

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH	
ĐẾN	Số: <u>8750</u>
	Giờ: Ngày <u>12</u> tháng <u>11</u> năm <u>13</u>

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 3

NĂM 2013

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
VÀ CÔNG TY CON
Quý III năm 2013**



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

Ngày 30 tháng 09 năm 2013

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		234,880,897,488	223,879,010,616
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	(5.1)	168,542,067	159,872,595
1. Tiền	111		168,542,067	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 chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129			
III. Các khoản phải thu	130	(5.3)	19,305,394,995	19,019,717,009
1. Phải thu khách hàng	131		1,512,657,301	5,309,959,803
2. Trả trước cho người bán	132		16,854,612,061	11,696,006,361
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HDXD	134			
5. Các khoản phải thu khác	135		2,261,082,972	2,336,708,184
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(322,957,339)	(322,957,339)
IV. Hàng tồn kho	140	(5.4)	209,939,358,770	198,944,380,988
1. Hàng tồn kho	141		209,939,358,770	198,944,380,988
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2,587,601,656	2,555,040,024
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		183,399,002	263,096,462
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1,476,095,899	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)	844,906,352	480,857,542
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		11,077,090,402	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		6,241,571,420	7,328,034,089
1. Tài sản cố định hữu hình	221	(5.7)	6,241,571,420	7,198,146,089
+ Nguyên giá	222		7,730,013,439	9,136,820,680
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1,488,442,019)	(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 chứng khoán đầu tư dài hạn	259			
V. Tài sản dài hạn khác	260		4,785,518,982	70,507,375
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		412,511,607	
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		5,507,375	5,507,375
3. Tài sản dài hạn khác	268		4,367,500,000	65,000,000
VI. Lợi thế thương mại	269			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		245,957,987,890	231,327,552,080

(Phần tiếp theo ở trang 2)

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

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		139,951,983,720	125,202,411,195
I. Nợ ngắn hạn	310		51,196,196,480	49,199,454,440
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)	425,741,249	563,243,310
3. Người mua trả tiền trước	313	(5.10)	1,525,252,000	121,846,000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	(5.11)	577,631,000	648,357,313
5. Phải trả người lao động	315		15,499,999	435,742,471
6. Chi phí phải trả	316	(5.12)	219,756,773	1,488,883,753
7. Phải trả nội bộ	317			
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	318			
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	(5.13)	8,289,204,458	4,257,519,501
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		88,755,787,240	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		4,332,500,000	
4. Vay và nợ dài hạn	334	(5.14)	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		6,575,240,090	545,435,605
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	(5.15.1)	106,006,004,170	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		363,245,648	550,645,648
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420	(5.15.3)	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			
C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		245,957,987,890	231,327,552,080

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

Người lập biểu

Kế Toán Trưởng

Đinh Thị Ngọc Trâm

Nguyễn Thị Thanh Tuyền



Trần Minh Hoàng

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

Đơn vị tính: VND

TT	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1,849,976,925	3,648,914,558	6,048,264,599	5,454,538,413
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	40,886,358	937,363,090	649,438,371	939,036,999
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		1,809,090,567	2,711,551,468	5,398,826,228	4,515,501,414
4	Giá vốn hàng bán	11	6.2	377,487,707	695,040,415	1,112,123,457	1,291,899,010
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1,431,602,860	2,016,511,053	4,286,702,771	3,223,602,404
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	105,175,890	48,829,608	354,607,902	307,352,636
7	Chi phí tài chính	22	6.4	162,619,143	103,050,117	660,643,653	704,449,706
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		123,241,141	103,050,117	505,927,287	404,449,706
8	Chi phí bán hàng	24	6.5	623,366,958	484,890,224	1,878,466,666	764,281,010
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.6	691,386,524	1,067,031,344	2,447,611,026	3,689,350,733
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		59,406,125	410,368,976	(345,410,672)	(1,627,126,409)
11	Thu nhập khác	31	6.7	186,311,284	303,243,077	916,390,968	405,140,586
12	Chi phí khác	32		226,642,699	17,103,998	502,717,011	123,726,901
13	Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(40,331,415)	286,139,079	413,673,957	281,413,685
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	50		19,074,710	696,508,055	68,263,285	(1,345,712,724)
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51			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	5.15.3	19,074,710	696,376,903	68,263,285	(1,582,403,561)
18	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.15.4	1.85	67	6.60	-153.08

