

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Quý III năm 2014

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 7851 501 Fax: (84-8) 3 7851 503

MỤC LỤC

NỘI DUNG

TRANG

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

01-02

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

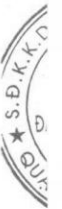
03

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

04

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

05-23



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

Ngày 30 tháng 09 năm 2014

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		233,929,378,991	253,324,194,621
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	(5.1)	60,692,424	334,514,763
1. Tiền	111			
2. Các khoản tương đương tiền	112		60,692,424	334,514,763
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	(5.2)	2,880,000,000	2,880,000,000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		2,880,000,000	2,880,000,000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu	130	(5.3)	6,651,853,278	33,507,620,470
1. Phải thu khách hàng	131			2,500,000
2. Trả trước cho người bán	132		3,514,549,061	31,326,865,061
3. Phải thu nội bộ	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		3,501,373,645	2,501,212,748
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(364,069,428)	(322,957,339)
IV. Hàng tồn kho	140		223,048,229,377	215,128,529,765
1. Hàng tồn kho	141	(5.4)	223,048,229,377	215,128,529,765
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1,288,603,912	1,473,529,623
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		32,515,423	110,872,597
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		850,543,488	1,258,359,625
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)	322,344,598	21,096,998
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5,951,966,745	6,331,722,477
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		966,927	5,511,479
1. Tài sản cố định hữu hình	221	(5.7)	966,927	5,511,479
+ Nguyên giá	222		125,548,073	125,548,073
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(124,581,146)	(120,036,594)
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		-	-
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
+ Nguyên giá	241		-	-
+ Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	(5.8)	5,931,079,213	6,296,812,913
1. Đầu tư vào công ty con	251		7,840,000,000	7,840,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252			
3. Đầu tư dài hạn khác	258		50,000,000	50,000,000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		(1,958,920,787)	(1,593,187,087)
V. Tài sản dài hạn khác	260		19,920,605	29,398,085
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		9,413,230	18,890,710
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		5,507,375	5,507,375
3. Tài sản dài hạn khác	268		5,000,000	5,000,000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		239,881,345,736	259,655,917,098

0304
 CÔNG
 CỔ
 ĐẦU TƯ BẤT
 ĐỘNG SẢN
 VIỆT
 NAM TP.

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

Ngày 30 tháng 09 năm 2014

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		147,798,544,004	134,450,423,045
I. Nợ ngắn hạn	310		57,535,593,277	50,249,575,895
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	(5.9)	46,769,282,405	40,562,282,405
2. Phải trả người bán	312	(5.10)	393,094,245	386,184,549
3. Người mua trả tiền trước	313	(5.10)	3,886,490,279	4,079,229,279
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	(5.11)	160,900,637	564,637,226
5. Phải trả người lao động	315		153,998,657	40,799,998
6. Chi phí phải trả	316	(5.12)	605,124,955	565,306,773
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)	5,550,072,812	3,981,005,565
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		16,629,287	70,130,100
II. Nợ dài hạn	330		90,262,950,727	84,200,847,150
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	4,332,500,000
4. Vay và nợ dài hạn	334	(5.15)	79,130,450,727	76,668,347,150
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)	6,800,000,000	3,200,000,000
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		92,082,801,732	97,015,485,053
I. Vốn chủ sở hữu	410	(5.17.1)	92,082,801,732	97,015,485,053
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	(5.17.2)	105,599,960,000	105,599,960,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3,402,369,613	3,402,369,613
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		(5,029,788,708)	(5,029,788,708)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		-	-
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		-	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	278,245,648
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420	(5.17.3)	(11,889,739,173)	(7,235,301,500)
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		239,881,345,736	231,465,908,098

Người lập biểu

Đinh Thị Ngọc Trâm

Kế Toán Trưởng

Nguyễn Thị Thanh Tuyền

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 11 năm 2014



Trần Minh Hoàng


3675
 G T Y
 P H A N
 Đ O N
 N A
 I O C


Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản Việt Nam
 Địa chỉ: A12 D4, Khu tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ
 quận 7, TP Hồ Chí Minh
 Tel: (84-8)37 851501 Fax: (84-8) 37 851 503

