



RSM DTL Auditing
Connected for Success

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất ngày 31 tháng 12 năm 2013	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 31

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 hợp nhất của Công ty và công ty con (dưới đây gọi chung là "Tập đoàn") đính kèm đã được kiểm toán 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.

Đến thời điểm 31/12/2013, Công ty có đầu tư vào 01 công ty con là Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long.

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 hợp nhất 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 Tập đoàn trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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 hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn 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 nhất 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 Tập đoàn tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất cho năm tài chính tiếp theo của Tập đoàn.

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 hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 Tập đoàn là các dự án bất động sản đang được xây dựng để bán có giá trị ghi sổ là 215.140.836.940 đồng, chiếm tỷ trọng 95,16% tài sản ngắn hạn. Thêm vào đó, tỷ số khả năng thanh toán bằng tiền của Tập đoàn là khá thấp (0,03). Khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn 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 Tập đoàn tin rằng các chủ đầu tư sẽ không tiếp tục tài trợ để Tập đoàn có thể hoạt động liên tục trong tương lai. Do vậy, các báo cáo tài chính hợp nhất 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

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN MINH HOÀNG



Số: 14.109/BCKTHN-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 hợp nhất

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam (dưới đây gọi tắt là "Công ty") và công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 06 tháng 03 năm 2014 từ trang 05 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 Tập đoàn cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất, tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2013, số dư hàng tồn kho của Tập đoàn là các dự án bất động sản đang được xây dựng để bán có giá trị ghi sổ là 215.140.836.940 đồng, chiếm tỷ trọng 95,16% tài sản ngắn hạn. Thêm vào đó, tỷ số khả năng thanh toán bằng tiền của Tập đoàn là khá thấp (0,03). 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 Tập đoàn.

Thành phố 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 VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT

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		226.080.313.883	223.879.010.616
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	(5.1)	399.192.040	159.872.595
1. Tiền	111		399.192.040	159.872.595
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 ngắn hạn	130	(5.3)	5.701.924.719	19.019.717.009
1. Phải thu khách hàng	131		861.160.400	5.309.959.803
2. Trả trước cho người bán	132		3.222.856.061	11.696.006.361
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		2.054.212.747	2.336.708.184
6. Dự phòng khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(436.304.489)	(322.957.339)
IV. Hàng tồn kho	140	(5.4)	215.140.836.940	198.944.380.988
1. Hàng tồn kho	141		215.140.836.940	198.944.380.988
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.958.360.184	2.555.040.024
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		470.595.659	263.096.462
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.364.270.670	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)	40.293.452	480.857.542

(Phần tiếp theo ở trang 06)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT

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		6.533.703.123	7.448.541.464
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		5.813.758.804	7.328.034.089
1. Tài sản cố định hữu hình	221	(5.7)	5.813.758.804	7.198.146.089
+ Nguyên giá	222		8.997.966.559	9.136.820.680
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.184.207.755)	(1.938.674.591)
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		50.000.000	50.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252			
3. Đầu tư dài hạn khác	258	(5.8)	50.000.000	50.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259			
V. Tài sản dài hạn khác	260		669.944.319	70.507.375
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		629.436.944	
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		5.507.375	5.507.375
3. Tài sản dài hạn khác	268		35.000.000	65.000.000
VI. Lợi thế thương mại	269			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		232.614.017.006	231.327.552.080

(Phần tiếp theo ở trang 07)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT

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		135.471.045.975	125.202.411.195
I. Nợ ngắn hạn	310		51.399.046.536	49.199.454.440
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)	406.004.149	563.243.310
3. Người mua trả tiền trước	313	(5.10)	2.421.321.000	121.846.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	(5.11)	621.859.749	648.357.313
5. Phải trả người lao động	315		56.299.997	435.742.471
6. Chi phí phải trả	316	(5.12)	649.488.773	1.488.883.753
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 khác	319	(5.13)	6.611.660.363	4.257.519.501
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		84.071.999.439	76.002.956.755
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332			
3. Phải trả dài hạn khác	333			
4. Vay và nợ dài hạn	334	(5.14)	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	(5.15)	7.403.652.289	545.435.605
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339			
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		96.982.971.031	106.125.140.885
I. Vốn chủ sở hữu	410	(5.16.1)	96.982.971.031	106.125.140.885
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		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	(5.16.3)	(7.267.815.522)	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			
C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439		160.000.000	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		232.614.017.006	231.327.552.080

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT

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			
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 VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT

