



RSM DTL Auditing
Connected for Success

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 2
Báo cáo kiểm toán	3 - 4
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2013	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính	12 - 30



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 đường D4, Khu Tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam (dưới đây gọi tắt là "Công ty") hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013.

1. CÁC THÔNG TIN CHUNG

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam tiền thân là Công ty Cổ phần Quý địa ốc Viên Nam, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304867926 (số cũ 4103006205) ngày 13 tháng 3 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 29 tháng 05 năm 2013.

Trụ sở của Công ty được đặt tại A12 đường D4, Khu Tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 105.599.960.000 đồng.

Ngoài ra, Công ty có văn phòng đại diện được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động văn phòng đại diện lần đầu số 0304867926-001 ngày 09 tháng 08 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, được đặt tại Số 205/51, 205/53, 205/55 đường Phạm Hữu Lầu, Khu phố 2, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Họ tên	Chức danh
Ông Trần Minh Hoàng	Chủ tịch
Ông Hồ Đắc Hưng	Phó Chủ tịch
Ông Lương Bá Đàng	Thành viên
Ông Trần Bình Long	Thành viên
Ông Phạm Kim Long	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Họ tên	Chức danh
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Trưởng ban
Bà Lê Thị Thủy	Thành viên
Ông Phan Hoàng Anh	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Họ tên	Chức danh
Ông Trần Minh Hoàng	Tổng Giám đốc – Bổ nhiệm từ 15/04/2013
Ông Hồ Đắc Hưng	Tổng Giám đốc – Miễn nhiệm từ 15/04/2013
Ông Lương Bá Đàng	Phó Tổng Giám đốc – Miễn nhiệm từ 15/06/2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 đường D4, khu Tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

3. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

4. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán DTL, thành viên của RSM Quốc tế, bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính tiếp theo của Công ty.

5. CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, ngoại trừ các vấn đề được nêu trong Báo cáo kiểm toán kèm theo, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

6. CAM KẾT CỦA CÁC CHỦ ĐẦU TƯ

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2013, số dư hàng tồn kho của Công ty là các dự án bất động sản đang được xây dựng để bán có giá trị ghi sổ là 215.128.529.765 đồng, chiếm tỷ trọng 95,56% tài sản ngắn hạn. Thêm vào đó, tỷ số khả năng thanh toán bằng tiền của Công ty là khá thấp (0,01). Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào hoạt động kinh doanh có lãi và việc tiếp tục tài trợ của các chủ đầu tư. Vào ngày lập báo cáo này không có lý do nào để Tổng Giám đốc Công ty tin rằng các chủ đầu tư sẽ không tiếp tục tài trợ để Công ty có thể hoạt động liên tục trong tương lai. Do vậy, các báo cáo tài chính đính kèm vẫn được soạn thảo trên cơ sở hoạt động liên tục.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 03 năm 2014

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



TRẦN MINH HOÀNG



Số: 14.109A/BCKT-DTL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 06 tháng 03 năm 2014 từ trang 05 đến trang 30, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính kèm theo không phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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



Ý kiến của kiểm toán viên

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

Các vấn đề nhấn mạnh

Ở đây chúng tôi không phủ nhận ý kiến chấp nhận toàn phần nêu trên, mà chỉ muốn lưu ý người đọc báo cáo tài chính vấn đề sau: Như được trình bày tại mục 5.4 của thuyết minh báo cáo tài chính, tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2013, số dư hàng tồn kho của Công ty là các dự án bất động sản đang được xây dựng để bán có giá trị ghi sổ là 215.128.529.765 đồng, chiếm tỷ trọng 95,56% tài sản ngắn hạn. Thêm vào đó, tỷ số khả năng thanh toán bằng tiền của Công ty là khá thấp (0,01). Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 03 năm 2014

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DTL
KT.TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



LỤC THỊ VÂN

Giấy chứng nhận đăng ký
hành nghề kiểm toán số 0172-2013-026-1

KIỂM TOÁN VIÊN

HỒ NGỌC BẢO

Giấy chứng nhận đăng ký
hành nghề kiểm toán số 2136-2013-026-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 đường D4, khu Tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		225.134.185.621	221.426.655.068
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	(5.1)	334.514.763	41.917.533
1. Tiền	111		334.514.763	41.917.533
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	(5.2)	2.880.000.000	3.200.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		2.880.000.000	3.200.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129			
III. Các khoản phải thu	130	(5.3)	5.317.611.470	17.069.257.207
1. Phải thu khách hàng	131		2.500.000	3.635.500.000
2. Trả trước cho người bán	132		3.136.856.061	11.510.006.361
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Các khoản phải thu khác	135		2.501.212.748	2.246.708.185
6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(322.957.339)	(322.957.339)
IV. Hàng tồn kho	140		215.128.529.765	198.944.380.988
1. Hàng tồn kho	141	(5.4)	215.128.529.765	198.944.380.988
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.473.529.623	2.171.099.340
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		110.872.597	70.601.523
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.258.359.625	1.727.885.617
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		83.200.403	83.200.403
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	(5.6)	21.096.998	289.411.797

