Chứng thực bản sao
đúng với bản chính.

Số chứng thực 031090 SCT/BS

Ngày 12 tháng 08 năm 2014

PHÓ CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG BẾN NGHÉ

Nguyễn Thành Phát

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THANH NIÊN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo Kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	05 - 22
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 - 22

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban 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 31/12/2013.

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 thay đổi đăng ký kinh doanh lần thứ tám ngày 15/05/2012.

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 đường Lê Thánh Tôn, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông	Nguyễn Công Khế	Chủ tịch
Ông	Đặng Thanh Thủy	Thành viên
Ông	Nguyễn Quang Thông	Thành viên
Ông	Trần Minh Sơn	Thành viên

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

Bà	Nguyễn Lâm Nhi Thùy	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 01 tháng 10 năm 2013)
Ông	Phạm Khắc Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 01 tháng 10 năm 2013)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng 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 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 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 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 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 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2014

TM. Ban Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc

S.Đ.K.K.D: 0305801... C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THANH NIÊN
QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Lâm Nhi Thùy

Số: 780/2014/BC.KTTC-AASC.KT6

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên được lập ngày 28 tháng 03 năm 2014, từ trang 5 đến trang 22, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2014

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC
Phó Tổng Giám đốc

Phạm Thị Thanh Giang
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0286-2013-002-1

Kiểm toán viên

Phan Bá Triều
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 1471-2013-002-1

Mẫu B01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**55.990.420.821**	**279.455.821.216**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	3	**762.516.102**	**84.488.105**
111	1. Tiền		762.516.102	84.488.105
120	**II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**		**-**	**105.830.000.000**
121	1. Đầu tư ngắn hạn		-	105.830.000.000
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**46.912.083.420**	**172.865.460.648**
132	2. Trả trước cho người bán		205.045.838	20.291.336.980
135	5. Các khoản phải thu khác	4	46.707.037.582	152.574.123.668
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**8.315.821.299**	**675.872.463**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	5	20.695.945	42.703.969
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		8.289.125.354	628.168.494
158	5. Tài sản ngắn hạn khác	6	6.000.000	5.000.000
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**1.196.884.178.727**	**1.298.022.096.941**
220	**II. Tài sản cố định**		**439.508.739.906**	**437.393.719.422**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	7	115.475.309	574.543.617
222	*- Nguyên giá*		*1.853.101.174*	*1.905.935.994*
223	*- Giá trị hao mòn lũy kế (*)*		*(1.737.625.865)*	*(1.331.392.377)*
227	3. Tài sản cố định vô hình	8	220.625.590.767	220.625.590.767
228	*- Nguyên giá*		*220.625.590.767*	*220.653.294.267*
229	*- Giá trị hao mòn lũy kế (*)*		-	*(27.703.500)*
230	4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9	218.767.673.830	216.193.585.038
250	**IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**	10	**663.166.000.000**	**830.181.000.000**
258	3. Đầu tư dài hạn khác		663.166.000.000	830.181.000.000
260	**V. Tài sản dài hạn khác**		**94.209.438.821**	**30.447.377.519**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	94.209.438.821	30.447.377.519
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1.252.874.599.548**	**1.577.477.918.157**

Mẫu B01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
300	**A. NỢ PHẢI TRẢ**		**722.241.727.535**	**1.046.885.857.256**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**722.241.727.535**	**376.885.857.256**
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	12	670.000.000.000	296.776.736.190
312	2. Phải trả người bán		1.866.084.450	979.056.950
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	17.867.237	41.645.098
315	5. Phải trả người lao động		35.119.698	60.876.457
316	6. Chi phí phải trả	14	50.320.911.042	65.440.036.174
319	9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	15	1.745.108	13.587.506.387
330	**II. Nợ dài hạn**		-	**670.000.000.000**
334	4. Vay và nợ dài hạn		-	670.000.000.000
400	**B. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**530.632.872.013**	**530.592.060.901**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	16	**530.632.872.013**	**530.592.060.901**
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		858.235.492	817.424.380
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.252.874.599.548**	**1.577.477.918.157**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2014