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		13.430.253.993	30.820.038.143
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		762.323.839	245.584.549
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	(6.1)	12.667.930.154	30.574.453.594
4. Giá vốn hàng bán	11	(6.2)	7.960.810.783	25.019.291.157
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4.707.119.371	5.555.162.437
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	(6.3)	472.139.222	710.116.178
7. Chi phí tài chính	22	(6.4)	5.637.801.000	830.998.350
<i>trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		<i>5.637.801.000</i>	<i>530.998.350</i>
8. Chi phí bán hàng	24	(6.5)	2.761.465.952	1.354.566.226
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(6.6)	4.467.009.024	4.983.576.844
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(7.687.017.383)	(903.862.805)
11. Thu nhập khác	31	(6.7)	857.691.775	642.656.286
12. Chi phí khác	32	(6.8)	2.040.444.246	1.582.889.907
13. Lợi nhuận khác	40		(1.182.752.471)	(940.233.621)
14. Phần lợi nhuận trong công ty liên kết, liên doanh	45			
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(8.869.769.854)	(1.844.096.426)
16.1. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51			
16.2. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(8.869.769.854)	(1.844.096.426)
17.1. Lợi ích của cổ đông thiểu số	61			
17.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	62		(8.869.769.854)	(1.844.096.426)
18. Lãi cơ bản trên cổ phần của Công ty mẹ	70	(5.16.4)	(858,04)	(178,39)

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 VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT*(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		(8.869.769.854)	(1.844.096.426)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		1.510.327.396	1.647.952.553
Các khoản dự phòng	03		113.347.150	52.957.339
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04			
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(472.139.222)	(715.774.475)
Chi phí lãi vay	06		5.637.801.000	530.998.350
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		(2.080.433.530)	(327.962.659)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		12.007.857.455	(13.010.365.307)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(9.317.344.573)	(115.657.901)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		11.364.426.377	5.917.929.665
(không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)				
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(726.258.252)	(89.121.868)
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		2.711.810.000	14.203.969.836
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(2.080.360.000)	(10.201.819.563)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		235.309.142	(16.469.776.957)
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		(106.730.000)	(383.471.099)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			3.365.846
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các 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	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và	27		9.076.303	293.077.468
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		222.346.303	(407.027.785)

(Phần tiếp theo ở trang 11)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT

(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				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		160.000.000	
2. 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	33		12.598.412.000	87.863.091.901
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(12.976.748.000)	(71.453.106.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(218.336.000)	16.409.985.901
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		239.319.445	(466.818.841)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		159.872.595	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		399.192.040	159.872.595

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

NGƯỜI LẬP BIỂU

ĐINH THỊ NGỌC TRÂM

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THỊ THANH HUYỀN

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN MINH HOÀNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT

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 hợp nhất 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, 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.

Công ty có đầu tư vào một công ty con như được trình bày tại mục 1.3 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn").

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 39 nhân viên (31/12/2012: 48 nhân viên).

1.2. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Tập đoàn 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 VÀ CÔNG TY CON

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

1.3. Công ty con đã được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất

Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long

Địa chỉ: 189/5 Phạm Hữu Lầu, Phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tỷ lệ lợi ích của Công ty: 98%

Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty: 100%

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

2.1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn 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. Nguyên tắc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam, báo cáo tài chính công ty con và phần quyền lợi của Công ty trong lãi, lỗ của các công ty liên doanh, liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và Công ty.

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp không thể thu hồi chi phí.

Lợi ích cổ đông thiểu số trong lợi nhuận hoặc lỗ và trong tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt, bao gồm lợi ích cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất ban đầu cùng với những thay đổi trong vốn chủ sở hữu của cổ đông thiểu số kể từ ngày hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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

Tập đoàn áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

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

Tập đoàn tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 - Đầu tư vào công ty con và báo cáo tài chính hợp nhất để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON

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

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 hợp nhất.

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.

- Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối năm tài chính, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dễ dàng, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON

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

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 một số nhóm tài sản như sau:

+ Nhà cửa, vật kiến trúc	03 - 05 năm
+ Máy móc thiết bị	03 - 10 năm
+ Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 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 hợp nhất 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 phương pháp vốn chủ sở hữu.
- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.

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.
- Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ. Tập đoàn có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

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

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 hợp nhất.

- 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 phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

4.11. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Tập đoàn trước khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

4.12. 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.
- *Thuế giá trị gia tăng*
Thuế Giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

+ Dịch vụ cho thuê	10%
+ Các dịch vụ khác	10%
- *Các loại thuế khác:* Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam

Các báo cáo thuế của các Công ty trong Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

4.13. 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON

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

4.14. 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.

