



RSM DTL Auditing
Connected for Success

**CÔNG TY CỔ PHẦN
THƯƠNG MẠI VÀ ĐẦU TƯ
VI NA TA BA**

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



MỤC LỤC

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



CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ ĐẦU TƯ VI NA TA BA

Địa chỉ: Số 899 Đường 3 tháng 2, Phường 7, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư VI NA TA BA (dưới đây gọi tắt là "Công ty") hân hạnh đề trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013.

1. CÁC THÔNG TIN CHUNG

Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư VI NA TA BA được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103006943 ngày 07 tháng 06 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 Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305020995 ngày 09 tháng 01 năm 2014.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 899 Đường 3 tháng 2, Phường 7, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 115 tỷ đồng.

Đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 là văn phòng đại diện đặt tại Số 83A Đường Lý Thường Kiệt, Phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

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

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

Họ tên	Chức danh
Ông Bùi Minh Đức	Chủ tịch – Miễn nhiệm ngày 24/04/2013
Ông Nguyễn Triết	Chủ tịch – Bổ nhiệm ngày 24/04/2013
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên – Bổ nhiệm ngày 24/04/2013
Ông Nguyễn Đức Thuận	Thành viên
Ông Thái Hoàng Long	Thành viên
Ông Phan Thành Nghị	Thành viên – Miễn nhiệm ngày 24/04/2013
Bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt	Thành viên

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

Họ tên	Chức danh
Ông Nguyễn Văn Thạnh	Trưởng ban
Ông Phạm Ngọc Hiến	Thành viên – Miễn nhiệm ngày 24/04/2013
Ông Lê Viết Hùng	Thành viên – Bổ nhiệm ngày 24/04/2013
Ông Lê Hoàn Vũ	Thành viên – Miễn nhiệm ngày 24/04/2013
Bà Nguyễn Thị Thu Bình	Thành viên – Bổ nhiệm ngày 24/04/2013

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

Họ tên	Chức danh
Ông Nguyễn Đức Thuận	Giám đốc
Ông Nguyễn Thế Tông	Phó Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ ĐẦU TƯ VI NA TA BA

Địa chỉ: Số 899 Đường 3 tháng 2, Phường 7, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh

3. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

4. KIỂM TOÁN VIÊN

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

5. CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty công bố rằng, ngoại trừ vấn đề được nêu trong Báo cáo kiểm toán kèm theo, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 02 năm 2014

Thay mặt Ban Giám đốc

GIÁM ĐỐC



NGUYỄN ĐỨC THUẬN



Số: 14.357/BCKT-DTL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

Các thành viên Hội đồng quản trị

Các thành viên Ban Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ ĐẦU TƯ VI NA TA BA

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư VI NA TA BA (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 14 tháng 02 năm 2014 từ trang 05 đến trang 30, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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



Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như được nêu tại mục 5.7 của Thuyết minh báo cáo tài chính, đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, chi phí phân bổ của khoản tiền thuê 47 năm từ tầng 1 đến tầng 3 Cao ốc Số 83A Đường Lý Thường Kiệt, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội chỉ được thực hiện đối với phần diện tích đã đưa vào khai thác, sử dụng. Riêng đối với phần chi phí thuê tương ứng với diện tích mặt bằng dự kiến tìm đối tác để thực hiện chuyển nhượng (theo Nghị quyết Đại hội cổ đông ngày 24 tháng 04 năm 2013) chưa được phân bổ vào giá vốn hàng bán của các năm trước và giá vốn hàng bán năm 2013 với số tiền lần lượt là 1.910.573.016 đồng và 1.252.545.363 đồng. Như vậy, nếu chi phí nêu trên được ghi nhận đầy đủ vào giá vốn hàng bán của các năm tương ứng thì chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và "Lợi nhuận chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 giảm một khoản là 3.163.118.379 đồng.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 02 năm 2014