Người Lập



Đinh Thị Ngọc Trâm

Kế Toán Trưởng



Nguyễn Thị Thanh Tuyền

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 11 năm 2013
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM



Trần Minh Hoàng

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

Cho giai đoạn 9 tháng đầu 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		68,263,285	696,468,055
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		1,180,379,780	614,980,875
Các khoản dự phòng	03			
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04			
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(354,607,902)	(48,829,608)
Chi phí lãi vay	06		505,927,287	103,050,117
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		1,399,962,450	1,365,669,439
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(2,157,723,685)	(7,764,440,917)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(11,023,941,444)	(5,996,800,509)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		20,287,525,530	11,267,645,189
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		79,697,460	132,294,477
Tiền lãi vay đã trả	13		(2,433,444,531)	(2,267,944,912)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14			
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		10,225,585,919	60,321,135,006
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(17,444,606,227)	(57,108,425,966)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SXKD	20		(1,066,944,528)	(50,868,193)
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		(70,750,000)	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			(711,808,310)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			(10,000,000,000)
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			10,000,000,000
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		320,000,000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27			51,957,031
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		249,250,000	(659,851,279)

(Phần tiếp theo ở trang 5)

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

Cho giai đoạn 9 tháng đầu 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
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			
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 nhận được	33		8,028,112,000	26,390,475,000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(7,201,748,000)	(22,401,719,099)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		826,364,000	3,988,755,901
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		8,669,472	3,278,036,429
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		159,872,595	143,536,343
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		168,542,067	3,421,572,772

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

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC





ĐINH THỊ NGỌC TRÂM

NGUYỄN THỊ THANH TUYÊN

TRẦN MINH HOÀNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất 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, tiền thân là Công ty Cổ phần Quỹ 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)

1.2. Ngành nghề kinh doanh

Theo các 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 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2013

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

1.3. Danh sách các công ty đã được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất

Công ty con: là công ty do Công ty mẹ (Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam) nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết – Công ty Cổ phần 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: 100%

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.

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. Hình thức kế toán áp dụng

Tập đoàn 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

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 quý III năm 2013.

4. Các chính sách kế toán áp dụng

4.1. Nguyên tắc hợp nhất báo cáo tài chính

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 của công ty con được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu cho giai đoạn 9 tháng đầu năm 2013. Các báo cáo tài chính hợp nhất của công ty con đã được lập cho cùng giai đoạn 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 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 hoàn toàn. 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.

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

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

4.2. 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.

4.3. 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.

4.4. 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.

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

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

4.5. 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 Tập đoàn 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

4.6. 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.

4.7. 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.
- 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.

4.8. 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, Tập đoàn và các nhân viên phải đóng góp vào quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên và 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ.

4.9. Nguồn vốn chủ sở hữu

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

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

- Ghi nhận cổ tức

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

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

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

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

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

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. Thuế

- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành: Chi phí thuế TNDN hiện được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong kỳ hiện hành.
- Các báo cáo thuế của các Tập đoàn trong tập đoàn 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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

4.12. Công cụ tài chính

- Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Tài sản tài chính của Tập đoàn 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 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.

4.13. Các bên liên quan

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

4.14. Khả năng hoạt động liên tục

Như được trình bày tại mục 5.4 của thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại thời điểm 30 tháng 09 năm 2013, số dư hàng tồn kho của Tập đoàn có giá gốc là 209.939.358.770 đồng, chiếm tỷ trọng 89,3% 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 Tập đoàn. Vấn đề này đã làm phát sinh mối quan tâm về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. 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 Tập đoàn có thể hoạt động liên tục trong tương lai. Do vậy, các báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2013 vẫn được soạn thảo trên cơ sở Tập đoàn tiếp tục hoạt động liên tục trong vòng 12 tháng tới.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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	54.668.000	33.333.000
Tiền gửi ngân hàng	<u>113.874.067</u>	<u>126.539.595</u>
Tổng cộng	<u>168.542.067</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:

	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	1.512.657.301	5.309.959.803
Trả trước cho người bán	15.854.612.061	11.696.006.361
Các khoản phải thu khác	<u>2.261.082.972</u>	<u>2.336.708.184</u>
Cộng các khoản phải thu ngắn hạn	19.628.352.334	19.342.674.348
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>19.305.394.995</u>	<u>19.019.717.009</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 8.