4.15. Khả năng hoạt động liên tục

Như được trình bày tại mục 5.4 của thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2013, số dư hàng tồn kho của Tập đoàn là các dự án bất động sản đang được xây dựng để bán có giá trị ghi sổ là 215.140.836.940 đồng, chiếm tỷ trọng 95,16% tài sản ngắn hạn. Thêm vào đó, tỷ số khả năng thanh toán bằng tiền của Tập đoàn là khá thấp (0,03). 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 Tập đoàn.

(Phần tiếp theo ở trang 18)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT**5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	34.507.500	33.333.000
Tiền gửi ngân hàng	<u>364.684.540</u>	<u>126.539.595</u>
Tổng cộng	<u>399.192.040</u>	<u>159.872.595</u>

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 đến 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	<u>-</u>	<u>320.000.000</u>
Tổng cộng	<u>2.880.000.000</u>	<u>3.200.000.000</u>

5.3. Các khoản phải thu ngắn hạn

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng	861.160.400	5.309.959.803
Trả trước cho người bán	3.222.856.061	11.696.006.361
Các khoản phải thu khác	<u>2.054.212.747</u>	<u>2.336.708.184</u>
Cộng các khoản phải thu ngắn hạn	<u>6.138.229.208</u>	<u>19.342.674.348</u>
Dự phòng khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(436.304.489)</u>	<u>(322.957.339)</u>
Giá trị thuần của các khoản phải thu ngắn hạn	<u>5.701.924.719</u>	<u>19.019.717.009</u>

Các khoản phải thu khác được chi tiết như sau:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu tiền cho vay và lãi vay	1.661.432.558	1.410.793.506
Phải thu khác	<u>392.780.189</u>	<u>925.914.678</u>
Cộng	<u>2.054.212.747</u>	<u>2.336.708.184</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON

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	215.110.811.583	198.944.380.988
Hàng hóa	12.307.175	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	215.140.836.940	198.944.380.988
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện	215.140.836.940	198.944.380.988

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	91.428.872.667	91.464.872.667
Cộng	215.110.811.583	198.944.380.988

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, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí lãi vay với số tiền là 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 Tập đoàn.

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 là 2.928.998 đồng – Xem thêm mục 8.

(Phần tiếp theo ở trang 20)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON

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	VND				
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	8.625.722.365	482.391.042	10.727.273	17.980.000	9.136.820.680
Xây dựng cơ bản	236.618.000	-	-	-	236.618.000
Phân loại sang công cụ, dụng cụ	-	(346.764.848)	(10.727.273)	(17.980.000)	(375.472.121)
Số dư cuối năm	8.862.340.365	135.626.194	-	-	8.997.966.559
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	1.584.991.157	333.592.156	10.231.287	9.859.991	1.938.674.591
Khấu hao trong năm	1.469.101.883	38.482.030	495.986	2.247.498	1.510.327.397
Phân loại sang công cụ, dụng cụ	-	(241.959.471)	(10.727.273)	(12.107.489)	(264.794.233)
Số dư cuối năm	3.054.093.040	130.114.715	-	-	3.184.207.755
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	7.040.731.208	148.798.886	495.986	8.120.009	7.198.146.089
Tại ngày cuối năm	5.808.247.325	5.511.479	-	-	5.813.758.804

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

Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Quản lý Vreit.

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

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 8.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON

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

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

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả người bán	406.004.149	563.243.310
Người mua trả tiền trước	<u>2.421.321.000</u>	<u>121.846.000</u>
Tổng cộng	<u>2.827.325.149</u>	<u>685.089.310</u>

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

5.11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	21.469.928	53.709.263
Thuế thu nhập cá nhân	<u>600.389.821</u>	<u>594.648.050</u>
Tổng cộng	<u>621.859.749</u>	<u>648.357.313</u>

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 văn phòng, thuê xe	182.000.000	202.063.636
Trích trước chi phí tư vấn, thiết kế	354.550.000	-
Khác	<u>112.938.773</u>	<u>22.029.500</u>
Tổng cộng	<u>649.488.773</u>	<u>1.488.883.753</u>

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

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Nhận tiền đặt cọc tại chợ Phước Long	2.553.150.000	2.367.100.000
Phải trả lãi vay	2.257.954.770	120.640.109
Thu hộ tiền xây sạp	638.019.800	1.116.007.800
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	121.983.385	86.134.178
Các khoản phải trả, phải nộp khác	<u>1.040.552.408</u>	<u>567.637.414</u>
Tổng cộng	<u>6.611.660.363</u>	<u>4.257.519.501</u>

Trong đó phải trả các bên liên quan với số tiền 2.772.745.412 đồng – Xem thêm mục 8.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON

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

5.14. 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:

	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

Trong đó:

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 8.

