

**CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN THANH NIÊN**

*Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012
đã được kiểm toán*



CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN:
AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTANCY SERVICE COMPANY LTD. (AASC)

A member of **HLB** International. A world-wide network of independent accounting firms and business advisers
Thành viên HLB Quốc tế. Mạng lưới quốc tế các hãng kiểm toán và tư vấn quản trị chuyên nghiệp

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo Kiểm toán	04
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	05 - 23
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08
Thuyết minh Báo cáo tài chính	09 - 23



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103010620 ngày 17 tháng 6 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các lần thay đổi đăng ký kinh doanh lần thứ nhất ngày 30/09/2008, lần thứ hai ngày 21/5/2009, lần thứ ba ngày 16/6/2010, lần thứ tư ngày 12/7/2010, lần thứ năm ngày 29/9/2010, lần thứ sáu ngày 25/01/2011, lần thứ bảy ngày 01/03/2011.

Công ty được thành lập trên cơ sở thỏa thuận hợp tác giữa Báo Thanh Niên, Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại VinPearl (hiện đổi tên là Công ty Cổ phần Vinpearl), Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh Niên (nay đổi tên là Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông Thanh Niên) và Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời về việc thực hiện Dự án đầu tư xây dựng "Cao ốc Thanh Niên" (nay đổi thành Dự án "SunCity Plaza Sài Gòn") để làm văn phòng, trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp cho thuê. Dự án được thực hiện trên khu đất số 151 - 155 Đường Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở chính của Công ty tại tầng 19 Vincom Tower, số 72 Lê Thánh Tôn, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Công Khé	Chủ tịch
Ông Đặng Thanh Thùy	Ủy viên
Ông Nguyễn Quang Thông	Ủy viên
Ông Trần Minh Sơn	Ủy viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Công Khé	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Phạm Khắc Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán (AASC) đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;

- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phạm Khắc Tuấn
Phó Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2013

101-3-9.8.1
101
G
H.
NG
11
HỒ



Số: 583/2013/BC.KTTC-AASC.KT6

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

*Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012
của Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên*

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên được lập ngày 15 tháng 03 năm 2013 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 được trình bày từ trang 5 đến trang 23 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán được lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra và áp dụng các thủ nghiệm cần thiết, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng xác minh những thông tin trong báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán (AASC)**



Phạm Thị Thanh Giang

Phạm Thị Thanh Giang

Phó Tổng Giám đốc

Chứng chỉ KTV số: 0286/KTV

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2013

Nguyễn Anh Ngọc

Nguyễn Anh Ngọc

Kiểm toán viên

Chứng chỉ KTV số: 1437/KTV

Mẫu B01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		653.404.871.216	1.166.610.091.427
110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	84.488.105	1.555.711.704
111 1. Tiền		84.488.105	555.711.704
112 2. Các khoản tương đương tiền		-	1.000.000.000
120 II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	479.779.050.000	617.812.000.000
121 1. Đầu tư ngắn hạn		479.779.050.000	617.812.000.000
130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn		172.865.460.648	540.094.618.536
132 2. Trả trước cho người bán		20.291.336.980	523.680.336.980
135 5. Các khoản phải thu khác	5	152.574.123.668	16.414.281.556
150 V. Tài sản ngắn hạn khác		675.872.463	7.147.761.187
151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn		42.703.969	-
152 2. Thuế GTGT được khấu trừ		628.168.494	6.796.001.187
158 5. Tài sản ngắn hạn khác		5.000.000	351.760.000
200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN		924.073.046.941	386.841.271.514
220 II. Tài sản cố định		437.393.719.422	368.429.052.826
221 1. Tài sản cố định hữu hình	6	574.543.617	1.141.495.977
222 - Nguyên giá		1.905.935.994	1.905.935.994
223 - Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(1.331.392.377)	(764.440.017)
227 3. Tài sản cố định vô hình	7	220.625.590.767	220.625.590.767
228 - Nguyên giá		220.653.294.267	220.653.294.267
229 - Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(27.703.500)	(27.703.500)
230 4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	8	216.193.585.038	146.661.966.082
250 IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	9	456.231.950.000	-
258 3. Đầu tư dài hạn khác		456.231.950.000	-
260 V. Tài sản dài hạn khác		30.447.377.519	18.412.218.688
261 1. Chi phí trả trước dài hạn	10	30.447.377.519	18.412.218.688
270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.577.477.918.157	1.553.451.362.941