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Đặng Bắc Phương	Đặng Bắc Phương	Nguyễn Lâm Nhi Thùy

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THANH NIÊN

Mẫu B02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2013

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2013 VND	Năm 2012 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	60.189.771.671	127.055.958.786
22	7. Chi phí tài chính	18	60.135.356.855	131.652.539.064
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*60.135.356.855*	*131.652.539.064*
24	8. Chi phí bán hàng		-	-
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		-	-
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**54.414.816**	**(4.596.580.278)**
31	11. Thu nhập khác		-	4.750.000.000
32	12. Chi phí khác		-	-
40	**13. Lợi nhuận khác**		-	**4.750.000.000**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**54.414.816**	**153.419.722**
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	19.1	13.603.704	38.354.931
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**40.811.112**	**115.064.791**
70	**18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**20**	**0,77**	**2,17**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2014

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Đặng Bắc Phương	Đặng Bắc Phương	Nguyễn Lâm Nhi Thùy

Mẫu B03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2013

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***54.414.816***	***153.419.722***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(60.189.771.671)	(127.055.958.786)
06	- Chi phí lãi vay		60.135.356.855	131.652.539.064
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		-	***4.750.000.000***
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		(47.752.556.857)	(12.271.118.517)
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		61.007.908.846	-
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước		(63.740.053.278)	-
13	- Tiền lãi vay đã trả		(88.796.136.334)	(83.880.301.173)
14	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(38.354.931)	(55.739.962)
15	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		4.750.000.000	229.000.000.000
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***(134.569.192.554)***	***137.542.840.348***
	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		(2.115.020.484)	(96.704.763.470)
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(80.500.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		272.845.000.000	176.990.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(141.200.000.000)
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		161.293.977.225	3.180.699.523
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***432.023.956.741***	***(138.234.063.947)***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay		(296.776.736.190)	(780.000.000)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(296.776.736.190)***	***(780.000.000)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**678.027.997**	**(1.471.223.599)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**84.488.105**	**1.555.711.704**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	3	**762.516.102**	**84.488.105**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2014

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Đặng Bắc Phương	Đặng Bắc Phương	Nguyễn Lâm Nhi Thùy

Mẫu B09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

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 thay đổi đăng ký kinh doanh lần thứ tám ngày 15/05/2012.

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 đường 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 2013, Công ty thực hiện thi công hàng rào bảo vệ và lựa chọn nhà thầu ép cọc nén tĩnh cho dự án SunCity Plazza Sài Gòn tại Khu đất 151 - 153 đường Bến Vân Đồn. Khoản vay 296 tỷ đồng của Công ty CP Đầu tư & Phát triển Sinh Thái phát sinh năm 2011 đã được tất toán trong năm.

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.

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 luỹ 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

Từ 01/07/2013 Công ty đã thực hiện thay đổi chính sách kế toán đối với tài sản cố định và khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ, cụ thể như sau:

- Nguyên giá tối thiểu của tài sản cố định tăng từ 10 triệu đồng lên 30 triệu đồng. Đối với những tài sản cố định trước đây không thỏa mãn điều kiện này thì giá trị còn lại được điều chỉnh sang Chi phí trả trước ngắn hạn và phân bổ vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang theo thời gian sử dụng còn lại không quá 2 năm.

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 chỉ 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

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 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 năm.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tiền mặt	10.089.872	7.988.992
Tiền gửi ngân hàng	752.426.230	76.499.113
	762.516.102	**84.488.105**

Mẫu B09 - DN

4 . CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Phải thu lãi cho vay	46.681.453.782	147.785.659.336
Phải thu phạt hợp đồng	-	4.750.000.000
Phải thu về bảo hiểm xã hội	583.800	13.464.332
Phải thu khác	25.000.000	25.000.000
	46.707.037.582	**152.574.123.668**

5 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Chi phí sửa chữa phương tiện vận tải	9.850.230	42.703.969
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	10.845.715	-
	20.695.945	**42.703.969**