(Phần tiếp theo ở trang 6)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 đường D4, khu Tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		6.331.722.477	6.799.102.396
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212			
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213			
4. Phải thu dài hạn khác	218			
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II. Tài sản cố định	220		5.511.479	191.037.275
1. Tài sản cố định hữu hình	221	(5.7)	5.511.479	61.149.275
+ Nguyên giá	222		125.548.073	384.626.965
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(120.036.594)	(323.477.690)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
+ Nguyên giá	225			
+ Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227			
+ Nguyên giá	228			
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229			
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230			129.888.000
III. Bất động sản đầu tư	240			
+ Nguyên giá	241			
+ Giá trị hao mòn lũy kế	242			
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	(5.8)	6.296.812.913	6.567.557.746
1. Đầu tư vào công ty con	251		7.840.000.000	7.377.951.971
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252			
3. Đầu tư dài hạn khác	258		50.000.000	50.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(1.593.187.087)	(860.394.225)
V. Tài sản dài hạn khác	260		29.398.085	40.507.375
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		18.890.710	
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		5.507.375	5.507.375
3. Tài sản dài hạn khác	268		5.000.000	35.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		231.465.908.098	228.225.757.464

(Phần tiếp theo ở trang 7)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 đường D4, khu Tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		134.450.423.045	122.100.616.579
I. Nợ ngắn hạn	310		50.249.575.895	44.938.095.429
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	(5.9)	40.562.282.405	41.572.142.901
2. Phải trả người bán	312	(5.10)	386.184.549	553.300.760
3. Người mua trả tiền trước	313	(5.10)	4.079.229.279	281.170.359
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	(5.11)	564.637.226	478.903.044
5. Phải trả người lao động	315		40.799.998	230.046.830
6. Chi phí phải trả	316	(5.12)	565.306.773	1.410.520.117
7. Phải trả nội bộ	317			
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318			
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	(5.13)	3.981.005.565	300.292.227
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		70.130.100	111.719.191
II. Nợ dài hạn	330		84.200.847.150	77.162.521.150
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332			
3. Phải trả dài hạn khác	333	(5.14)	4.332.500.000	1.705.000.000
4. Vay và nợ dài hạn	334	(5.15)	76.668.347.150	75.457.521.150
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335			
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336			
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337			
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	(5.16)	3.200.000.000	
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339			
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		97.015.485.053	106.125.140.885
I. Vốn chủ sở hữu	410	(5.17.1)	97.015.485.053	106.125.140.885
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	(5.17.2)	105.599.960.000	105.599.960.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3.402.369.613	3.402.369.613
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			
4. Cổ phiếu quỹ	414		(5.029.788.708)	(5.029.788.708)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416			
7. Quỹ đầu tư phát triển	417			
8. Quỹ dự phòng tài chính	418			
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		278.245.648	550.645.648
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	(5.17.3)	(7.235.301.500)	1.601.954.332
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421			
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	432			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		231.465.908.098	228.225.757.464

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 đường D4, khu Tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài 2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công 3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược 4. Nợ khó đòi đã xử lý 5. Ngoại tệ các loại 6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 03 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU

ĐINH THỊ NGỌC TRÂM

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THỊ THANH TUYÊN

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN MINH HOÀNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 đường D4, khu Tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		8.012.986.619	28.858.465.450
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	1.754.545.450
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	(6.1)	8.012.986.619	27.103.920.000
4. Giá vốn hàng bán	11	(6.2)	6.443.000.000	24.826.970.055
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.569.986.619	2.276.949.945
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	(6.3)	468.233.602	704.395.004
7. Chi phí tài chính	22	(6.4)	6.370.593.862	1.529.825.692
<i>trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		5.637.801.000	369.431.467
8. Chi phí bán hàng	24		218.681.389	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(6.5)	2.653.826.427	1.894.579.084
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(7.204.881.457)	(443.059.827)
11. Thu nhập khác	31		195.488.860	1.766.387.122
12. Chi phí khác	32	(6.6)	1.827.863.235	3.167.423.721
13. Lợi nhuận khác	40		(1.632.374.375)	(1.401.036.599)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(8.837.255.832)	(1.844.096.426)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51			
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(8.837.255.832)	(1.844.096.426)

