

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH	
ĐẾN	Số: 37.521
	Giờ: Ngày 12 tháng 11 năm 13

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 3

NĂM 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Quý III năm 2013

7

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 D4, Khu tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh

Tel: (84-8) 3 785 3841 Fax: (84-8) 3 785 3841

MỤC LỤC

NỘI DUNG

TRANG

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

01-02

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

03

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

04

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

05-22



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 09 năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		133,429,359,299	122,100,616,579
I. Nợ ngắn hạn	310		49,648,812,149	44,938,095,429
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	(5.9)	40,067,980,901	41,572,142,901
2. Phải trả người bán	312	(5.10)	396,184,549	553,300,760
3. Người mua trả tiền trước	313	(5.10)	4,028,545,559	281,170,359
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	(5.11)	503,246,841	478,903,044
5. Phải trả người lao động	315		-	230,046,830
6. Chi phí phải trả	316	(5.12)	186,756,773	1,410,520,117
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	(5.13)	4,390,967,426	300,292,227
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		75,130,100	111,719,191
II. Nợ dài hạn	330		83,780,547,150	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)	77,848,047,150	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)	1,600,000,000	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		106,006,004,170	106,125,140,885
I. Vốn chủ sở hữu	410	(5.17.1)	106,006,004,170	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		363,245,648	550,645,648
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420	(5.17.3)	1,670,217,617	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		239,435,363,469	228,225,757,464

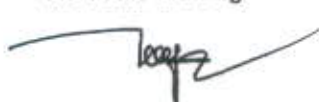
TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 11 năm 2013

Người lập biểu



Đinh Thị Ngọc Trâm

Kế Toán Trưởng



Nguyễn Thị Thanh Tuyền
page2

Tổng Giám Đốc



Trần Minh Hoàng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ III NĂM 2013
 Kỳ hoạt động từ 01/07/2013 đến 30/09/2013

Đơn vị tính: VND

TT	Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	600,000,000	98,181,820	1,800,000,000	3,000,000,000
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		600,000,000	98,181,820	1,800,000,000	3,000,000,000
4	Giá vốn hàng bán	11			596,858,595		1,193,717,190
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		600,000,000	(498,676,775)	1,800,000,000	1,806,282,810
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.2	104,507,538	47,400,782	352,850,672	302,782,154
7	Chi phí tài chính	22	6.3	202,732,469	23,080,854	978,751,543	562,935,324
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		123,241,141	23,080,854	505,927,287	244,367,990
8	Chi phí bán hàng	24		64,289,489		64,289,489	
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.4	418,413,126	415,758,488	1,069,785,542	1,387,995,033
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		19,072,454	(890,115,335)	40,024,098	158,134,607
11	Thu nhập khác	31		2,256	101,617	195,487,187	4,249,011
12	Chi phí khác	32			9,683,998	167,248,000	115,842,594
13	Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		2,256	(9,582,381)	28,239,187	(111,593,583)
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	50		19,074,710	(899,697,716)	68,263,285	46,541,024
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.5		131,152		236,690,837
16	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52					
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	6.5	19,074,710	(899,828,868)	68,263,285	(190,149,813)
18	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 11 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Người Lập



Kế Toán Trưởng



page3



Tổng Giám Đốc

Trần Minh Hoàng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (theo phương pháp gián tiếp)

Đến ngày 30 tháng 09 năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		19,074,710	(899,697,716)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		21,522,308	606,834,468
Các khoản dự phòng	03		318,107,890	
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(354,607,902)	(47,400,782)
Chi phí lãi vay	06		505,927,287	23,080,854
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		510,024,293	(317,183,176)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(635,755,487)	(1,193,450,332)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(10,966,014,120)	(4,644,073,239)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế	11		11,328,742,720	4,599,450,231
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		13,088,000	9,776,792
Tiền lãi vay đã trả	13		(2,433,444,531)	(2,188,248,649)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		-	
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		5,534,272,059	60,321,135,006
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(4,132,370,513)	(57,108,425,966)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động	20		(781,457,579)	(521,019,333)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng	21		-	(711,808,310)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công	23		-	(10,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các	24			10,000,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn	25		(350,000,000)	(190,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào	26		320,000,000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi	27			47,400,782
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(30,000,000)	(854,407,528)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu,	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận	33		8,028,112,000	26,090,475,000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(7,201,748,000)	(21,502,319,099)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ	36		-	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		826,364,000	4,588,155,901
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		14,906,421	3,212,729,040
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		41,917,533	117,111,192
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối	61		-	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		56,823,954	3,329,840,232