Mẫu B01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN


Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

(tiếp theo)

Mã số NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
300 A. NỢ PHẢI TRẢ		1.046.885.857.256	1.022.974.366.831
310 I. Nợ ngắn hạn		376.885.857.256	352.974.366.831
311 1. Vay và nợ ngắn hạn	11	296.776.736.190	250.780.000.000
312 2. Phải trả người bán		979.056.950	1.079.764.215
314 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	41.645.098	61.135.099
315 5. Phải trả người lao động		60.876.457	195.717.466
316 6. Chi phí phải trả	13	65.440.036.174	88.265.120.613
319 9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	14	13.587.506.387	12.592.629.438
330 II. Nợ dài hạn		670.000.000.000	670.000.000.000
334 4. Vay và nợ dài hạn	15	670.000.000.000	670.000.000.000
400 B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		530.592.060.901	530.476.996.110
410 I. Vốn chủ sở hữu	16	530.592.060.901	530.476.996.110
411 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		530.000.000.000	530.000.000.000
416 6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(225.363.479)	(225.363.479)
420 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		817.424.380	702.359.589
440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.577.477.918.157	1.553.451.362.941




Đặng Bắc Phương
Kế toán trưởng


Phạm Khắc Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2013

Mẫu B02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2012

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
		VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	-
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	-
11	4. Giá vốn hàng bán	-	-
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	-
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	17	127.055.958.786
22	7. Chi phí tài chính	18	33.420.998.953
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		16.884.238.889
24	8. Chi phí bán hàng		16.884.238.889
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		-
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(4.596.580.278)
31	11. Thu nhập khác	19	4.750.000.000
32	12. Chi phí khác		-
40	13. Lợi nhuận khác		17.980.330.145
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		4.750.000.000
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	20.1	(16.213.057.418)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		153.419.722
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		323.702.646
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21	115.064.791
			242.746.463
			2,17
			4,58



Đặng Bắc Phương

KT Kế toán trưởng



Phạm Khắc Tuấn

Phó Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2013

Mẫu B03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2012

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế	153.419.722	323.702.646
	2. Điều chỉnh cho các khoản		
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	(127.055.958.786)	(16.058.690.894)
06	- Chi phí lãi vay	131.652.539.064	16.884.238.889
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	4.750.000.000	1.149.250.641
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu	(12.271.118.517)	-
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho	-	1.834.966.438
13	- Tiền lãi vay đã trả	(83.880.301.173)	-
14	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(55.739.962)	(124.621.067)
15	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	229.000.000.000	303.639.000.000
16	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	-	(48.675.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	137.542.840.348	257.823.596.012
II. LƯU CHUYỂN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(96.704.763.470)	(574.672.913.043)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	-	425.272.727
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(80.500.000.000)	(766.462.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	176.990.000.000	148.650.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(141.200.000.000)	(40.000.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	54.500.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	3.180.699.523	221.012.493
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(138.234.063.947)	(1.177.338.627.823)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	-	972.130.000.000
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay	(780.000.000)	(51.350.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(780.000.000)	920.780.000.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(1.471.223.599)	1.264.968.189
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	1.555.711.704	290.743.515
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	84.488.105	1.555.711.704



Phạm Khắc Tuấn

Phó Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2013

Đặng Bắc Phương

Kế toán trưởng

Mẫu B09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

1 . THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103010620 ngày 17 tháng 6 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các lần thay đổi đăng ký kinh doanh lần thứ nhất ngày 30/09/2008, lần thứ hai ngày 21/5/2009, lần thứ ba ngày 16/6/2010, lần thứ tư ngày 12/7/2010, lần thứ năm ngày 29/9/2010, lần thứ sáu ngày 25/01/2011, lần thứ bảy ngày 01/03/2011.

