác định dựa vào giá đóng cửa tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 01 tháng 01 năm 2013 của Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE).

Ngoại trừ khoản được đề cập trong đoạn trên, giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 01 tháng 01 năm 2013 và 31 tháng 12 năm 2013. Tuy nhiên, Ban giám đốc Công ty đánh giá, giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trong yếu tố so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013***40. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

Không có thông tin khác trọng yếu cần được trình bày trên Báo cáo tài chính này.

41. TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU NĂM TRƯỚC

Trong năm tài chính 2013 để phù hợp hơn với những thay đổi gần đây của các Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế và thực tiễn phát triển của ngành Bất động sản Việt Nam, Hội đồng Quản trị Công ty đã quyết định thay đổi chính sách kế toán ghi nhận doanh thu và giá vốn của hoạt động kinh doanh Bất động sản theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 14 “Doanh thu và thu nhập khác”. Theo đó doanh thu và giá vốn Bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến Bất động sản đã được chuyển giao cho người mua (doanh thu theo chính sách mới sẽ được ghi nhận khi bàn giao Bất động sản, trước đây ghi nhận theo tiền độ nộp tiền).

Theo đó Ban Giám đốc Công ty quyết định thay đổi chính sách kế toán nêu trên cho Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 và trình bày lại Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 để điều chỉnh các ảnh hưởng liên quan đến những thay đổi trong chính sách kế toán phù hợp với Chuẩn mực Kế toán số 29 “Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót”. Việc thay đổi này ảnh hưởng chủ yếu đến doanh thu, giá vốn của dự án City Gate và Sơn Tịnh. Ảnh hưởng chi tiết của việc trình bày lại số liệu đến các khoản mục của Báo cáo tài chính đã công bố năm trước như sau:

Bảng cân đối kế toán hợp nhất	Tại ngày 31/12/2012		
	Số liệu trước điều	Trình bày lại	Thay đổi thuần
	chỉnh <u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Các khoản phải thu khác	164.192.628.948	165.020.262.600	827.633.652
Hàng tồn kho	2.036.332.236.854	2.111.397.836.918	75.065.600.064
Phải thu dài hạn khác	-	55.273.737.400	55.273.737.400
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	34.845.066.700	30.260.254.022	(4.584.812.678)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	7.116.210.869	6.600.565.901	(515.644.968)
Lợi thế thương mại	47.434.933.694	44.252.179.824	(3.182.753.870)
Người mua trả tiền trước	35.749.885.627	153.852.383.638	118.102.498.011
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	136.262.399.922	134.904.647.086	(1.357.752.836)
Chi phí phải trả	73.237.953.888	72.850.530.992	(387.422.896)
Phải trả dài hạn khác	8.950.305.662	64.224.043.062	55.273.737.400
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	237.504.150.449	200.556.347.357	(36.947.803.092)
Lợi ích của cổ đông thiểu số	16.067.672.744	13.303.494.476	(2.764.178.268)

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

Quý IV năm 2013 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Cho kỳ hoạt động từ ngày 1/1/2012 đến ngày 31/12/2012

Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất	Số liệu trước điều chỉnh	Trình bày lại	Thay đổi thuần
	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	473.871.887.302	1.077.485.967.514	603.614.080.212
Các khoản giảm trừ doanh thu	48.268.337.774	41.676.364	(48.226.661.410)
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	287.402.284.985	758.779.981.414	471.377.696.429
Chi phí bán hàng	3.753.335.593	13.987.268.870	10.233.933.277
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25.510.098.874	29.734.001.587	4.223.902.713
Chi phí khác	5.380.075.782	6.038.887.740	658.811.958
Lãi/(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	463.567.265	(4.121.245.413)	(4.584.812.678)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	94.066.912.399	108.128.755.724	14.061.843.325
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	31.557.161.492	3.976.978.901	(27.580.182.591)
Lợi ích cổ đông thiểu số	(1.710.151.756)	4.161.958.512	5.872.110.268
Lợi ích cổ đông công ty mẹ	171.686.493.241	284.933.941.625	113.247.448.384

Tại ngày 31/12/2012

Bảng cân đối kế toán hợp nhất	Số liệu trước điều chỉnh	Trình bày lại	Thay đổi thuần
	VND	VND	VND
Hàng tồn kho	-	63.539.398.105	63.539.398.105
Tài sản vô hình	40.986.278.226	10.704.885.157	(30.281.393.069)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	108.860.731.409	110.394.234.985	1.533.503.576
Chi phí trả trước dài hạn	34.791.508.612	-	(34.791.508.612)

42. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất là số liệu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Tài chính Quốc tế (IFC) và đã được điều chỉnh theo do áp dụng chính sách kế toán mới (Thuyết minh số 41). Số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất quý 04 năm 2013 đã được Công ty TNHH Deloitte Việt Nam soát xét và đã được điều chỉnh theo do áp dụng chính sách kế toán mới (Thuyết minh số 41).

43. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay thuyết minh trong Báo cáo tài chính này.



Nguyễn Thị Anh Thư
Kế toán trưởng



Đoàn Tường Triệu
Giám đốc điều hành

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 14 tháng 02 năm 2014