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 03 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU

ĐINH THỊ NGỌC TRÂM

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THỊ THANH TUYÊN

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN MINH HOÀNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 đường D4, khu Tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(8.837.255.832)	(1.844.096.426)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		24.423.080	1.435.503.828
Các khoản dự phòng	03		732.792.862	913.351.564
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04			
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(468.233.602)	(710.053.301)
Chi phí lãi vay	06		5.637.801.000	369.431.467
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		(2.910.472.492)	164.137.132
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		10.207.549.447	(10.868.459.760)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(9.305.037.398)	(115.657.901)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		11.730.718.422	1.656.570.654
(không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)				
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(27.947.068)	103.373.071
Tiền lãi vay đã trả	13		(11.644.388.335)	(12.846.749.160)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14			
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		2.627.500.000	8.652.608.926
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16			(3.093.930.179)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		677.922.576	(16.348.107.217)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			(237.374.727)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		129.888.000	3.365.846
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			(320.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		320.000.000	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(462.048.029)	(380.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.170.683	287.356.294
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(6.989.346)	(646.652.587)

(Phần tiếp theo ở trang 11)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 đường D4, khu Tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
1. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		12.598.412.000	85.738.691.901
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(12.976.748.000)	(69.328.706.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(378.336.000)	16.409.985.901
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		292.597.230	(584.773.903)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		41.917.533	626.691.436
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		334.514.763	41.917.533

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 03 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU

ĐINH THỊ NGỌC TRÂM

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THỊ THANH TUYÊN

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN MINH HOÀNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam (dưới đây gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Cổ phần Quý địa ốc Viên Nam, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304867926 (số cũ 4103006205) ngày 13 tháng 3 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 29 tháng 05 năm 2013.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 105.599.960.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 19 nhân viên (31/12/2012: 19 nhân viên).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh khai thác và quản lý chợ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản (trừ đấu giá bất động sản), môi giới bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Tư vấn đấu thầu; lập dự án đầu tư; thẩm tra thiết kế, dự toán và tổng dự toán công trình xây dựng; kiểm định chất lượng công trình xây dựng; đánh giá sự cố và lập chương trình xử lý;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng giao thông (cầu, đường);
- San lấp mặt bằng;
- Trang trí nội ngoại thất; sản xuất vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn, đóng và ép cọc (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất các cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở);
- Khai thác đá, cát;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, bến cảng, sân bay, đường dây tải điện, trạm biến áp đến 220KV;
- Lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1. Năm tài chính

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

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

2.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

3.2. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán là Nhật ký chung.

3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn không quá 3 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro trong việc chuyển thành tiền.

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

- Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác thể hiện giá trị có thể thực hiện được theo dự kiến.

- Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

4.3. Hàng tồn kho

- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hạch toán theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

- Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối năm tài chính

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh.

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

4.4. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm chi phí thuê xe, chi phí mua công cụ, dụng cụ và chi phí khác được trình bày ở khoản mục chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

4.5. Tài sản cố định hữu hình

- Nguyên tắc ghi nhận nguyên giá tài sản cố định hữu hình

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

- Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho máy móc thiết bị là 03 – 10 năm.

4.6. Nguyên tắc vốn hóa các khoản 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.

4.7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

- Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo giá gốc.
- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

- Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn.

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty phải trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch theo phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích tối đa cho mỗi khoản đầu tư bằng số vốn đã đầu tư.

4.8. Chi phí phải trả và dự phòng phải trả

- Chi phí phải trả được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.
- Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, Công ty và các nhân viên phải đóng góp vào quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên và 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ.

4.9. Nguồn vốn chủ sở hữu

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.
- Ghi nhận và trình bày cổ phiếu ngân quỹ

Cổ phiếu ngân quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

- Ghi nhận cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

- Nguyên tắc trích lập các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế

Việc trích lập quỹ được thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

4.10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

- Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.
- Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

4.11. Thuế

- *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành: Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành (25%).