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	1.410.793.506
Phải thu khác	<u>35.000.000</u>	<u>925.914.678</u>
Cộng	<u>2.261.082.972</u>	<u>2.336.708.184</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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	95.074.256.863	91.464.872.667
Hàng tồn kho khác	828.963.662	
Cộng giá gốc hàng tồn kho	209.939.358.770	198.944.380.988
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện	209.939.358.770	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 118.626.848.711 đồng – xem thêm mục 5.9.

5.5. Chi phí lãi vay được vốn hóa

Trong kỳ, Tập đoàn 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 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 92.485.898 đồng – xem thêm mục 8.

5.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	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	7.604.465.366	355.919.692	10.727.273	17.980.000	9.136.820.680
Xây dựng cơ bản		-	-	-	129.888.000
Phân loại sang công cụ, dụng cụ	-	(230.371.619)	(10.727.273)	(17.980.000)	(375.472.121)
Số dư cuối kỳ	7.604.465.366	125.548.073	-	-	7.730.013.439
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	993.818.490	303.386.412	10.231.287	9.859.991	1.938.674.591
Khấu hao trong kỳ	377.487.707	18.778.824	495.986	2.247.498	763.061.246
Phân loại sang công cụ, dụng cụ	-	(205.029.414)	(10.727.273)	(12.107.489)	(264.794.233)
Số dư cuối kỳ	1.371.306.197	117.135.822	-	-	1.383.022.019
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 kỳ	6.233.159.169	8.412.251	-	-	6.241.571.420

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

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

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 VÀ CÔNG TY CON THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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

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

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/HĐTD2-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 phục vụ dự án Vinaland Tower, 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 đồng – xem thêm mục 8.

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

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải trả người bán	425.741.249	563.243.310
Người mua trả tiền trước	1.525.252.000	121.846.000
Tổng cộng	1.950.993.249	685.089.310

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

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	80.000.000	202.063.636
Khác	139.756.773	22.029.500
Tổng cộng	219.756.773	1.488.883.753

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

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

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

	Cuối kỳ	Đầu năm
Nhận tiền đặt cọc tại chợ Phước Long	4.332.500.000	2.367.100.000
Phải trả lãi vay	3.091.227.262	120.640.109
Thu hộ tiền xây sạp	541.119.800	1.116.007.800
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	42.780.410	86.134.178
Các khoản phải trả, phải nộp khác	<u>281.576.986</u>	<u>567.637.414</u>
Tổng cộng	<u>8.289.204.458</u>	<u>4.257.519.501</u>

Trong đó phải trả các bên liên quan với số tiền 1.439.556.161 đồng – xem thêm mục 8.

5.14. 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>77.848.047.150</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 Vinland Tower.

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn 9 tháng đầu năm 2013

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

5.15. Vốn chủ sở hữu

5.15.1. 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	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 kỳ	-	-	-	-	68.263.285	68.263.285
Giảm trong kỳ	-	-	-	(187.400.000)	-	(187.400.000)
Số dư cuối kỳ	105.599.960.000	3.402.369.613	(5.029.788.708)	362.245.648	1.670.217.617	106.006.004.170

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

Cho giai đoạn 9 tháng đầu năm 2013

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

5.15.2. 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.		

5.15.3. 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	68.263.285	696.508.055
Giảm khác	-	7.499.650
Lợi nhuận chưa phân phối cuối kỳ	68.263.285	4.142.427.661

5.15.4. Lãi cơ bản trên cổ phần

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi hợp nhất sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	68.263.285	696.508.055
Số cổ phần phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ của Công ty mẹ	10.337.276	10.337.276
Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS)	6.6	67

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.849.976.925	3.648.914.558
Các khoản giảm trừ doanh thu	(40.886.358)	(937.363.090)
Doanh thu thuần	1.809.090.567	2.711.551.468

6.2. Giá vốn hàng bán

Là khoản giá vốn của dịch vụ đã cung cấp.