Công ty được thành lập trên cơ sở thỏa thuận hợp tác giữa Báo Thanh Niên, Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại VinPearl (hiện đổi tên là Công ty Cổ phần Vinpearl), Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh Niên (nay đổi tên là Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông Thanh Niên) và Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời về việc thực hiện Dự án đầu tư xây dựng "Cao ốc Thanh Niên" (nay đổi thành Dự án "SunCity Plaza Sài Gòn") để làm văn phòng, trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp cho thuê. Dự án được thực hiện trên khu đất số 151 - 155 Đường Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở chính của Công ty tại tầng 19 Vincom Tower, số 72 Lê Thánh Tôn, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty là 530.000.000.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp; san lấp mặt bằng; trang trí nội ngoại thất; kinh doanh bất động sản; kinh doanh xây dựng và các dịch vụ lắp đặt, cho thuê thiết bị xây dựng liên quan; kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn, dịch vụ vui chơi, giải trí và các dịch vụ liên quan; kinh doanh thương mại hàng tiêu dùng, đại lý mua bán ký gửi hàng hóa; dịch vụ quảng cáo, hội chợ, dịch vụ liên quan triển lãm thương mại; dịch vụ vệ sinh dân dụng và công nghiệp; dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm 2012, Công ty tiếp tục thực hiện thi công một số hạng mục liên quan đến đóng móng cọc và tường rào tại Khu đất 151 - 153 đường Bến Vân Đồn. Bên cạnh đó, Công ty phát sinh thêm các giao dịch đi vay và thực hiện góp vốn vào các hợp đồng hợp tác đầu tư đã ký kết.

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 đã được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Mẫu B09 - DN

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung và ghi sổ kế toán trên phần mềm máy vi tính.

2.3 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.4 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.5 . Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.6 . Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	3 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	2 - 5 năm
- Phần mềm quản lý	2 - 8 năm

Mẫu B09 - DN

2.7 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

2.8 . 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.

Chi phí trả trước là chi phí hoạt động được phân bổ vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh vào thời điểm bắt đầu hoạt động sản xuất kinh doanh.

Chi phí trả trước là chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ vào chi phí đầu tư theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ theo kỳ hạn trái phiếu phát hành.

2.9 . 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.

2.10 . Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) 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. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng Quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

2.11 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng được phản ánh lũy kế trên Bảng cân đối kế toán. Khi kết thúc quá trình đầu tư xây dựng, toàn bộ chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong giai đoạn đầu tư xây dựng và chênh lệch tỷ giá đánh giá lại của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ vào ngày bắt đầu hoạt động kinh doanh được phân bổ dần vào chi phí tài chính hoặc doanh thu hoạt động tài chính của các kỳ hoạt động kinh doanh tiếp theo với thời gian là 5 năm.

Mẫu B09 - DN

2.12 . Ghi nhận doanh thu

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.13 . Ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.14 . Các khoản thuế

Thuế hiện hành

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ tính thuế.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tiền mặt	7.988.992	33.133.409
Tiền gửi ngân hàng	76.499.113	522.578.295
Các khoản tương đương tiền	-	1.000.000.000
	84.488.105	1.555.711.704

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Các khoản cho vay ngắn hạn	479.779.050.000	617.812.000.000
- Công ty CP Địa Cầu	-	304.812.000.000
- Công ty CP Thành phố Mặt Trời	105.830.000.000	118.000.000.000
- Công ty CP Tập Đoàn Mặt Trời	373.949.050.000	195.000.000.000
	479.779.050.000	617.812.000.000

Mẫu B09 - DN

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản cho vay ngắn hạn tại 31/12/2012

Số hợp đồng	Đối tượng cho vay	Số dư nợ gốc '000 000 VND	Thời hạn cho vay	Lãi suất %/ năm	Phương thức đảm bảo
459/11/HĐV/ TNC-SHD và phụ lục 01	Công ty CP Tập đoàn Mặt Trời	373.949,05	12 tháng	20	Tin chấp
17/11/HĐV/ TNC-SCT và phụ lục 01	Công ty CP Thành phố Mặt Trời	105.830,00	12 tháng	19,5	Tin chấp
		479.779,05			

5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Phải thu lãi cho vay	147.785.659.336	16.389.281.556
- Công ty CP Tập đoàn Mặt Trời	35.595.813.917	677.888.888
- Công ty CP Thành phố Mặt Trời	35.696.895.805	8.426.888.889
- Công ty CP Địa Cầu	76.492.949.614	4.467.837.112
- Công ty TNHH TV XD Ánh Dương	-	2.816.666.667
Phải thu phạt vi phạm hợp đồng Công ty TNHH Mặt trời Sông Hàn	4.750.000.000	-
Phải thu BHXH	13.464.332	-
Phải thu khác	25.000.000	25.000.000
	152.574.123.668	16.414.281.556