- *Thuế giá trị gia tăng*

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

+ Dịch vụ cho thuê	10%
+ Các dịch vụ khác	10%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Các loại thuế khác:* Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam

Các báo cáo 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, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

4.12. Công cụ tài chính

- Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

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

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

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

- Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

4.13. Các bên liên quan

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

4.14. Khả năng hoạt động liên tục

Như được trình bày tại mục 5.4 của thuyết minh báo cáo tài chính, tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2013, số dư hàng tồn kho của Công ty là các dự án bất động sản đang được xây dựng để bán có giá trị ghi sổ là 215.128.529.765 đồng, chiếm tỷ trọng 95,56% tài sản ngắn hạn. Thêm vào đó, tỷ số khả năng thanh toán bằng tiền của Công ty là khá thấp (0,01). Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

(Phần tiếp theo ở trang 17)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

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

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	21.580.000	7.140.000
Tiền gửi ngân hàng	312.934.763	34.777.533
Tổng cộng	334.514.763	41.917.533

5.2. Các khoản đầu tư ngắn hạn khác

Là các khoản cho cá nhân vay tín chấp ngắn hạn với lãi suất từ 15,59%/năm tới 24%/năm, được chi tiết như sau:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Lê Ngọc Diệp	2.630.000.000	2.630.000.000
Nguyễn Hồ Phương	250.000.000	250.000.000
Lê Thị Hoa	-	320.000.000
Tổng cộng	2.880.000.000	3.200.000.000

5.3. Các khoản phải thu ngắn hạn

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng	2.500.000	3.635.500.000
Trả trước cho người bán	3.136.856.061	11.510.006.361
Các khoản phải thu khác	2.501.212.748	2.246.708.185
Cộng các khoản phải thu ngắn hạn	5.640.568.809	17.392.214.546
Dự phòng phải thu khó đòi	(322.957.339)	(322.957.339)
Giá trị thuần của các khoản phải thu	5.317.611.470	17.069.257.207

Các khoản phải thu khác được chi tiết như sau:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu tiền cho vay và lãi vay (*)	2.108.432.559	1.820.065.525
Phải thu khác	392.780.189	426.642.660
Cộng	2.501.212.748	2.246.708.185

(*) Trong đó khoản cho các bên liên quan vay với số tiền là 462.000.000 đồng – Xem thêm mục 7.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

5.4. Hàng tồn kho

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Công cụ, dụng cụ	17.718.182	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	<u>215.110.811.583</u>	<u>198.944.380.988</u>
Cộng giá gốc hàng tồn kho	215.128.529.765	198.944.380.988
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	<u>-</u>	<u>-</u>
Giá trị thuần có thể thực hiện	<u>215.128.529.765</u>	<u>198.944.380.988</u>

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang có chi tiết như sau:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Dự án Vinaland Tower	110.101.938.916	101.036.508.321
Quyền hợp tác đầu tư	13.580.000.000	6.443.000.000
Dự án Saigon South Center	<u>91.428.872.667</u>	<u>91.464.872.667</u>
Cộng	<u>215.110.811.583</u>	<u>198.944.380.988</u>

Giá trị hàng tồn kho dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản nợ vay là các quyền sử dụng đất với tổng trị giá là 127.931.348.711 đồng – Xem thêm mục 5.9.

5.5. Chi phí lãi vay được vốn hóa

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với số tiền 6.879.111.379 đồng. Đây là chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay để sử dụng cho việc đầu tư các dự án Vinaland Tower của Công ty.

5.6. Tài sản ngắn hạn khác

Là khoản tạm ứng cho nhân viên, trong đó tạm ứng cho bên liên quan với số tiền 2.423.998 đồng – Xem thêm mục 7.

(Phần tiếp theo ở trang 19)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

5.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	VND
				Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	355.919.692	10.727.273	17.980.000	384.626.965
Phân loại sang công cụ, dụng cụ	(230.371.619)	(10.727.273)	(17.980.000)	(259.078.892)
Số dư cuối năm	125.548.073	-	-	125.548.073
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	303.386.412	10.231.287	9.859.991	323.477.690
Khấu hao trong năm	21.679.596	495.986	2.247.498	24.423.080
Phân loại sang công cụ, dụng cụ	(205.029.414)	(10.727.273)	(12.107.489)	(227.864.176)
Số dư cuối năm	120.036.594	-	-	120.036.594
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	52.533.280	495.986	8.120.009	61.149.275
Tại ngày cuối năm	5.511.479	-	-	5.511.479

Nguyên giá của tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 90.738.800 đồng.