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ III NĂM 2014
 Kỳ hoạt động từ 01/07/2014 đến 30/09/2014

TT	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	746,090,909	600,000,000	2,094,136,363	
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		746,090,909	600,000,000	2,094,136,363	
4	Giá vốn hàng bán	11					
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		746,090,909	600,000,000	2,094,136,363	
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.2	105,887,682	104,507,538	310,185,296	
7	Chi phí tài chính	22	6.3	815,641,441	202,732,469	3,252,282,283	
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		815,641,441	123,241,141	2,132,489,852	
8	Chi phí bán hàng	24		131,983,800	64,289,489	331,488,252	
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.4	375,359,830	418,413,126	1,239,157,674	
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		(471,006,480)	19,072,454	(2,418,606,550)	
11	Thu nhập khác	31		16,006,540	2,256	18,648,967	
12	Chi phí khác	32		168,186,341		2,254,480,090	
13	Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(152,179,801)	2,256	(2,235,831,123)	
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	50		(623,186,281)	19,074,710	(4,654,437,673)	
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.5				
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	(623,186,281)	19,074,710	(4,654,437,673)	
18	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					

Người Lập

 Chi Ngọc Trâm

Kế Toán Trưởng

 Nguyễn Thị Thanh Tuyền



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 11 năm 2014
 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Tổng Giám Đốc

 Trần Minh Hoàng

Mẫu số B-03 DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ QUÝ III NĂM 2014

Phương pháp trực tiếp

Kỳ hoạt động từ 01/01/2014 đến 30/09/2014

Đơn vị tính: VND

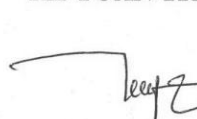
Chỉ tiêu	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	6,090,849,692	11,270,663,402
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(1,031,562,056)	(5,964,036,063)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(1,810,337,571)	(2,161,888,198)
4. Tiền chi trả lãi vay	4	(640,601)	(180,390,807)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5		
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	207,593,215	5,477,448,105
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(9,352,501,471)	(9,223,254,018)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(5,896,598,792)	(781,457,579)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21		
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22		
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(350,000,000)
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		
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(30,000,000)
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	32		
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	8,464,105,301	8,028,112,000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(2,841,328,848)	(7,201,748,000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	5,622,776,453	826,364,000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50	(273,822,339)	14,906,421
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	334,514,763	41,917,533
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	60,692,424	56,823,954

Quận 7, ngày 11 tháng 11 năm 2014

NGƯỜI LẬP


 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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2014

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2014 là 19 nhân viên (31/12/2013: 19 nhân viên).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

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

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

2.1. Năm tài chính

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

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

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

3.2. Hình thức kế toán áp dụng

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

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

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2014.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

- Nguyên tắc ghi nhận

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

- Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

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

4.3. Hàng tồn kho

- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

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

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

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

- Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối 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.

4.4. Chi phí chờ phân bổ

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

4.5. Tài sản cố định hữu hình

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

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

- Phương pháp khấu hao

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

Thời gian khấu hao ước tính cho thiết bị, dụng cụ quản lý là 03 – 10 năm.

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

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

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

1867

NG T'
PHẢI
T ĐỘN
T NA

HỒ C

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

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

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

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

4.8. Chi phí phải trả và dự phòng phải trả

- Chi phí phải trả được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối 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.

4.9. Nguồn vốn chủ sở hữu

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

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

- Ghi nhận cổ tức

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

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

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

4.10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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

4.11. Thuế

- *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành: Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong kỳ hiện hành (22%).