6 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	1.810.201.174	79.188.456	16.546.364	1.905.935.994
Số tăng trong năm	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1.810.201.174	79.188.456	16.546.364	1.905.935.994
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	729.137.217	30.476.769	4.826.031	764.440.017
Số tăng trong năm	544.397.508	19.797.120	2.757.732	566.952.360
- Khấu hao trong năm	544.397.508	19.797.120	2.757.732	566.952.360
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số cuối năm	1.273.534.725	50.273.889	7.583.763	1.331.392.377
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	1.081.063.957	48.711.687	11.720.333	1.141.495.977
Tại ngày cuối	536.666.449	28.914.567	8.962.601	574.543.617

Mẫu B09 - DN

7 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	220.625.590.767	27.703.500	220.653.294.267
Số tăng trong năm	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>220.625.590.767</u>	<u>27.703.500</u>	<u>220.653.294.267</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	27.703.500	27.703.500
Số tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>-</u>	<u>27.703.500</u>	<u>27.703.500</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	220.625.590.767	-	220.625.590.767
Tại ngày cuối	<u>220.625.590.767</u>	<u>-</u>	<u>220.625.590.767</u>

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 7.069,20m² tại 151-155 Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, TP.Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số BB69442 do UBND TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 23/9/2010 đơn vị đang ghi nhận với giá trị 220.625.590.767 đồng là tài sản đảm bảo đăng ký cho khoản trái phiếu phát hành ngày 29/6/2011.

8 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Xây dựng cơ bản dở dang Dự án Cao ốc Thanh Niên	216.193.585.038	146.661.966.082
- Chi phí thi công	6.101.276.486	-
- Chi phí tư vấn thiết kế	18.168.429.705	16.216.818.795
- Chi phí giải phóng mặt bằng	19.862.606.259	19.862.606.259
- Chi phí lãi vay vốn hóa	145.336.386.161	87.017.489.905
- Chi phí quản lý dự án	26.724.886.427	23.565.051.123
	<u>216.193.585.038</u>	<u>146.661.966.082</u>

Dự án Cao ốc Thanh Niên (SunCity Plaza Sài Gòn) được thực hiện trên khu đất rộng hơn 7000 m² tại 151 - 155 đường Bến Vân Đồn, Quận 4, thành phố Hồ Chí Minh với tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 2.000 tỷ đồng. Dự án gồm khu cao ốc, văn phòng và trung tâm thương mại với 2 tòa tháp 32 tầng nổi và 6 tầng hầm thiết kế hiện đại trên tổng diện tích xây dựng 4.252 m².

Chi phí lãi vay được vốn hóa là chi phí lãi vay của trái phiếu đã phát hành trong năm tương ứng với phần đã giải ngân thi công theo các hợp đồng đã ký với các nhà thầu.

Chi phí đầu tư xây dựng dở dang đang ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh và có thể thay đổi sau khi được thẩm tra, quyết toán dự án đầu tư xây dựng cơ bản khi công trình hoàn thành.

Mẫu B09 - DN

9 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Cho vay dài hạn ⁽¹⁾	41.542.950.000	-
Góp vốn dài hạn:	414.689.000.000	-
- Hợp tác đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái Hòa Xuân ⁽²⁾	141.200.000.000	-
- Hợp tác đầu tư khai thác cho thuê căn hộ ⁽³⁾	273.489.000.000	-
	456.231.950.000	-

(1) Là khoản cho Công ty Cổ phần Địa Cầu vay theo hợp đồng số 232/11/HĐV/TNC-DCC và phụ lục hợp đồng số 01 ký ngày 20/02/2012 giữa Công ty CP Bất động sản Thanh Niên và Công ty Cổ phần Địa Cầu: số tiền cho vay là 41.542.950.000 đồng, lãi suất cho vay là 26%/năm (từ ngày 01/07/2012 lãi suất được điều chỉnh xuống 20,5%/năm) và thời hạn cho vay là 30 tháng (thời hạn hợp đồng vay là 03 tháng và gia hạn thêm 27 tháng kể từ ngày đáo hạn hợp đồng).

(2) Là khoản góp vốn đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 35/2012/HĐHTĐT/SHD-TNC ngày 14/05/2012 về việc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân (Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời). Giá trị Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên góp vốn bằng tiền vào dự án là 150 tỷ đồng tương đương 6,8% tổng vốn đầu tư của Dự án tại thời điểm ký hợp đồng góp vốn. Hai bên thống nhất phân chia kết quả kinh doanh (lãi/lỗ) trên lợi nhuận sau thuế TNDN tương ứng với tỷ lệ vốn thỏa thuận góp.