NGƯỜI LẬP BIỂU

ĐINH THỊ NGỌC TRÂM

KÊ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THỊ THANH HUYỀN

TP Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 11 năm 2013

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN MINH HOÀNG

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III NĂM 2013**

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Bản thuyết minh này một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với bản báo cáo tài chính đính kèm.

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 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.

1.2. Ngành nghề kinh doanh

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.

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.

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.

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

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 giai đoạn 9 tháng đầu năm 2013.

4. Các chính sách kế toán áp dụng

4.1. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền tại quỹ, tiền đang chuyển và các khoản ký gửi không kỳ hạn. Tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 03 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

4.2. Chính sách kế toán đối với 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 kỳ

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 kỳ, 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, 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.

4.3. Nguyên tắc ghi nhận 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.

4.4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

- 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 là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng.

- Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định 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 năm
+ Máy móc thiết bị	03 - 10 năm
+ Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 năm
+ Tài sản cố định khác	03 - 05 năm

4.5. Nguyên tắc vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy.

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

- Các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc.
- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn.

Cuối kỳ, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của chứng khoán đầu tư nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán. Số dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của chứng khoán đầu tư lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

4.7. Ghi nhận 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 kỳ 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.

4.8. 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.

4.9. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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.

4.10. Thuế

- 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 kỳ hiện hành.

- 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.

4.11. 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, 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 TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III NĂM 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú 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.

4.12. 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.

4.13. Khả năng hoạt động liên tục

Như được trình bày tại mục 5.4 của thuyết minh báo cáo tài chính, tại thời điểm 30 tháng 09 năm 2013, số dư hàng tồn kho của Công ty có giá gốc là 209.910.395.108 đồng, chiếm tỷ trọng 90,17% tài sản ngắn hạn, với số dư hàng tồn kho lớn trong điều kiện thị trường bất động sản trầm lắng có thể dẫn đến rủi ro về mất khả năng thanh toán ngắn hạn đối với Công ty. Vấn đề này đã làm phát sinh mối quan tâm về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. 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 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2013 vẫn được soạn thảo trên cơ sở Công ty tiếp tục hoạt động liên tục trong vòng 12 tháng tới.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III NĂM 2013
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

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

	Cuối kỳ	Đầu năm
Tiền mặt	13.800.000	7.140.000
Tiền gửi ngân hàng	<u>43.023.954</u>	<u>34.777.533</u>
Tổng cộng	<u>56.823.954</u>	<u>41.917.533</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 13,79%/năm tới 24%/năm, được chi tiết như sau:

	Cuối kỳ	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

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải thu khách hàng	-	3.635.500.000
Trả trước cho người bán	15.766.887.061	11.510.006.361
Các khoản phải thu khác	<u>2.261.082.972</u>	<u>2.246.708.185</u>
Cộng các khoản phải thu ngắn hạn	18.027.970.033	17.392.214.546
Dự phòng phải thu khó đòi	<u>(322.957.339)</u>	<u>(322.957.339)</u>
Giá trị thuần của các khoản phải thu	<u>17.705.012.694</u>	<u>17.069.257.207</u>

Trả trước cho người bán chủ yếu là trả trước cho các bên liên quan với số tiền 13.580.000.000 đồng – xem thêm mục 7.