- *Thuế giá trị gia tăng*

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

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

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

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

4.12. Công cụ tài chính

- Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Công nợ tài chính

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

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

- Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

4.13. Các bên liên quan

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

(Phần tiếp theo ở trang 10)



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Tiền mặt	15.709.000	21.580.000
Tiền gửi ngân hàng	<u>44.983.424</u>	<u>312.934.763</u>
Tổng cộng	<u>60.692.424</u>	<u>334.514.763</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 14,75%/năm đến 24%/năm, được chi tiết như sau:

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Lê Ngọc Diệp	2.630.000.000	2.630.000.000
Nguyễn Hồ Phương	<u>250.000.000</u>	<u>250.000.000</u>
Tổng cộng	<u>2.880.000.000</u>	<u>2.880.000.000</u>

5.3. Các khoản phải thu ngắn hạn

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải thu khách hàng		2.500.000
Trả trước cho người bán	3.514.549.061	3.136.856.061
Các khoản phải thu khác	<u>3.501.373.645</u>	<u>2.501.212.748</u>
Cộng các khoản phải thu ngắn hạn	7.015.922.706	5.640.568.809
Dự phòng phải thu khó đòi	<u>(364.069.428)</u>	<u>(322.957.339)</u>
Giá trị thuần của các khoản phải thu	<u>6.651.852.278</u>	<u>5.317.611.470</u>

Các khoản phải thu khác được chi tiết như sau:

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải thu tiền cho vay và lãi vay (*)	2.900.462.845	2.108.432.559
Phải thu khác	<u>600.910.800</u>	<u>392.780.189</u>
Cộng	<u>3.501.373.645</u>	<u>2.501.212.748</u>

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

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

5.4. Hàng tồn kho

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Công cụ, dụng cụ	31.295.455	17.718.182
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	<u>223.016.933.922</u>	<u>215.110.811.583</u>
Cộng giá gốc hàng tồn kho	223.048.229.377	215.128.529.765
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện	<u>223.048.229.377</u>	<u>215.128.529.765</u>

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

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Dự án Vinaland Tower	118.008.061.255	110.101.938.916
Quyền hợp tác đầu tư	13.580.000.000	13.580.000.000
Dự án chợ Phước Long (*)	<u>91.428.872.667</u>	<u>91.428.872.667</u>
Cộng	<u>223.016.933.922</u>	<u>215.110.811.583</u>

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

(*) Dự án chợ Phước Long được chuyển đổi từ dự án Sài Gòn South Center theo các công văn chấp thuận 2341/UBND-KT của Ủy ban Nhân dân Quận 7 ngày 12/09/2012, công văn 7276/SC-QLMT của Sở Công thương ngày 12/09/2012 về việc điều chỉnh "dự án trung tâm thương mại kết hợp chợ truyền thống" thành "dự án xây dựng chợ truyền thống Phước Long" tại phường Phú Mỹ, quận 7. Ngày 10/12/2013 Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã có công văn 4548/SQHKT-QHC về việc chấp thuận đầu tư xây dựng này.

5.5. Chi phí lãi vay được vốn hóa

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với số tiền 2.060.892.660 đồng. Đây là chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay để sử dụng cho việc đầu tư dự án Vinaland Tower của Công ty. Trong đó, chi phí lãi vay phát sinh với các bên liên quan là 311.820.285 đồng – Xem thêm mục 7.

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 28.670.598 đồng – Xem thêm mục 7.

(Phần tiếp theo ở trang 12)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

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

5.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	VND
Khoản mục	Thiết bị, dụng cụ quản lý
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	125.548.073
Số dư cuối kỳ	<u>125.548.073</u>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	120.036.594
Khấu hao trong kỳ	5.511.479
Số dư cuối kỳ	<u>125.548.073</u>
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	5.511.479
Tại ngày cuối kỳ	<u>-</u>

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

5.8. Đầu tư tài chính dài hạn

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Đầu tư vào công ty con – Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	7.840.000.000	7.840.000.000
Đầu tư dài hạn khác – Công ty Cổ phần Quản lý Vreit	50.000.000	50.000.000
Cộng giá gốc các khoản đầu tư tài chính dài hạn	7.890.000.000	7.890.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(1.958.920.787)	(1.593.187.087)
Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn	5.931.079.213	6.296.812.913