(3) Khoản góp vốn đầu tư theo Công văn số 34/12/CV-SHD/TNC ngày 28/12/2012 của Công ty trả lời Công văn số 438/12/CV-TNC/SHD của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời về việc chấp thuận chuyển hợp đồng ứng vốn số 274/2011/HĐUV/SHD-TNC ngày 12/06/2011 về việc thực hiện chuyển quyền thuê căn hộ của Dự án Công trình Tổ hợp Trung tâm Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn - Văn phòng - Căn hộ cao cấp và Bãi đậu xe ngầm Vincom tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh sang hợp đồng hợp tác đầu tư khai thác căn hộ nêu trên.

10 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Số dư đầu năm	18.412.218.688	1.699.440.909
Số tăng trong năm	18.735.158.827	20.100.000.000
Số đã vốn hóa vào giá trị công trình trong năm	(6.699.999.996)	(3.387.222.221)
Số dư cuối năm	30.447.377.519	18.412.218.688
Trong đó chi tiết số dư cuối năm bao gồm:	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Chi phí trước hoạt động	790.350.000	790.350.000
Chi phí phát hành trái phiếu	10.012.777.783	16.712.777.779
Chi phí quảng cáo dự án Sun City Plaza	909.090.909	909.090.909
Chi phí lãi vay phân bổ cho hợp đồng hợp tác đầu tư	18.735.158.827	-
	30.447.377.519	18.412.218.688

Mẫu B09 - DN

11 . VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Vay ngắn hạn	296.776.736.190	250.780.000.000
Công ty CP Đầu tư & Phát triển Sinh Thái ⁽¹⁾	296.776.736.190	250.000.000.000
Vay cá nhân	-	780.000.000
	<u>296.776.736.190</u>	<u>250.780.000.000</u>

(1) Là khoản vay theo Hợp đồng cho vay số 2009/2011/HĐ/SINH THAI - BĐS TN ngày 20/09/2011 và phụ lục số 01 ký ngày 20/03/2012 giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái với Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh niên; thời hạn trả gốc và lãi là 06 tháng; lãi suất 18,5%/năm (từ ngày 20/09/2012 lãi suất được điều chỉnh xuống 16%/năm); mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh; phương thức bảo lãnh hợp đồng là tín chấp.

12 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	38.354.931	55.739.962
Thuế thu nhập cá nhân	3.290.167	5.395.137
	<u>41.645.098</u>	<u>61.135.099</u>

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

13 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Chi phí lãi vay phải trả	65.325.000.000	88.067.777.780
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN TP. Hồ Chí Minh	65.325.000.000	88.067.777.780
Chi phí lương tháng 13	62.500.000	147.342.833
Chi phí phải trả kiểm toán	50.000.000	50.000.000
Chi phí phải trả khác	2.536.174	-
	<u>65.440.036.174</u>	<u>88.265.120.613</u>

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

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Bảo hiểm xã hội	-	354.452
Lãi vay phải trả Công ty CP Đầu tư & Phát triển Sinh Thái	13.585.779.479	12.590.277.778
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.726.908	1.997.208
	<u>13.587.506.387</u>	<u>12.592.629.438</u>



19
T
Á
3
N

Mẫu B09 - DN

15 . VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Vay dài hạn	670.000.000.000	670.000.000.000
Trái phiếu phát hành	670.000.000.000	670.000.000.000
	<u>670.000.000.000</u>	<u>670.000.000.000</u>

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản trái phiếu phát hành

Bên mua trái phiếu	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam.
Loại trái phiếu	Trái phiếu doanh nghiệp tự do chuyển nhượng, có tài sản đảm bảo.
Mệnh giá ban hành	1.000.000 VND/ trái phiếu.
Số lượng phát hành	670.000 trái phiếu.
Kỳ hạn trái phiếu	03 năm (từ ngày 29/06/2011 đến ngày 29/06/2014).
Mục đích phát hành	Đầu tư cho Dự án Cao ốc tại 151 - 155 Bến Vân Đồn.
Lãi suất	Năm đầu tiên 26%/ năm, từ ngày 01/07/2012 lãi suất được điều chỉnh xuống 19,5%/năm và biên độ +8%

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

Lãi suất của các năm tiếp theo sau năm đầu tiên được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam tại thời điểm ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 10%/ năm.