Các khoản phải thu khác được chi tiết như sau:

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải thu tiền cho vay và lãi vay	2.226.082.972	1.820.065.525
Phải thu khác	<u>35.000.000</u>	<u>426.642.660</u>
Cộng	<u>2.261.082.972</u>	<u>2.246.708.185</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III NĂM 2013**

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.4. Hàng tồn kho

	Cuối kỳ	Đầu năm
Dự án Vinaland Tower	107.593.138.245	101.036.508.321
Quyền hợp tác đầu tư	6.443.000.000	6.443.000.000
Dự án Saigon South Center	<u>95.874.256.863</u>	<u>91.464.872.667</u>
Cộng giá gốc hàng tồn kho	209.910.395.108	198.944.380.988
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	<u>-</u>	<u>-</u>
Giá trị thuần có thể thực hiện	<u>209.910.395.108</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 118.626.848.711 đồng – xem thêm mục 5.9.

5.5. Chi phí lãi vay được vốn hóa

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với số tiền 9.851.113.169 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 và Sài Gòn South Center 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 92.485.898 đồng – xem thêm mục 7.

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	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	355.919.692	10.727.273	17.980.000	384.626.965
Thanh lý nhượng bán	(230.371.619)	(10.727.273)	(17.980.000)	(259.078.892)
Số dư cuối kỳ	<u>125.548.073</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>125.548.073</u>
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	303.386.412	10.727.273	12.107.489	326.221.174
Khấu hao trong kỳ	18.778.824			18.778.824
Phân loại sang công cụ, dụng cụ	(205.029.414)	(10.727.273)	(12.107.489)	(227.864.176)
Số dư cuối kỳ	<u>117.135.822</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>117.135.822</u>
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	52.533.280	495.986	8.120.009	61.149.275
Tại ngày cuối kỳ	<u>8.412.251</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8.412.251</u>

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III NĂM 2013
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.8. Đầu tư tài chính dài hạn

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị	Số lượng cổ phiếu	Giá trị
Đầu tư vào công ty con – Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Phước Long	737.795	7.727.951.971	737.795	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 dài hạn		7.777.951.971		7.427.951.971
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(1.178.502.115)		(860.394.225)
Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn		6.599.449.856		6.567.557.746

5.9. Vay ngắn hạn

	Cuối kỳ	Đầu năm
Vay ngân hàng	29.940.000.000	29.940.000.000
Vay cá nhân	10.127.980.901	11.632.142.901
Tổng cộng	40.067.980.901	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 từ 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 1.867.980.901 – xem thêm mục 7.

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

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải trả người bán	396.184.549	553.300.760
Người mua trả tiền trước	4.028.545.559	281.170.359
Tổng cộng	4.424.730.108	834.471.119

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 1.369.000.000 đồng – xem thêm mục 7

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III NĂM 2013
 Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

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

	Cuối kỳ	Đầu năm
Trích trước lãi vay phải trả	-	1.264.790.617
Trích trước chi phí văn phòng thuê xe	12.000.000	123.700.000
Khác	<u>174.756.773</u>	<u>22.029.500</u>
Tổng cộng	<u>186.756.773</u>	<u>1.410.520.117</u>

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

	Cuối kỳ	Đầu năm
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	29.780.410	56.466.085
Phải trả lãi vay	3.091.227.262	120.640.109
Các khoản phải trả, phải nộp khác	<u>1.269.959.754</u>	<u>123.186.033</u>
Tổng cộng	<u>4.390.967.426</u>	<u>300.292.227</u>

Trong đó phải trả các bên liên quan với số tiền 1.439.556.161 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.