5.9. Vay ngắn hạn

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Vay ngân hàng	28.459.301.504	28.459.301.504
Vay cá nhân	18.309.980.901	12.102.980.901
Tổng cộng	46.769.282.405	40.562.282.405

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. Số dư nợ gốc quá hạn đến 30 tháng 09 năm 2014 là 28.459.301.504 đồng. Tài sản thế chấp khoản vay là quyền sử dụng đất theo các lô tại Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh – Xem thêm mục 5.4.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

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

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

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

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải trả người bán	412.913.845	386.184.549
Người mua trả tiền trước	<u>2.389.321.000</u>	<u>4.079.229.279</u>
Tổng cộng	<u>2.802.234.845</u>	<u>4.465.413.828</u>

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

Khoản người mua trả tiền trước có số dư với bên liên quan là 1.500.669.279 đồng – Xem thêm mục 7.

5.11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Là khoản thuế thu nhập cá nhân còn phải nộp.

5.12. Chi phí phải trả

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Trích trước chi phí thuê xe	224.000.000	116.000.000
Trích trước chi phí tư vấn, thiết kế	354.550.000	354.550.000
Khác	<u>150.656.955</u>	<u>94.756.773</u>
Tổng cộng	<u>729.206.955</u>	<u>565.306.773</u>

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

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	179.678.477	76.728.618
Phải trả lãi vay	5.143.208.502	2.257.954.770
Các khoản phải trả, phải nộp khác	<u>242.623.688</u>	<u>1.646.322.177</u>
Tổng cộng	<u>5.550.072.812</u>	<u>3.981.005.565</u>

Trong đó phải trả các bên liên quan với số tiền là 803.534.271 đồng – Xem thêm mục 7.

5.14. Phải trả dài hạn khác

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

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

5.15. Vay và nợ dài hạn

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Vay cá nhân theo hợp đồng vay	23.175.513.152	24.838.742.000
Vay cá nhân dạng cấp chứng chỉ mua nhà	30.775.610.900	51.829.605.150
Vay cá nhân dạng góp vốn nhận quyền sở hữu sạp	25.179.326.675	-
Tổng cộng	79.130.450.727	76.668.347.150

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

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Lê Ngọc Diệp	2.964.742.000	2.964.742.000
Trần Minh Hoàng	2.692.000.000	2.692.000.000
Trần Bình Long	17.518.771.152	19.182.000.000
Tổng cộng	23.175.513.152	24.838.742.000

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

Vay của ông Trần Minh Hoàng gồm:

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

Vay của ông Trần Bình Long gồm:

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

Trong đó, vay các bên liên quan với số tiền là 20.210.771.152 đồng – Xem thêm mục 7.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

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

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 1.988.351.000 đồng – Xem thêm mục 7.

5.16. Doanh thu chưa thực hiện

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

(Phần tiếp theo ở trang 16)



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

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

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng
Số dư đầu năm trước	105.599.960.000	3.402.369.613	(5.029.788.708)	550.645.648	1.601.954.332	106.125.140
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	(8.837.255.832)	(8.837.255)
Giảm trong năm trước	-	-	-	(272.400.000)	-	(272.400)
Số dư đầu năm nay	105.599.960.000	3.402.369.613	(5.029.788.708)	278.245.648	(7.235.301.500)	97.015.485
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	(4.654.437.673)	(4.654.437)
Giảm trong kỳ	-	-	-	(278.245.648)	-	(278.245)
Số dư cuối kỳ	105.599.960.000	3.402.369.613	(5.029.788.708)	-	(11.889.739.173)	92.082.801

(Phần tiếp theo ở trang 17)



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

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

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

		VND
	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận sau thuế trong kỳ	(623.186.281)	19.074.710

(Phần tiếp theo ở trang 18)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

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

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

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	746.090.909	600.000.000
Trong đó khoản doanh thu với các bên liên quan là 600.000.000 đồng – Xem thêm mục 7.		