Tài sản đảm bảo đăng ký

Quyền sử dụng đất tại 151-155 Bến Vân Đồn.
Tài sản hình thành trong tương lai thuộc Dự án cao ốc tại 151-155 Bến Vân Đồn 3,562,500 cổ phiếu Công ty Vincom sở hữu bởi Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái cầm cố cổ phiếu của mình sở hữu tại Công ty Cổ phần Vincom để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của Bên phát hành trái phiếu với Ngân hàng mua trái phiếu.
Ngoài ra, Hợp đồng mua bán trái phiếu này còn được cam kết thanh toán bởi Công ty CP Thương mại - Du lịch - Đầu tư Cù Lao Chàm cho Nhà đầu tư trái phiếu trong trường hợp Tổ chức phát hành không mua lại các Trái phiếu hoặc không thanh toán đủ gốc và lãi trái phiếu cho nhà đầu tư bằng nguồn tiền là doanh thu từ dự án Riverside và nguồn cổ tức bằng tiền mặt chỉ trả cho cổ đông.

16 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của CSH VND	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	530.000.000.000	(182.925.979)	493.014.002	530.310.088.023
Lãi trong năm trước	-	-	242.746.463	242.746.463
Giảm khác	-	(42.437.500)	(33.400.876)	(75.838.376)
Số dư cuối năm trước	<u>530.000.000.000</u>	<u>(225.363.479)</u>	<u>702.359.589</u>	<u>530.476.996.110</u>
Lãi trong năm nay	-	-	115.064.791	115.064.791
Số dư cuối năm nay	<u>530.000.000.000</u>	<u>(225.363.479)</u>	<u>817.424.380</u>	<u>530.592.060.901</u>

Mẫu B09 - DN

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2012	Tỷ lệ	01/01/2012	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Vốn góp do pháp nhân nắm giữ	530.000.000.000	100,00	530.000.000.000	100,00
- Báo Thanh Niên	79.500.000.000	15,00	79.500.000.000	15,00
- Công ty CPTĐ Truyền thông Thanh Niên	33.400.000.000	6,30	33.400.000.000	6,30
- Công ty CP Tập đoàn Mặt Trời	361.100.000.000	68,13	361.100.000.000	68,13
- Công ty CP Vinpearl	56.000.000.000	10,57	56.000.000.000	10,57
	530.000.000.000	100,00	530.000.000.000	100,00

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	530.000.000.000	530.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	530.000.000.000	530.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2012	01/01/2012
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	53.000.000	53.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	53.000.000	53.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	53.000.000	53.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	53.000.000	53.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	53.000.000	53.000.000

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

17 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	127.055.958.786	18.318.898.953
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	-	14.500.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	602.100.000
	127.055.958.786	33.420.998.953

18 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Lãi tiền vay	131.652.539.064	16.884.238.889
	131.652.539.064	16.884.238.889

Mẫu B09 - DN

19 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Thu nhập từ bán phế liệu	-	547.272.727
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	-	1.220.000.000
Thu phạt do vi phạm thực hiện hợp đồng	4.750.000.000	-
	4.750.000.000	1.767.272.727

20 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

20.1 Thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	153.419.722	323.702.646
Các khoản điều chỉnh tăng	-	122.086
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	153.419.722	323.824.732
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 25%)	38.354.931	80.956.183
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	55.739.962	99.404.846
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(55.739.962)	(124.621.067)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	38.354.931	55.739.962

21 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	115.064.791	242.746.463
Các khoản điều chỉnh:	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	115.064.791	242.746.463
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	53.000.000	53.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2,17	4,58

Mẫu B09 - DN

22 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2012		01/01/2012	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	84.488.105		1.555.711.704	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	152.574.123.668	-	16.414.281.556	-
Các khoản cho vay	521.322.000.000		617.812.000.000	
Đầu tư dài hạn	414.689.000.000	-	-	-
	1.088.669.611.773	-	635.781.993.260	-

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	966.776.736.190	920.780.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	14.566.563.337	13.672.393.653
Chi phí phải trả	65.440.036.174	88.265.120.613
	1.046.783.335.701	1.022.717.514.266

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính và chưa đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, và lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Mẫu B09 - DN