5.8. Đầu tư tài chính dài hạn

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Đầu tư vào công ty con – Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Phước Long	7.840.000.000	7.377.951.971
Đầu tư dài hạn khác – Công ty Cổ phần Quản lý Vreit	50.000.000	50.000.000
Cộng giá gốc các khoản đầu tư tài chính dài hạn	7.890.000.000	7.427.951.971
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(1.593.187.087)	(860.394.225)
Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn	6.296.812.913	6.567.557.746

5.9. Vay ngắn hạn

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngân hàng	28.459.301.504	29.940.000.000
Vay cá nhân	12.102.980.901	11.632.142.901
Tổng cộng	40.562.282.405	41.572.142.901

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Vay ngân hàng là khoản vay Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam theo hợp đồng vay số 249/HDTD2-VIB601/11 ngày 15/08/2011, lãi suất thả nổi và áp dụng tại từng thời điểm giải ngân, thời hạn vay là 12 tháng, mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động kinh doanh bất động sản, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo các lô tại Quận 7, Tp Hồ Chí Minh – Xem thêm mục 5.4.

Vay cá nhân là các khoản vay theo các hợp đồng vay tín chấp, với lãi suất 1%/tháng, thời gian từ 02-12 tháng, mục đích vay là phục vụ cho hai dự án Vinaland Tower và Saigon South Center, trong đó vay các bên liên quan với số tiền là 1.497.980.901 đồng – Xem thêm mục 7.

5.10. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả người bán	386.184.549	553.300.760
Người mua trả tiền trước	<u>4.079.229.279</u>	<u>281.170.359</u>
Tổng cộng	<u>4.465.413.828</u>	<u>834.471.119</u>

Phải trả người bán là các khoản phải trả thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty.

Khoản người mua trả tiền trước có số dư với bên liên quan là 1.657.908.279 đồng – Xem thêm mục 7.

5.11. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Là khoản thuế thu nhập cá nhân còn phải nộp.

5.12. Chi phí phải trả

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Trích trước lãi vay phải trả	-	1.264.790.617
Trích trước chi phí thuê xe	116.000.000	123.700.000
Trích trước chi phí tư vấn, thiết kế	354.550.000	-
Khác	<u>94.756.773</u>	<u>22.029.500</u>
Tổng cộng	<u>565.306.773</u>	<u>1.410.520.117</u>

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

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	76.728.618	56.466.085
Phải trả lãi vay	2.257.954.770	120.640.109
Các khoản phải trả, phải nộp khác	<u>1.646.322.177</u>	<u>123.186.033</u>
Tổng cộng	<u>3.981.005.565</u>	<u>300.292.227</u>

Trong đó phải trả các bên liên quan với số tiền 3.748.523.412 đồng – Xem thêm mục 7.

5.14. Phải trả dài hạn khác

Là khoản nhận đặt cọc từ bên liên quan là Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Phước Long với số tiền 4.332.500.000 đồng – Xem thêm mục 7.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

5.15. Vay và nợ dài hạn

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Vay cá nhân theo hợp đồng vay	24.838.742.000	23.683.104.000
Vay cá nhân dạng cấp chứng chỉ mua nhà	51.829.605.150	51.774.417.150
Tổng cộng	76.668.347.150	75.457.521.150

Vay cá nhân theo hợp đồng vay được chi tiết như sau:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Lê Ngọc Diệp	2.964.742.000	3.033.104.000
Trần Minh Hoàng	2.692.000.000	1.225.000.000
Trần Bình Long	19.182.000.000	19.425.000.000
Tổng cộng	24.838.742.000	23.683.104.000

Vay của bà Lê Ngọc Diệp theo hợp đồng vay tiền số 11/004/HĐVT/VNI ngày 28/07/2011, thời hạn vay là 120 tháng (kể từ ngày 28/07/2011 đến ngày 28/07/2021). Lãi suất vay áp dụng theo mức lãi suất của Hợp đồng tín dụng số 0224/HĐTD1-VIB601/11 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam với bà Lê Ngọc Diệp ngày 26/07/2011, mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Vay của ông Trần Minh Hoàng gồm:

- Vay theo hợp đồng vay tiền số 13/001/HĐVT/VNI ngày 03/01/2013, thời hạn vay là 144 tháng, lãi suất vay áp dụng theo mức lãi suất của hợp đồng tín dụng số CLN12C020265C ký kết giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với ông Trần Minh Hoàng ngày 29/12/2012, mục đích vay để đầu tư cho dự án Vinaland Tower.
- Vay theo hợp đồng vay tiền số 13/002/HĐVT/VNI ngày 23/01/2013, thời hạn vay là 144 tháng, lãi suất vay áp dụng theo mức lãi suất của hợp đồng tín dụng số CLN/13/002/HĐTD ký kết giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với ông Trần Minh Hoàng ngày 18/01/2013, mục đích vay để đầu tư cho dự án Vinaland Tower.