6.2. Doanh thu hoạt động tài chính

Là khoản lãi tiền gửi ngân hàng, tiền cho vay.

6.3. Chi phí hoạt động tài chính

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay (*)	815.641.441	123.241.141
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	40.116.326
Tổng cộng	815.641.441	163.357.467

(*) Trong đó chi phí lãi vay phát sinh với bên liên quan là 323.760.582 đồng – Xem thêm mục 7.

6.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân viên quản lý	147.127.000	144.189.792
Chi phí đồ dùng văn phòng	4.162.204	3.300.073
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.369.392	19.772.085
Thuế, phí và lệ phí	-	-
Chi phí dự phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	126.846.324	197.367.510
Chi phí quản lý khác	83.854.910	53.783.666
Tổng cộng	375.359.830	418.413.126

6.5. Chi phí khác

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí khác	168.186.341	167.248.000
Tổng cộng	168.186.341	167.248.000



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

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

6.6. Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty chưa có đầy đủ bằng chứng chắc chắn về việc có lợi nhuận tính thuế thu nhập trong tương lai. Do đó, Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và chi phí thuế thu nhập hoãn lại đối với giá trị được khấu trừ của khoản lỗ tính thuế đến 30 tháng 09 năm 2014.

6.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân công	274.915.800	147.233.202
Chi phí tài chính	815.641.441	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	128.505.324	200.410.920
Chi phí khác bằng tiền	86.390.910	91.914.478
Tổng cộng	1.305.453.475	439.558.600

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

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

Các bên liên quanMối quan hệ

1. Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	Công ty con
2. Ông Trần Minh Hoàng	Chủ tịch HĐQT
3. Ông Hồ Đắc Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT
4. Ông Trần Bình Long	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc
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 kỳ	Đầu năm
Phải thu khác – Xem thêm mục 5.3	462.000.000	462.000.000
Tạm ứng nhân viên – Xem thêm mục 5.6	28.670.598	2.423.998
Vay ngắn hạn – Xem thêm mục 5.9	(1.497.980.901)	(1.497.980.901)
Người mua trả tiền trước – Xem thêm mục 5.10	(1.500.669.279)	(1.657.908.279)
Phải trả ngắn hạn khác – Xem thêm mục 5.13	(803.534.271)	(3.748.523.412)
Phải trả dài hạn khác – Xem thêm mục 5.14	(4.332.500.000)	(4.332.500.000)
Vay dài hạn - Xem thêm mục 5.15	(20.210.771.152)	(23.901.062.000)
Doanh thu chưa thực hiện – Xem thêm mục 5.16	(6.800.000.000)	(3.200.000.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

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

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

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ – Xem thêm mục 6.1	746.090.909	600.000.000
Chi phí lãi vay – Xem thêm mục 5.5 và 6.3	635.580.867	1.101.003.012
Chi phí khác – Xem thêm mục 6.5	-	-

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

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát	102.000.000	234.000.000
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	141.000.000	153.000.000
Tổng cộng	243.000.000	532.500.000

8. CÔNG NỢ TIỀM TÀNG

Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty đang hoàn tất thủ tục cuối cùng để được cấp Giấy phép xây dựng tòa nhà Vinaland Tower nên chưa tiến hành xây dựng nhà. Công ty đang tiến hành thỏa thuận về các phương án giải quyết với các cá nhân sở hữu chứng chỉ mua nhà do việc triển khai dự án chậm tiến độ, theo đó các nhà đầu tư có thể tiếp tục nắm giữ chứng chỉ để có quyền mua nhà sau khi Công ty xây dựng xong hoặc chuyển sang góp vốn sở hữu sạp chợ Phước Long hoặc thu hồi tiền vay gốc với điều kiện gia hạn thời hạn thanh toán cho Công ty thêm một năm. Hội đồng quản trị Công ty cho rằng số tiền lãi vay phải trả tương ứng với các nhà đầu tư đòi thu tiền gốc là không đáng kể và Công ty có thể thuyết phục các nhà đầu tư tiếp tục giữ chứng chỉ mua nhà hoặc chuyển sang góp vốn sở hữu sạp chợ Phước Long. 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 giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2014 không lập dự phòng đối với khoản chi phí lãi vay này, vì Hội đồng quản trị tin rằng không có khả năng phát sinh khoản phải trả này.

9. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

- Quản lý rủi ro vốn

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

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

- Các chính sách kế toán chủ yếu

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



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

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

▪ Các loại công cụ tài chính

VND

	Giá trị ghi sổ	
	30/09/2014	01/01/2014
Tài sản tài chính		
Tiền	60.692.424	334.514.763
Phải thu khách hàng và phải thu khác	3.501.373.645	2.113.889.898
Đầu tư ngắn hạn khác	2.880.000.000	2.880.000.000
Đầu tư dài hạn khác	50.000.000	50.000.000
Tài sản tài chính khác	5.000.000	5.000.000
Tổng cộng	6.497.066.069	5.383.404.661
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	125.899.733.132	117.230.629.555
Phải trả người bán và phải trả khác	5.943.167.057	4.367.190.114
Chi phí phải trả	605.124.955	565.306.773
Công nợ tài chính khác	4.332.500.000	4.332.500.000
Tổng cộng	136.780.525.144	126.496.626.442

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

▪ Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

▪ Rủi ro thị trường

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

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

Quản lý rủi ro lãi suất

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

▪ Rủi ro tín dụng

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

▪ Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

	VND		
	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
30/09/2014			
Phải trả người bán và phải trả khác	5.943.167.057		5.943.167.057
Chi phí phải trả	605.124.955	-	605.124.955
Các khoản vay	3.121.454.816	79.130.450.727	125.899.733.132
Công nợ tài chính khác	-	4.332.500.000	4.332.500.000
01/01/2014			
Phải trả người bán và phải trả khác	4.367.190.114	-	4.367.190.114
Chi phí phải trả	565.306.773	-	565.306.773
Các khoản vay	40.562.282.405	76.668.347.150	117.230.629.555
Công nợ tài chính khác	-	4.332.500.000	4.332.500.000

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

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

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

VND

30/09/2014	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng cộng
Phải thu khách hàng và phải thu khác	3.501.373.645	-	3.501.373.645
Đầu tư ngắn hạn	2.880.000.000	-	2.880.000.000
Đầu tư dài hạn	-	50.000.000	50.000.000
Tài sản tài chính khác	-	5.000.000	5.000.000
01/01/2014			
Phải thu khách hàng và phải thu khác	2.113.889.898	-	2.113.889.898
Đầu tư ngắn hạn	2.880.000.000	-	2.880.000.000
Đầu tư dài hạn	-	50.000.000	50.000.000
Tài sản tài chính khác	-	5.000.000	5.000.000

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. THÔNG TIN SO SÁNH.

Lợi nhuận kế toán trước thuế quý 3/2014 lỗ: 623.186.281 đồng

Lợi nhuận kế toán trước thuế quý 3/2013 lỗ lãi: 19.074.710 đồng

Kết quả kinh doanh quý 3 năm 2014 giảm nhiều so với quý 3 năm 2013 là do các nguyên nhân sau đây:

Tuy doanh thu chỉ tăng 146.090.909 đồng nhưng chi phí tài chính tăng **612.908.972** đồng so với quý 3 năm 2013 nên kết quả kinh doanh quý 3 năm 2014 giảm so với quý 3 năm 2013.

12. PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

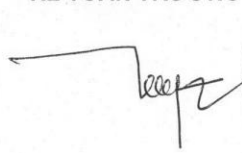
Báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2014 được Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 04 tháng 11 năm 2014.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 11 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ĐINH THỊ NGỌC TRÂM

NGUYỄN THỊ THANH TUYÊN

TRẦN MINH HOÀNG