6 . TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tạm ứng	6.000.000	5.000.000
	6.000.000	**5.000.000**

7 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	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	-	(36.288.456)	(16.546.364)	(52.834.820)
- Giảm theo Thông tư 45	-	*(36.288.456)*	*(16.546.364)*	*(52.834.820)*
Số dư cuối năm	**1.810.201.174**	**42.900.000**	**-**	**1.853.101.174**
lũy kế				
Số dư đầu năm	**1.273.534.725**	**50.273.889**	**7.583.763**	**1.331.392.377**
Số tăng trong năm	431.916.140	14.351.381	1.378.866	447.646.387
- Khấu hao trong năm	*431.916.140*	*14.351.381*	*1.378.866*	*447.646.387*
Số giảm trong năm	-	(32.450.270)	(8.962.629)	(41.412.899)
- Giảm theo Thông tư 45	-	*(32.450.270)*	*(8.962.629)*	*(41.412.899)*
Số cuối năm	**1.705.450.865**	**32.175.000**	**-**	**1.737.625.865**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	536.666.449	28.914.567	8.962.601	574.543.617
Tại ngày cuối năm	**104.750.309**	**10.725.000**	**-**	**115.475.309**

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết còn sử dụng 1.102.166.545 VND

8 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Cộng

Mẫu B09 - DN

	VND	VND	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	-	(27.703.500)	(27.703.500)
- Giảm theo Thông tư 45	-	*(27.703.500)*	*(27.703.500)*
Số dư cuối năm	**220.625.590.767**	**-**	**220.625.590.767**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	**27.703.500**	**27.703.500**
Số tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	(27.703.500)	(27.703.500)
- Giảm theo Thông tư 45	-	*(27.703.500)*	*(27.703.500)*
Số dư cuối năm	-	-	-
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	220.625.590.767	-	220.625.590.767
Tại ngày cuối	**220.625.590.767**	**-**	**220.625.590.767**

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 7.069,20m^2 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 23/09/2010 là tài sản đảm bảo đăng ký cho khoản trái phiếu phát hành ngày 29/06/2011.

9 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Xây dựng cơ bản dở dang Dự án SunCity Plaza Sài Gòn	**218.767.673.830**	**216.193.585.038**
- Chi phí thi công	6.059.755.893	6.101.276.486
- Chi phí tư vấn thiết kế	18.168.429.705	18.168.429.705
- Chi phí giải phóng mặt bằng	19.862.606.259	19.862.606.259
- Chi phí lãi vay vốn hóa	145.336.386.161	145.336.386.161
- Chi phí quản lý dự án	29.340.495.812	26.724.886.427
	218.767.673.830	**216.193.585.038**

Dự án SunCity Plaza Sài Gòn được thực hiện trên khu đất rộng hơn 7000 m^2 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 m^2.

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.

10 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Cho vay dài hạn	248.477.000.000	415.492.000.000
- *Công ty Cổ phần Địa Cầu* [1]	*37.400.000.000*	*41.542.950.000*
- *Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời* [2]	*211.077.000.000*	*373.949.050.000*
Đầu tư dài hạn khác	414.689.000.000	414.689.000.000
- *Hợp tác đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái Hòa Xuân* [3]	*141.200.000.000*	*141.200.000.000*
- *Hợp tác đầu tư khai thác cho thuê căn hộ* [4]	*273.489.000.000*	*273.489.000.000*
	663.166.000.000	**830.181.000.000**

[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 03 ngày 30/06/2013 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Địa Cầu: hạn mức cho vay là 41.542.950.000 đồng, lãi suất cho vay là 15,5%/năm và thời hạn cho vay là 30 tháng.

[2] Là khoản cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời vay theo hợp đồng số 459/11/HĐV/TNC-SHD và phụ lục hợp đồng số 04 ký ngày 01/01/2013 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời: hạn mức cho vay là 500.000.000.000 đồng, lãi suất cho vay là 15,5%/năm và thời hạn cho vay là 36 tháng.