Vay của ông Trần Bình Long gồm:

- Vay theo hợp đồng vay tiền số 12/038/HĐVT/VNI ngày 20/07/2012, thời hạn vay là 180 tháng, lãi suất vay áp dụng theo mức lãi suất của khế ước nhận nợ số 00037.01/2012-OCB/KUNN-CN, hợp đồng tín dụng số 039.12.00037/2012/HĐTD-CN ký kết giữa Ngân hàng TMCP Phương Đông với ông Trần Bình Long ngày 19/07/2012, mục đích vay để đầu tư dự án Vinaland Tower và Saigon South Center.
- Vay theo hợp đồng vay tiền số 12/039/HĐVT/VNI ngày 11/08/2012, thời hạn vay là 84 tháng, lãi suất vay áp dụng theo mức lãi suất của hợp đồng tín dụng số 012-12/HĐTD-PMH và khế ước nhận nợ 012-12/HĐTD-PMH ký kết giữa Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt với ông Trần Bình Long ngày 11/08/2012, mục đích vay để đầu tư dự án Vinaland Tower và Saigon South Center.

Trong đó, vay các bên liên quan với số tiền là 21.874.000.000 đồng – Xem thêm mục 7.

Đối với các hợp đồng vay dạng cấp chứng chỉ mua nhà, người cho vay sẽ được cấp “Chứng chỉ quyền mua nhà” với quyền chuyển đổi nợ thành quyền mua nhà với đơn giá xây dựng giá gốc – Xem thêm mục 8. Trong đó, vay các bên liên quan với số tiền là 2.027.062.000 đồng – Xem thêm mục 7.

5.16. Doanh thu chưa thực hiện

Là doanh thu nhận trước từ việc cho thuê chợ tạm Phước Long - Xem thêm mục 7.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

5.17. Vốn chủ sở hữu

5.17.1. Biến động của Vốn chủ sở hữu

	VND					
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	105.599.960.000	3.402.369.613	(5.029.788.708)	948.645.648	3.453.550.408	108.374.736.961
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	(1.844.096.426)	(1.844.096.426)
Giảm trong năm trước	-	-	-	(398.000.000)	(7.499.650)	(405.499.650)
Số dư đầu năm nay	105.599.960.000	3.402.369.613	(5.029.788.708)	550.645.648	1.601.954.332	106.125.140.885
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	(8.837.255.832)	(8.837.255.832)
Giảm trong năm nay	-	-	-	(272.400.000)	-	(272.400.000)
Số dư cuối năm nay	105.599.960.000	3.402.369.613	(5.029.788.708)	278.245.648	(7.235.301.500)	97.015.485.053

(Phần tiếp theo ở trang 23)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

5.17.2. Cổ phần

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đăng ký phát hành	10.559.996	10.559.996
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đã bán ra công chúng	10.559.996	10.559.996
▪ Số lượng cổ phần phổ thông được mua lại	222.720	222.720
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành	10.337.276	10.337.276
▪ Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.		

5.17.3. Phân phối lợi nhuận

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm	1.601.954.332	3.453.550.408
Lợi nhuận sau thuế trong năm	(8.837.255.832)	(1.844.096.426)
Trích lập Quỹ khác thuộc Vốn chủ sở hữu	-	(7.499.650)
Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm	(7.235.301.500)	1.601.954.332

(Phần tiếp theo ở trang 24)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.494.986.619	5.654.545.450
Doanh thu kinh doanh bất động sản	5.518.000.000	23.203.920.000
Giảm giá hàng bán	-	(852.727.270)
Hàng bán bị trả lại	-	(901.818.180)
Doanh thu thuần	<u>8.012.986.619</u>	<u>27.103.920.000</u>

Doanh thu cung cấp dịch vụ năm nay chủ yếu là là khoản doanh thu cho thuê chợ tạm Phước Long với số tiền là 2.400.000.000 đồng – Xem thêm mục 7.

6.2. Giá vốn hàng bán

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	-	1.392.670.055
Giá vốn kinh doanh bất động sản	<u>6.443.000.000</u>	<u>23.434.300.000</u>
Doanh thu thuần	<u>6.443.000.000</u>	<u>24.826.970.055</u>

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

Là khoản lãi tiền gửi, tiền cho vay.