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 9. Trong đó, vay các bên liên quan với số tiền là 2.027.062.000 đồng – Xem thêm mục 8.

5.15. Doanh thu chưa thực hiện

Chủ yếu là khoản khách hàng trả trước tiền thuê sạp, trong đó trả trước của các bên liên quan là 802.137.000 đồng - Xem thêm mục 8.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON

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

5.16. Vốn chủ sở hữu**5.16.1. 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	-	-	-	-	(8.869.769.854)	(8.869.769.854)
Giảm trong năm	-	-	-	(272.400.000)	-	(272.400.000)
Số dư cuối năm	105.599.960.000	3.402.369.613	(5.029.788.708)	278.245.648	(7.267.815.522)	96.982.971.031

(Phần tiếp theo ở trang 24)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON

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

5.16.2. Cổ phần

	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.		

5.16.3. Phân phối lợi nhuận

	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	(8.869.769.854)	(1.844.096.426)
Giảm khác	-	(7.499.650)
Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm	<u>(7.267.815.522)</u>	<u>1.601.954.332</u>

5.16.4. Lãi cơ bản trên cổ phần

	Năm nay	Năm trước
Lãi hợp nhất sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	(8.869.769.854)	(1.844.096.426)
Số cổ phần phổ thông lưu hành bình quân trong năm của Công ty mẹ	<u>10.337.276</u>	<u>10.337.276</u>
Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS)	<u>(858,04)</u>	<u>(178,39)</u>

(Phần tiếp theo ở trang 25)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT**6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ (*)	7.912.253.993	7.616.118.143
Doanh thu kinh doanh bất động sản	5.518.000.000	23.203.920.000
Các khoản giảm trừ doanh thu	<u>(762.323.839)</u>	<u>(245.584.549)</u>
Doanh thu thuần	<u>12.667.930.154</u>	<u>30.574.453.594</u>

(*) Trong đó doanh thu cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan với số tiền là 122.143.651 đồng - Xem thêm mục 8.

6.2. Giá vốn hàng bán

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê	1.517.810.783	1.584.991.157
Giá vốn từ chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư	<u>6.443.000.000</u>	<u>23.434.300.000</u>
Tổng cộng	<u>7.960.810.783</u>	<u>25.019.291.157</u>

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

Là khoản lãi tiền gửi, tiền cho vay.

6.4. Chi phí tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	5.637.801.000	530.998.350
Phí bảo lãnh vay vốn	<u>-</u>	<u>300.000.000</u>
Tổng cộng	<u>5.637.801.000</u>	<u>830.998.350</u>

6.5. Chi phí bán hàng

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên bán hàng	1.457.976.459	630.374.943
Chi phí dụng cụ đồ dùng	200.956.870	123.942.110
Chi phí dịch vụ mua ngoài	766.498.269	20.114.103
Chi phí bằng tiền khác	<u>336.034.354</u>	<u>580.135.070</u>
Tổng cộng	<u>2.761.465.952</u>	<u>1.354.566.226</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON

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

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	1.862.142.738	2.403.121.858
Chi phí đồ dùng văn phòng	186.771.146	181.429.190
Chi phí khấu hao tài sản cố định	41.225.514	62.961.396
Thuế, phí và lệ phí	7.500.000	9.650.200
Chi phí dự phòng	113.347.150	52.957.339
Chi phí dịch vụ mua ngoài	534.618.536	778.888.687
Chi phí quản lý khác	1.721.403.940	1.494.568.174
Tổng cộng	<u>4.467.009.024</u>	<u>4.983.576.844</u>

6.7. Thu nhập khác

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu tiền phạt	761.110.150	533.600.000
Thu phí chuyển nhượng sạp	22.000.000	88.200.000
Khác	74.581.625	20.856.286
Tổng cộng	<u>857.691.775</u>	<u>642.656.286</u>

6.8. Chi phí khác

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt	1.962.000.000	1.296.764.307
Khác	78.444.246	286.125.600
Tổng cộng	<u>2.040.444.246</u>	<u>1.582.889.907</u>

6.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	333.481.803	207.013.434
Chi phí nhân công	3.788.810.983	3.027.099.828
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.510.327.397	1.647.952.553
Chi phí dự phòng	113.347.150	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.066.219.575	5.053.688.914
Chi phí khác bằng tiền	16.318.024.959	26.531.949.403
Tổng cộng	<u>26.130.211.867</u>	<u>36.467.704.132</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON

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

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo đánh giá của Tổng Giám đốc Công ty, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn không bị tác động về những khác biệt về sản phẩm mà Tập đoàn cung cấp, hoặc do Tập đoàn hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Cụ thể như sau:

- Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Hoạt động kinh doanh trong năm của Tập Đoàn chủ yếu là từ hoạt động cho thuê tài sản nên không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh.
- Bộ phận theo khu vực địa lý: Tập đoàn không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Tập đoàn hoàn toàn tại Thành phố Hồ Chí Minh, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

Do vậy, Tập đoàn không có báo cáo bộ phận theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh và khu vực địa lý.