5.15. Vay và nợ dài hạn

	Cuối kỳ	Đầu năm
Vay cá nhân theo hợp đồng vay	26.048.742.000	23.683.104.000
Vay cá nhân dạng cấp chứng chỉ mua nhà	<u>51.799.305.150</u>	<u>51.774.417.150</u>
Tổng cộng	<u>78.013.871.150</u>	<u>75.457.521.150</u>

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

	Cuối kỳ	Đầu năm
Lê Ngọc Diệp	2.974.742.000	3.033.104.000
Trần Minh Hoàng	3.892.000.000	1.225.000.000
Trần Bình Long	<u>19.182.000.000</u>	<u>19.425.000.000</u>
Tổng cộng	<u>26.048.742.000</u>	<u>23.683.104.000</u>

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: theo hợp đồng vay tiền số 12/010/HĐVT/VNI ngày 15/02/2012, thời hạn vay là 60 tháng, lãi suất vay áp dụng theo mức lãi suất của Hợp đồng tín dụng số 6240-LAV-201200017/HĐTD ký kết giữa Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Chi nhánh Phú Mỹ Hưng với ông Trần Minh Hoàng ngày 19/01/2012, 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 kế 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 lãi suất của hợp đồng tín dụng số 012-12/HĐTD-PMH và kế 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 23.074.000.000 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.

5.17. **Vốn chủ sở hữu**

5.17.1. **Biến động của Vốn chủ sở hữu**

	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	<u>105.599.960.000</u>	<u>3.402.369.613</u>	<u>(5.029.788.708)</u>	<u>550.645.648</u>	<u>1.601.954.332</u>	<u>106.125.140.885</u>
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	68.263.285	68.263.285
Giảm trong kỳ	-	-	-	(187.400.000)	-	(187.400.000)
Số dư cuối kỳ	<u>105.599.960.000</u>	<u>3.402.369.613</u>	<u>(5.029.788.708)</u>	<u>363.245.648</u>	<u>1.670.217.617</u>	<u>106.006.004.170</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn 9 tháng đầu năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.17.2. Cổ phần

	Cuối kỳ	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

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm		3.453.550.408
Lợi nhuận sau thuế trong kỳ	19.074.710	(899.828.868)
Trích lập Quỹ khác thuộc Vốn chủ sở hữu	-	7.499.650
Lợi nhuận chưa phân phối cuối kỳ	19.074.710	2.546.221.890

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn 9 tháng đầu năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

6. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả kinh doanh

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Là khoản doanh thu cho thuê chợ tạm Phước Long – xem thêm mục 7.

6.2. Doanh thu hoạt động tài chính

Là khoản lãi tiền gửi, tiền cho vay.

6.3. Chi phí hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	123.241.141	23.080.854
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	40.116.326	18.567.334
Chi phí tài chính khác	<u>39.375.002</u>	<u>5.752.594</u>
Tổng cộng	<u>202.732.469</u>	<u>47.400.782</u>

6.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân viên	144.189.792	195.415.515
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.300.073	7.010.327
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.772.085	9.975.873
Thuế, phí và lệ phí		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	197.367.510	26.955.727
Chi phí quản lý khác	<u>53.783.666</u>	<u>176.416.859</u>
Tổng cộng	<u>418.413.126</u>	<u>415.774.301</u>

6.5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	19.074.710	(899.697.716)
Trừ chuyển lỗ từ năm trước		
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>19.074.710</u>	<u>(899.697.716)</u>
Thuế suất thuế TNDN hiện hành		
Chi phí thuế TNDN phải nộp trong kỳ	<u></u>	<u></u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn 9 tháng đầu năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

6.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân công	147.233.202	195.415.515
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.772.085	9.975.873
Chi phí dịch vụ mua ngoài	200.410.920	26.955.727
Chi phí khác bằng tiền	72.142.393	176.416.859
Tổng cộng	439.558.600	408.763.974

7. Thông tin về các bên có liên quan

- Theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, các đơn vị 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 cổ phần 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:

	Cuối kỳ	Đầu năm
Trả trước cho người bán - xem thêm mục 5.3	13.580.000.000	9.944.500.000
Tạm ứng nhân viên - xem thêm mục 5.6	92.485.898	189.002.412
Vay ngắn hạn - xem thêm mục 5.9	(1.867.980.901)	(3.731.142.901)
Người mua trả tiền trước - xem thêm mục 5.10	(1.369.000.000)	(281.170.359)
Phải trả ngắn hạn khác - xem thêm mục 5.13	(1.439.556.161)	(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	(23.074.000.000)	(23.552.408.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn 9 tháng đầu năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ - xem thêm mục 6.1	600.000.000	2.901.818.180
Chi phí lãi vay		537.821.560