[3] Góp vốn đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 35/2012/ HĐHTĐT/SHD-TNC ngày 14/05/2012 (Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời). Giá trị Công ty 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.

[4] Công văn chấp thuận hợp tác đầu tư số 34/12/CV-SHD/TNC ngày 28/12/2012 và Hợp đồng hợp tác đầu tư số 07/2013/HĐHTĐT/SHD ngày 03/01/2013 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.

11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Số dư đầu năm	30.447.377.519	18.412.218.688
Số tăng trong năm	66.320.121.774	18.735.158.827
Số đã vốn hóa vào giá trị công trình trong năm	-	(3.284.778.825)
Số đã phân bổ vào chi phí tài chính trong năm	(2.558.060.472)	(3.415.221.171)
Số dư cuối năm	**94.209.438.821**	**30.447.377.519**

Trong đó chi tiết số dư cuối năm bao gồm:	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí trước hoạt động	790.350.000	790.350.000
Chi phí phát hành trái phiếu	3.312.777.786	10.012.777.783
Chi phí quảng cáo dự án Sun City Plaza	909.090.909	909.090.909
Chi phí phân bổ cho hợp đồng hợp tác đầu tư	89.197.220.126	18.735.158.827
- *Chi phí lãi vay phân bổ*	*84.200.363.335*	*17.884.876.389*
- *Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ*	*4.996.856.791*	*850.282.438*
	94.209.438.821	**30.447.377.519**

12 . VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND

Vay ngắn hạn	-	**296.776.736.190**
Công ty CP Đầu tư & Phát triển Sinh Thái	-	296.776.736.190
Nợ dài hạn đến hạn trả	670.000.000.000	-
	670.000.000.000	**296.776.736.190**

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản nợ dài hạn đến hạn trả

Trái phiếu phát hành tại hợp đồng mua bán trái phiếu số 24062011 ký ngày 24/06/2011 giữa Công ty CP Bất động sản Thanh Niên và Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam đáo hạn tại ngày 29/06/2014.

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.
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 chi trả cho cổ đông.

13 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.603.704	38.354.931
Thuế thu nhập cá nhân	4.263.533	3.290.167
	17.867.237	**41.645.098**

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.

Mẫu B09 - DN

14 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí lãi vay phải trả	50.250.000.000	65.325.000.000
- *Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam CN TP. Hồ Chí Minh*	*50.250.000.000*	*65.325.000.000*
Chi phí lương tháng 13	-	62.500.000
Chi phí kiểm toán	50.000.000	50.000.000
Chi phí thuê xe	18.181.818	-
Chi phí phải trả khác	2.729.224	2.536.174
	50.320.911.042	**65.440.036.174**

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

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Bảo hiểm y tế	12.600	-
Bảo hiểm thất nghiệp	5.600	-
Lãi vay phải trả Công ty CP Đầu tư & Phát triển Sinh Thái	-	13.585.779.479
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.726.908	1.726.908
	1.745.108	**13.587.506.387**

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**	**(225.363.479)**	**702.359.589**	**530.476.996.110**
Lãi trong năm	-	-	115.064.791	115.064.791
Số dư cuối năm trước	**530.000.000.000**	**(225.363.479)**	**817.424.380**	**530.592.060.901**
Lãi trong năm	-	-	40.811.112	40.811.112
Số dư cuối năm nay	**530.000.000.000**	**(225.363.479)**	**858.235.492**	**530.632.872.013**

Mẫu B09 - DN

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2013 VND	Tỷ lệ %	01/01/2013 VND	Tỷ lệ %
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 2013 VND	Năm 2012 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

	31/12/2013	01/01/2013
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 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 2013 VND	Năm 2012 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	60.189.771.671	127.055.958.786
	60.189.771.671	**127.055.958.786**

18 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí lãi vay	60.135.356.855	131.652.539.064
	60.135.356.855	**131.652.539.064**