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2012				
Tiền và các khoản tương đương tiền	84.488.105	-	-	84.488.105
Phải thu khách hàng, phải thu khác	152.574.123.668	-	-	152.574.123.668
Các khoản cho vay	479.779.050.000	41.542.950.000	-	521.322.000.000
Đầu tư dài hạn	-	414.689.000.000	-	414.689.000.000
	<u>632.437.661.773</u>	<u>456.231.950.000</u>	<u>-</u>	<u>1.088.669.611.773</u>
Tại ngày 01/01/2012				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.555.711.704	-	-	1.555.711.704
Phải thu khách hàng, phải thu khác	16.414.281.556	-	-	16.414.281.556
Các khoản cho vay	617.812.000.000	-	-	617.812.000.000
	<u>635.781.993.260</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>635.781.993.260</u>

Rủi ro thanh khoản

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

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2012				
Vay và nợ	296.776.736.190	670.000.000.000	-	966.776.736.190
Phải trả người bán, phải trả khác	14.566.563.337	-	-	14.566.563.337
Chi phí phải trả	65.440.036.174	-	-	65.440.036.174
	<u>376.783.335.701</u>	<u>670.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>1.046.783.335.701</u>
Tại ngày 01/01/2012				
Vay và nợ	250.780.000.000	670.000.000.000	-	920.780.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	13.672.393.653	-	-	13.672.393.653
Chi phí phải trả	88.265.120.613	-	-	88.265.120.613
	<u>352.717.514.266</u>	<u>670.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>1.022.717.514.266</u>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

Mẫu B09 - DN

23 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Theo hợp đồng số 07/13/HĐHTĐT/SHD ngày 03/01/2013 giữa Công ty và các công ty bao gồm Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời, Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Ánh Dương và Công ty Cổ phần Thành phố Mặt Trời về việc hợp tác đầu tư khai thác cho thuê Căn hộ thuộc Dự án Công trình Tổ hợp Trung tâm Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn - Văn phòng - Căn hộ cao cấp và Bãi đậu xe ngầm Vincom tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Các bên đã thống nhất ký hợp đồng hợp tác đầu tư không hình thành pháp nhân để thực hiện việc khai thác Khu căn hộ tại Vincom và phân chia kết quả kinh doanh theo tỷ lệ vốn góp thực tế của các bên từ việc khai thác Khu căn hộ sau khi hoàn thành các nghĩa vụ thuế theo quy định.

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

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

	Mối quan hệ	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Tiền thuê văn phòng			
- Công ty CP Tập Đoàn Mặt Trời	Công ty mẹ	1.723.837.500	1.619.730.000
Cho vay vốn			
- Công ty CP Tập Đoàn Mặt Trời	Công ty mẹ	432.659.050.000	203.000.000.000
Lãi vay phải thu			
- Công ty CP Tập Đoàn Mặt Trời	Công ty mẹ	34.917.925.029	677.888.888
Ứng trước cho người bán tiền thi công dự án đầu tư			
- Công ty TNHH Mặt Trời Sông Hàn	Cùng cổ đông góp vốn	-	250.000.000.000
Thu hồi tiền ứng thi công			
- Công ty TNHH Mặt Trời Sông Hàn	Cùng cổ đông góp vốn	229.900.000.000	-
Phạt vi phạm hợp đồng			
- Công ty TNHH Mặt Trời Sông Hàn	Cùng cổ đông góp vốn	4.750.000.000	-

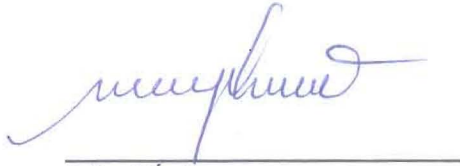
Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

	Mối quan hệ	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Phải thu tiền ứng trước			
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời	Cổ đông	824.233.863.917	468.484.905.243
- Công ty TNHH Mặt Trời Sông Hàn	Cùng cổ đông góp vốn	20.100.000.000	250.000.000.000
Lãi vay phải thu và phải thu vi phạm hợp đồng			
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời	Cổ đông	35.595.813.917	677.888.888
- Công ty TNHH Mặt Trời Sông Hàn	Cùng cổ đông góp vốn	4.750.000.000	-

Mẫu B09 - DN

25 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được Công ty TNHH Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán (AASC) kiểm toán.



Đặng Bắc Phương

Đ Kế toán trưởng



Phạm Khắc Tuấn

Phó Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2013