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát	234.000.000	300.400.000
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	153.000.000	300.400.000
Tổng cộng	387.000.000	534.400.000

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, trong tương lai 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 30/09/2013 tiền lãi vay có thể phải trả ước tính là 34.730.509.832 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 30/09/2013 tiền lãi vay có thể phải trả ước tính là 17.365.254.916 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, do đó khả năng phải trả nợ trên là rất thấp.

Theo nghị quyết số 11/009/QĐ-QT-VNI ngày 18/07/2011 và Quyết định số 11/012/QĐ-HĐQT-VNI ngày 30/11/2011 của Hội đồng Quản Trị, Công ty đã cam kết góp vốn thành lập Công ty quản lý Vreit với số vốn góp cam kết là 780 triệu đồng (tương ứng 13% vốn điều lệ) và góp vốn thành lập Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long với số vốn cam kết là 29,4 tỷ đồng (tương ứng 98% vốn điều lệ). Đến thời điểm 30/09/2013, các thủ tục pháp lý để thành lập các công ty trên đã được hoàn tất. Tổng số vốn góp cam kết nhưng chưa góp đủ là 22.402.048.029 đồng.

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 4.11.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn 9 tháng đầu năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

▪ Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	30/09/2013	01/01/2013
Tài sản tài chính		
Tiền	56.823.954	41.917.533
Phải thu khách hàng và phải thu khác	2.261.082.972	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	5.252.906.926	8.886.168.379
Công nợ tài chính		
Phải trả người bán và phải trả khác	4.787.151.975	2.558.592.987
Các khoản vay	117.916.028.051	117.029.664.051
Chi phí phải trả	186.756.773	1.410.520.117
Tổng cộng	122.889.936.799	120.998.777.155

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.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn 9 tháng đầu năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

▪ **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 kỳ 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 kỳ 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 trình bày chi tiết các mức đáo hạn còn lại theo hợp đồng đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. 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. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

30/09/2013	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán và phải trả khác	4.787.151.975		4.787.151.975
Chi phí phải trả	186.756.773	-	186.756.773
Các khoản vay	40.067.980.901	77.848.047.150	117.916.028.051

01/01/2013	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán và phải trả khác	853.592.987	1.705.000.000	2.558.592.987
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

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.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn 9 tháng đầu năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

30/09/2013	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng cộng
Tiền	56.823.954	-	56.823.954
Phải thu khách hàng và phải thu khác	2.261.082.972	-	2.261.082.972
Đầu tư ngắn hạn	2.880.000.000	-	2.880.000.000
Đầu tư dài hạn	-	50.000.000	50.000.000
01/01/2013			
Tiền	41.917.533	-	41.917.533
Phải thu khách hàng và phải thu khác	5.882.208.185	-	5.882.208.185
Đầu tư ngắn hạn	3.200.000.000	-	3.200.000.000
Đầu tư dài hạn	-	50.000.000	50.000.000

10. Các sự kiện sau ngày kết thúc giai đoạn tài chính

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

11. Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính cho giai đoạn 9 tháng đầu năm 2013 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 11 tháng 11 năm 2013.

12. Thông tin so sách:

- Lợi nhuận chưa tính thuế TNDN từ 01/07/2012 đến 30/09/2012
- Lợi nhuận chưa tính thuế TNDN từ 01/07/2013 đến 30/09/2013
- Lợi nhuận năm nay so với năm trước tăng do doanh thu cung cấp dịch vụ tăng 501.818.180đ.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 11 năm 2013

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐINH THỊ NGỌC TRÂM

NGUYỄN THỊ THANH TUYỀN

TRẦN MINH HOÀNG