19 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

19.1 Thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	54.414.816	153.419.722
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	54.414.816	153.419.722
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 25%)	**13.603.704**	**38.354.931**
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	38.354.931	55.739.962
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(38.354.931)	(55.739.962)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	**13.603.704**	**38.354.931**

20 . 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 2013 VND	Năm 2012 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	40.811.112	115.064.791
Các khoản điều chỉnh:	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	40.811.112	115.064.791
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	53.000.000	53.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**0,77**	**2,17**

21 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2013		01/01/2013	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	762.516.102	-	84.488.105	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	46.707.037.582	-	152.574.123.668	-
Các khoản cho vay	248.477.000.000	-	521.322.000.000	-
Đầu tư dài hạn	414.689.000.000	-	414.689.000.000	-
	710.635.553.684	-	**1.088.669.611.773**	-

Mẫu B09 - DN

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	670.000.000.000	966.776.736.190
Phải trả người bán, phải trả khác	1.867.829.558	14.566.563.337
Chi phí phải trả	50.320.911.042	65.440.036.174
	722.188.740.600	**1.046.783.335.701**

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ 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 nhưng không 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 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.

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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2013				
Tiền và các khoản tương đương tiền	762.516.102	-	-	762.516.102
Phải thu khách hàng, phải thu khác	46.707.037.582	-	-	46.707.037.582
Các khoản cho vay	-	248.477.000.000	-	248.477.000.000
Đầu tư dài hạn	-	414.689.000.000	-	414.689.000.000
	47.469.553.684	**663.166.000.000**	-	**710.635.553.684**

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2013				

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	105.830.000.000	415.492.000.000	-	521.322.000.000
Đầu tư dài hạn	-	414.689.000.000	-	414.689.000.000
	1.088.669.611.773	**830.181.000.000**	-	**1.088.669.611.773**

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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2013				
Vay và nợ	670.000.000.000	-	-	670.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	1.867.829.558	-	-	1.867.829.558
Chi phí phải trả	50.320.911.042	-	-	50.320.911.042
	722.188.740.600	-	-	**722.188.740.600**
Tại ngày 01/01/2013				
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
	376.783.335.701	**670.000.000.000**	-	**1.046.783.335.701**

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 từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

22 . 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 2013	Năm 2012
		VND	VND
Tiền thuê văn phòng			
- Công ty CP Tập Đoàn Mặt Trời	Công ty mẹ	517.027.500	1.723.837.500
Cho vay vốn			
- Công ty CP Tập Đoàn Mặt Trời	Công ty mẹ	-	432.659.050.000
Thu hồi vốn cho vay			
- Công ty CP Tập Đoàn Mặt Trời	Công ty mẹ	162.872.050.000	-
Lãi vay phải thu			
- Công ty CP Tập Đoàn Mặt Trời	Công ty mẹ	47.269.174.297	34.917.925.029
Thu hồi tiền ứng thi công			
- Công ty TNHH Mặt Trời Sông Hàn	Cùng cổ đông góp vốn	20.100.000.000	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	31/12/2013	01/01/2013
		VND	VND
Phải thu			
- Công ty CP Tập đoàn Mặt Trời	Công ty mẹ	-	824.233.863.917
- Công ty TNHH Mặt Trời Sông Hàn	Cùng cổ đông góp vốn	-	20.100.000.000
Lãi vay phải thu và phải thu vi phạm hợp đồng			
- Công ty CP Tập đoàn Mặt Trời	Công ty mẹ	29.001.412.658	35.595.813.917
- Công ty TNHH Mặt Trời Sông Hàn	Cùng cổ đông góp vốn	-	4.750.000.000

23 . 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 2012 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán (nay đổi tên thành Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC) kiểm toán.

Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

	Mã số	Phân loại lại	Đã trình bày trên báo cáo năm trước
		VND	VND
a) Bảng Cân đối kế toán			
- Đầu tư ngắn hạn	121	105.830.000.000	479.799.050.000
- Đầu tư dài hạn khác	258	830.181.000.000	456.231.950.000

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2014

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Đặng Bắc Phương	Đặng Bắc Phương	Nguyễn Lâm Nhi Thùy