8. 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 Tập đoàn:

Các bên liên quan

Mối quan hệ

1. Ông Trần Minh Hoàng	Chủ tịch HĐQT
2. Ông Hồ Đắc Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT
3. Ông Lương Bá Đàng	Thành viên HĐQT
4. Ông Trần Bình Long	Thành viên HĐQT
5. 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
Tạm ứng nhân viên – Xem thêm mục 5.6	2.928.998	189.002.412
Vay ngắn hạn – Xem thêm mục 5.9	(1.497.980.901)	(3.731.142.901)
Phải trả ngắn hạn khác – Xem thêm mục 5.13	(2.772.745.412)	(122.507.109)
Vay dài hạn - Xem thêm mục 5.14	(23.901.062.000)	(23.552.408.000)
Doanh thu chưa thực hiện - Xem thêm mục 5.15	802.137.000	-

- 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	122.143.651	-
Chi phí lãi vay	5.728.674.539	5.356.749.485

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON

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>508.883.333</u>	<u>896.424.926</u>
Tổng cộng	<u>976.883.333</u>	<u>1.294.424.926</u>

9. 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, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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, Tập đoàn 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn xây dựng xong hoặc thu hồi tiền vay gốc với điều kiện gia hạn thời hạn thanh toán cho Tập đoàn thêm một năm. Ban Tổng Giám đốc cho rằng số tiền lãi vay phải trả tương ứng với các nhà đầu tư đòi thu tiền gốc là không đáng kể và Tập đoàn 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.

10. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

- Quản lý rủi ro vốn

Tập đoàn quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 4.13.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON

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

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2013	01/01/2013
Tài sản tài chính		
Tiền	399.192.040	159.872.595
Phải thu khách hàng và phải thu khác	2.404.703.147	7.323.710.648
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	35.000.000	65.000.000
Tổng cộng	5.768.895.187	10.798.583.243
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	117.230.629.555	117.029.664.051
Phải trả người bán và phải trả khác	5.713.422.259	3.050.983.419
Chi phí phải trả	649.488.773	1.488.883.753
Tổng cộng	123.593.540.587	121.569.531.223

Tập đoàn 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 hợp nhất 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Tập đoàn chưa thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro lãi suất

Tập đoàn chịu rủi ro trọng yếu về lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Tập đoàn chịu rủi ro lãi suất khi các đơn vị thuộc Tập đoàn vay vốn với lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này được Tập đoàn 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON

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

▪ 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 Tập đoàn. Tập đoàn có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Tập đoàn có chịu rủi ro tín dụng hay không.

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn tin rằng có thể tạo ra một khoản vốn tương ứng trong năm đó. Chính sách của Tập đoàn là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo rằng Tập đoàn 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 Tập đoàn phải trả.

	VND		
	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
31/12/2013			
Phải trả người bán và phải trả khác	5.713.422.259	-	5.713.422.259
Chi phí phải trả	649.488.773	-	649.488.773
Các khoản vay	40.562.282.405	76.668.347.150	117.230.629.555
01/01/2013			
Phải trả người bán và phải trả khác	3.050.983.419	-	3.050.983.419
Chi phí phải trả	1.488.883.753	-	1.488.883.753
Các khoản vay	41.572.142.901	75.457.521.150	117.029.664.051

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

(Phần tiếp theo ở trang 31)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON

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 Tập đoàn 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	399.192.040	-	399.192.040
Phải thu khách hàng và phải thu khác	2.404.703.147	-	2.404.703.147
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	-	35.000.000	35.000.000
01/01/2013			
Tiền	159.872.595	-	159.872.595
Phải thu khách hàng và phải thu khác	7.323.710.648	-	7.323.710.648
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	-	65.000.000	65.000.000

11. 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 hợp nhất.

12. PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất 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

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐINH THỊ NGỌC TRÂM

NGUYỄN THỊ THANH TUYỀN

TRẦN MINH HOÀNG