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

Là khoản lãi tiền gửi, tiền cho vay.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn 9 tháng đầu năm 2013

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

6.4. Chi phí hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	123.241.141	103.050.117
Khác	39.378.002	
Tổng cộng	162.619.143	103.050.117

6.5. Chi phí bán hàng

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân viên bán hàng	329.849.232	321.240.746
Chi phí dụng cụ đồ dùng		13.023.425
Chi phí khấu hao	82.177.448	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	323.349.222	148.785.142
Chi phí bằng tiền khác	94.774.695	1.840.911
Tổng cộng	623.366.958	484.890.224

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân viên	302.460.213	515.320.893
Chi phí đồ dùng văn phòng	11.742.286	55.081.249
Chi phí khấu hao tài sản cố định	29.280.381	18.122.280
Thuế, phí và lệ phí	4.500.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	257.622.053	108.797.625
Chi phí quản lý khác	90.281.591	369.709.297
Tổng cộng	691.386.524	1.067.031.344

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

Cho giai đoạn 9 tháng đầu năm 2013

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

6.7. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Thu phạt vi phạm hợp đồng	182.809.028	245.140.000
Thu phí chuyển nhượng sạp	3.500.000	58.001.460
Khác	2.256	101.617
Tổng cộng	186.311.284	303.243.077

6.8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
Chi phí nhân công	632.309.445	841.259.637
Chi phí khấu hao tài sản cố định	111.457.829	18.122.280
Chi phí dịch vụ mua ngoài	260.665.463	257.582.767
Chi phí khác bằng tiền	149.631.347	239.352.117
Tổng cộng	1.154.064.084	1.356.316.801

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 dịch vụ 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 kỳ của Tập Đoàn hoàn toàn 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, Công ty 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 sau đây được xem là các bên có liên quan với Tập đoàn:

<u>Các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Ông Trần Minh Hoàng	Chủ tịch HĐQT
2. Ông Hồ Đắc Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT
3. Ông Lương Bá Đăng	Thành viên HĐQT
4. Ông Trần Bình Long	Thành viên HĐQT
5. Ông Phạm Kim Long	Thành viên HĐQT

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

Cho giai đoạn 9 tháng đầu năm 2013

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

- 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)
Phải trả ngắn hạn khác – xem thêm mục 5.13	(1.439.556.161)	(122.507.109)
Vay dài hạn - xem thêm mục 5.14	(23.074.000.000)	(23.552.408.000)

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	1.867.980.901	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	600.800.000

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, trong tương lai 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 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 Tập đoàn 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, Tập đoàn 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, Tập đoàn 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). 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 730.000.000 đồng.

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.

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

Cho giai đoạn 9 tháng đầu năm 2013

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

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 4.12.

- Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	30/09/2013	01/01/2013
Tài sản tài chính		
Tiền	168.874.067	159.872.595
Phải thu khách hàng và phải thu khác	2.773.740.273	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		1.770.000.000
Tổng cộng	5.872.614.340	12.503.583.243
Công nợ tài chính		
Phải trả người bán và phải trả khác	8.714.945.707	4.935.635.537
Các khoản vay	117.916.028.051	117.029.664.051
Chi phí phải trả	219.756.773	1.488.883.753
Tổng cộng	126.652.949.435	123.454.183.341

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.

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

Cho giai đoạn 9 tháng đầu năm 2013

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

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.

▪ 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. Tình 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 kỳ 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 kỳ 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 tình 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn phải trả.

30/09/2013	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán và phải trả khác	8.714.945.707	-	8.714.945.707
Chi phí phải trả	219.756.773	-	219.756.773
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	3.230.635.537	1.705.000.000	4.935.635.537
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

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

Cho giai đoạn 9 tháng đầu năm 2013

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

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.

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.

30/09/2013	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng cộng
Tiền	168.542.067	-	168.542.067
Phải thu khách hàng và phải thu khác	2.773.740.273	-	2.773.740.273
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	-	-	-
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	-	1.770.000.000	1.770.000.000

11. 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 hợp nhất.

12. Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐINH THỊ NGỌC TRÂM

NGUYỄN THỊ THANH TUYÊN

TRẦN MINH HOÀNG