6.4. Chi phí hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	5.637.801.000	369.431.467
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	732.792.862	860.394.225
Phí bảo lãnh vay vốn	-	300.000.000
Tổng cộng	<u>6.370.593.862</u>	<u>1.529.825.692</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	940.682.229	854.004.989
Chi phí đồ dùng văn phòng	54.246.212	34.837.023
Chi phí khấu hao tài sản cố định	24.423.080	42.833.773
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.574.200
Chi phí dự phòng	-	52.957.339
Chi phí dịch vụ mua ngoài	305.323.639	283.857.488
Chi phí quản lý khác	1.326.151.267	622.514.272
Tổng cộng	<u>2.653.826.427</u>	<u>1.894.579.084</u>

6.6. Chi phí khác

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	1.650.000.000	1.200.000.000
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	3.702.431
Chi phí chuyển nhượng phần chợ tạm Phước Long	-	1.745.624.762
Chi phí khác	177.863.235	218.096.528
Tổng cộng	<u>1.827.863.235</u>	<u>3.167.423.721</u>

6.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	1.583.119.086	853.183.109
Chi phí khấu hao tài sản cố định	24.423.080	1.435.503.828
Chi phí dịch vụ mua ngoài	639.921.463	203.857.488
Chi phí khác bằng tiền	15.266.501.284	25.479.500.140
Tổng cộng	<u>17.513.964.913</u>	<u>27.972.044.565</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

- Theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, các đơn vị và cá nhân sau đây được xem là các bên có liên quan với Công ty:

<u>Các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	Công ty con
2. Ông Trần Minh Hoàng	Chủ tịch HĐQT
3. Ông Hồ Đắc Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT
4. Ông Lương Bá Đăng	Thành viên HĐQT
5. Ông Trần Bình Long	Thành viên HĐQT
6. Ông Phạm Kim Long	Thành viên HĐQT

- Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Trả trước cho người bán	-	9.944.500.000
Phải thu khác – Xem thêm mục 5.3	462.000.000	-
Tạm ứng nhân viên – Xem thêm mục 5.6	2.423.998	189.002.412
Vay ngắn hạn – Xem thêm mục 5.9	(1.497.980.901)	(3.731.142.901)
Người mua trả tiền trước – Xem thêm mục 5.10	(1.657.908.279)	(281.170.359)
Phải trả ngắn hạn khác – Xem thêm mục 5.13	(3.748.523.412)	(122.507.109)
Phải trả dài hạn khác – Xem thêm mục 5.14	(4.332.500.000)	(1.705.000.000)
Vay dài hạn - Xem thêm mục 5.15	(23.901.062.000)	(23.552.408.000)
Doanh thu chưa thực hiện – Xem thêm mục 5.16	(3.200.000.000)	-

- Bản chất các giao dịch nội bộ quan trọng và giá trị giao dịch trong năm như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Mua hàng	13.580.000.000	92.400.000
Bán hàng	-	13.580.000.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ – Xem thêm mục 6.1	2.400.000.000	3.900.000.000
Các khoản tài trợ (bao gồm cho vay và góp vốn bằng tiền hoặc hiện vật)	924.048.029	7.642.087.569
Chi phí lãi vay	5.728.674.539	5.356.749.485

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

- Thù lao Hội đồng quản trị và Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát	468.000.000	398.000.000
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	<u>458.883.333</u>	<u>755.591.926</u>
Tổng cộng	<u>926.883.333</u>	<u>1.153.591.926</u>

8. CÔNG NỢ TIỀM TÀNG

Đối với các khoản vay cá nhân dạng cấp chứng chỉ mua nhà và theo quy chế Quỹ tiết kiệm nhà ở số 09/002/QĐ-TG-VNI ngày 19 tháng 12 năm 2009, Công ty có thể phải trả khoản lãi vay với lãi suất:

- Bằng 200% lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước tại thời điểm thanh toán gốc và lãi cho số tiền vay nếu đến thời điểm 09/01/2014 Công ty chưa xây nhà. Tại thời điểm 31/12/2013 tiền lãi vay có thể phải trả ước tính là 36.990.494.960 đồng (lãi suất cơ bản là 9%/năm).
- Bằng 100% lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước tại thời điểm thanh toán gốc và lãi cho số tiền vay nếu đến thời điểm 09/01/2014 Công ty đã xây nhà nhưng người cho vay không có nhu cầu mua nhà. Tại thời điểm 31/12/2013 tiền lãi vay có thể phải trả ước tính là 18.537.827.560 đồng (lãi suất cơ bản là 9%/năm).

Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty đang hoàn tất thủ tục cuối cùng để được cấp Giấy phép xây dựng tòa nhà Vinaland Tower nên chưa tiến hành xây dựng nhà. Công ty đang tiến hành thỏa thuận về các phương án giải quyết với các cá nhân sở hữu chứng chỉ mua nhà do việc triển khai dự án chậm tiến độ, theo đó các nhà đầu tư có thể tiếp tục nắm giữ chứng chỉ để có quyền mua nhà sau khi Công ty xây dựng xong hoặc thu hồi tiền vay gốc với điều kiện gia hạn thời hạn thanh toán cho Công ty thêm một năm. Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng số tiền lãi vay phải trả tương ứng với các nhà đầu tư đòi thu tiền gốc là không đáng kể và Công ty có thể thuyết phục các nhà đầu tư này tiếp tục giữ chứng chỉ để mua nhà. Ngoài ra, số tiền lãi phải trả cho các nhà đầu tư là chưa chắc chắn do phụ thuộc vào ý định của các nhà đầu tư. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 không lập dự phòng đối với khoản chi phí lãi vay này, vì Ban Tổng Giám đốc tin rằng không có khả năng phát sinh khoản phải trả này.

9. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

- Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

- Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp kế toán mà Công ty áp dụng đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 4.12.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

- Các loại công cụ tài chính

	VND	
	<u>Giá trị ghi sổ</u>	
	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
Tài sản tài chính		
Tiền	334.514.763	41.917.533
Phải thu khách hàng và phải thu khác	2.113.889.898	5.559.250.846
Đầu tư ngắn hạn khác	2.880.000.000	3.200.000.000
Đầu tư dài hạn khác	50.000.000	50.000.000
Tài sản tài chính khác	5.000.000	35.000.000
Tổng cộng	<u>5.383.404.661</u>	<u>8.886.168.379</u>
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	117.230.629.555	117.029.664.051
Phải trả người bán và phải trả khác	3.746.222.428	673.940.869
Chi phí phải trả	565.306.773	1.410.520.117
Công nợ tài chính khác	4.332.500.000	1.705.000.000
Tổng cộng	<u>125.874.658.756</u>	<u>120.819.125.037</u>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC, ngày 06 tháng 11 năm 2009 (Thông tư 210) cũng như các quy định hiện hành chưa có những hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

- Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty chưa thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

- Rủi ro thị trường

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

Công ty chưa thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro trọng yếu về lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi các đơn vị thuộc Công ty vay vốn với lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này được Công ty quản lý bằng cách duy trì một tỷ lệ hợp lý giữa các khoản vay với lãi suất cố định và các khoản vay với lãi suất thả nổi.

▪ Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

▪ Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo rằng mức chênh lệch cao hơn giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm được duy trì ở mức có thể được kiểm soát mà Công ty tin rằng có thể tạo ra một khoản vốn tương ứng trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo rằng Công ty duy trì đủ nguồn tiền từ tiền mặt, các khoản vay và vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các yêu cầu về tính thanh khoản trong ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày đáo hạn sớm nhất mà Công ty phải trả.

			VND
31/12/2013	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán và phải trả khác	3.746.222.428	-	3.746.222.428
Chi phí phải trả	565.306.773	-	565.306.773
Các khoản vay	40.562.282.405	76.668.347.150	117.230.629.555
Công nợ tài chính khác	-	4.332.500.000	4.332.500.000
01/01/2013	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán và phải trả khác	673.940.869	-	673.940.869
Chi phí phải trả	1.410.520.117	-	1.410.520.117
Các khoản vay	41.572.142.901	75.457.521.150	117.029.664.051
Công nợ tài chính khác	-	1.705.000.000	1.705.000.000

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng này được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty vì tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

			VND
31/12/2013	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng cộng
Tiền	334.514.763	-	334.514.763
Phải thu khách hàng và phải thu khác	2.113.889.898	-	2.113.889.898
Đầu tư ngắn hạn	2.880.000.000	-	2.880.000.000
Đầu tư dài hạn	-	50.000.000	50.000.000
Tài sản tài chính khác	-	5.000.000	5.000.000
01/01/2013			
Tiền	41.917.533	-	41.917.533
Phải thu khách hàng và phải thu khác	5.559.250.846	-	5.559.250.846
Đầu tư ngắn hạn	3.200.000.000	-	3.200.000.000
Đầu tư dài hạn	-	50.000.000	50.000.000
Tài sản tài chính khác	-	35.000.000	35.000.000

10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

11. PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 06 tháng 03 năm 2014.

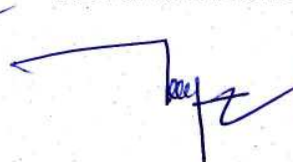
TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 03 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU



ĐINH THỊ NGỌC TRÂM

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ THANH TUYÊN

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN MINH HOÀNG