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DTL

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



LỤC THỊ VÂN

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

KIỂM TOÁN VIÊN

HỒ NGỌC BẢO

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ ĐẦU TƯ VI NA TA BA

Địa chỉ: Số 899 Đường 3 tháng 2, Phường 7, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.979.934.257	20.138.234.621
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	(5.1)	4.186.290.217	519.531.865
1. Tiền	111		2.686.290.217	519.531.865
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.500.000.000	
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
1. Đầu tư ngắn hạn	121			
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	(5.2)	1.433.232.635	13.579.580.520
1. Phải thu khách hàng	131		464.258.220	5.820.367.043
2. Trả trước cho người bán	132		404.035.716	7.759.213.477
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Các khoản phải thu khác	135		564.938.699	
6. Dự phòng khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	139			
IV. Hàng tồn kho	140	(5.3)	251.620.018	5.715.218.338
1. Hàng tồn kho	141		251.620.018	5.715.218.338
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		108.791.387	323.903.898
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		53.791.387	70.716.953
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			111.461.158
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154			51.725.787
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		55.000.000	90.000.000

(Phần tiếp theo ở trang 06)

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ ĐẦU TƯ VI NA TA BA

Địa chỉ: Số 899 Đường 3 tháng 2, Phường 7, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		112.612.037.250	111.880.375.348
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		16.243.861.062	11.802.591.483
1. Tài sản cố định hữu hình	221	(5.4)	8.486.271.061	11.796.480.379
+ Nguyên giá	222		13.514.424.568	16.992.581.228
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.028.153.507)	(5.196.100.849)
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			6.111.104
+ Nguyên giá	228		95.000.000	105.000.000
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229		(95.000.000)	(98.888.896)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	(5.5)	7.757.590.001	
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	(5.6)	5.043.988.830	6.731.807.675
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		5.200.000.000	7.000.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(156.011.170)	(268.192.325)
V. Tài sản dài hạn khác	260		91.324.187.358	93.345.976.190
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	(5.7)	91.309.187.358	92.891.499.607
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Tài sản dài hạn khác	268		15.000.000	454.476.583
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		118.591.971.507	132.018.609.969

(Phần tiếp theo ở trang 07)

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ ĐẦU TƯ VI NA TA BA

Địa chỉ: Số 899 Đường 3 tháng 2, Phường 7, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		9.243.391.128	24.878.096.475
I. Nợ ngắn hạn	310		8.219.701.996	22.234.915.499
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	(5.8)	5.954.228.374	12.961.829.885
2. Phải trả người bán	312	(5.9)	293.690.694	6.152.345.006
3. Người mua trả tiền trước	313	(5.9)	100.000.000	
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	(5.10)	120.894.038	71.269.189
5. Phải trả người lao động	315	(5.11)	480.489.073	697.650.362
6. Chi phí phải trả	316			
7. Phải trả nội bộ	317			
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318			
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	(5.12)	1.266.824.816	2.074.278.856
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	(5.13)	3.575.001	277.542.201
II. Nợ dài hạn	330		1.023.689.132	2.643.180.976
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)	1.023.689.132	839.980.976
4. Vay và nợ dài hạn	334			1.803.200.000
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			
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339			
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		109.348.580.379	107.140.513.494
I. Vốn chủ sở hữu	410	(5.15.1)	109.348.580.379	107.140.513.494
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	(5.15.2)	114.000.000.000	114.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			
4. Cổ phiếu quỹ	414			
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		314.868.226	314.868.226
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		61.262.340	61.262.340
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420	(5.15.6)	(5.027.550.187)	(7.235.617.072)
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		118.591.971.507	132.018.609.969

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ ĐẦU TƯ VI NA TA BA

Địa chỉ: Số 899 Đường 3 tháng 2, Phường 7, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài			
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		216.414.456	216.414.456
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược			
4. Nợ khó đòi đã xử lý			
5. Ngoại tệ các loại			
+ USD		67,92	67,92
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 02 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

GIÁM ĐỐC

CAO PHƯỚC THÁI HÒA

LÊ THỊ LỆ TÚY

NGUYỄN ĐỨC THUẬN

