

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại: (08) 22418282 - 38382030 - Fax: (08) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2014

TP. Hồ Chí Minh, tháng 2 năm 2015

I/ THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát.

- Tên giao dịch: **Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na** (tên cũ: Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na)
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0305316946 do Sở Kế hoạch-Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 16/11/2007, thay đổi lần 8 ngày 18/08/2014.
- Vốn điều lệ: 626.258.340.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 518.258.340.000 đồng
- Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM
- Số điện thoại: (08) 22418282 - (08) 38382030
- Số fax: (08) 38381626
- Website: www.landsaigon.vn
- Email: info@landsaigon.vn
- Mã cổ phiếu: LSG



2. Quá trình hình thành và phát triển.



2.1 Ngày thành lập:

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na thành lập ngày 16/11/2007 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 do Sở Kế hoạch – Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

2.2 Những sự kiện quan trọng:

a) Sự kiện chung

Ngày 20/10/2007	Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thành lập Công ty
Ngày 16/11/2007	Được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
Ngày 06/07/2012	Đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận ĐKKD lần thứ 6
Ngày 18/08/2014	Đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần lần thứ 8

Ngày
28/07/2008

**Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường
niên năm tài chính 2007**



Ngày
27/04/2009

**Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường
niên năm tài chính 2008**

Ngày
22/04/2010

**Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường
niên năm tài chính 2009**

Ngày
26/04/2011

**Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường
niên năm tài chính 2010**

Ngày
24/04/2012

**Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường
niên năm tài chính 2011**

Ngày
25/04/2013

**Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường
niên năm tài chính 2012**

Ngày 30/06/2014



Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2013

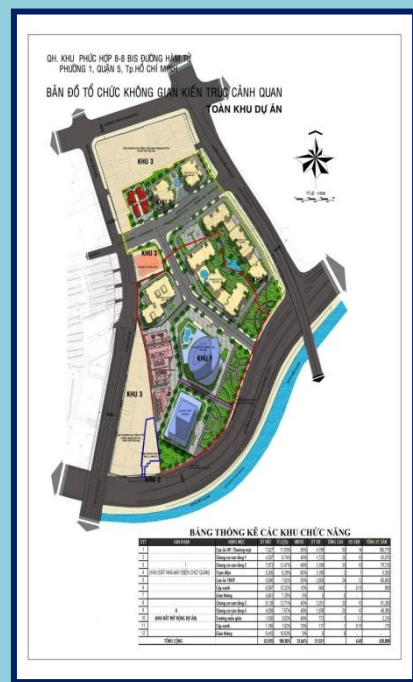
b) Dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt

Ngày
01/02/2010

UBND Q.5 ban hành Quyết định số 337/QĐ-UBND phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 cho giai đoạn 1 của dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt (số cũ: 8-8 Bis Hàm Tử), Phường 1, Quận 5, TP.HCM

Ngày
05/06/2010

UBND Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chia dự án Khu phức hợp 8-8bis Hàm Tử thành 4 dự án thành phần.



Ngày
05/10/2010

Bộ Tài chính phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà, đất của Tập đoàn Điện lực Việt Nam trên địa bàn TP.HCM

Ngày 05/09/2011

Sở Giao thông Vận tải TP.HCM ban hành ý kiến thiết kế dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt (số cũ: 8-8 Bis Hàm Tử), Phường 1, Quận 5, TP.HCM

Ngày 17/11/2010

UBND TP.HCM chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt (số cũ: 8-8 Bis Hàm Tử), P.1, Q.5, TP.HCM

Ngày 09/09/2011

UBND TP.HCM chấp thuận đầu tư dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt (số cũ: 8-8 Bis Hàm Tử), P.1, Q.5, TP.HCM

- Ngày 26/11/2011

Tiến hành thủ tục động thổ Dự án thành phần hạ tầng kỹ thuật của Dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, P.1, Q.5, TP.HCM.



- Ngày 11/9/2013

UBND TP. Hồ Chí Minh đã có quyết định Điều chỉnh quy hoạch Khu chung cư 1 & 2: Làm tầng hầm dưới các lô đất công viên lô 7,9 một phần đường số 1,3 trong dự án và điều chỉnh tầng cao khối đế thương mại của Chung cư 2 thuộc dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5.

Ngày 30/12/2014

UBND Tp.HCM đã có văn bản số 7048/UBND-ĐTMT về công nhận Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na làm chủ đầu tư dự án Khu phức hợp Cao ốc Văn phòng - Thương mại - Khách sạn và Chung cư tại số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Tp.HCM

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

c) Dự án Chung cư Ngọc Lan

Ngày 26/12/2008 Khởi công Chung cư Ngọc Lan tại Phường Phú Thuận, Q.7, TP.HCM cùng với đồng chủ đầu tư là công ty SAVIMEX.

Ngày 10/12/2009 Ngày mở bán Chung cư Ngọc Lan, P.Phú Thuận, Q.7, TP.HCM.

Ngày 20/06/2012 Nghiệm thu, đưa vào sử dụng Chung cư Ngọc Lan, P.Phú Thuận, Q.7, TP.HCM.



d) Dự án Chung cư Linh Trung

Ngày
05/03/2012

UBND Quận Thủ Đức ban hành văn bản chấp thuận đầu tư dự án Chung cư kết hợp TM-DV tại số 6-8 đường 16 P.Linh Trung, Q. Thủ Đức, TP.HCM do Công ty làm Chủ đầu tư.

Ngày
21/05/2012

Sở Xây dựng có ý kiến về thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng công trình Chung cư Linh Trung.



Ngày 21/11/2012

UBND Thành phố cho
Công ty CP Bất động sản
Sài Gòn Vi Na sử dụng đất
để đầu tư xây dựng khu nhà
ở kinh doanh tại phường
Linh Trung, quận Thủ Đức.

**Ngày
13/06/2013**

UBND TP.HCM công nhận Công ty là Chủ đầu
tư dự án Chung cư kết hợp TM-DV tại số 6-8
đường 16 P. Linh Trung, Q. Thủ Đức, TP.HCM.

Ngày 19/12/2013

Khởi công dự án Chung cư Linh Trung, Quận Thủ Đức.



e) Dự án Khu dân cư đường Nguyễn Văn Trỗi,
Tp. Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng

Ngày 16/18/2010

Land Sài Gòn ký hợp đồng Hợp tác đầu tư dự án Khu dân cư đường Nguyễn Văn Trỗi, TP. Bảo Lộc với Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.



Ngày 04/07/2011

Khởi công dự án Khu dân cư đường Nguyễn Văn Trỗi, TP. Bảo Lộc

Ngày 27/12/2011

Hoàn thành, nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư đường Nguyễn Văn Trỗi, TP. Bảo lộc, bàn giao cho địa phương.

Ngày 18/12/2013

UBND Tỉnh Lâm Đồng đã có văn bản số 7770/UBND-XD về việc chấp thuận cho Công ty CP Địa ốc Đà Lạt chuyển nhượng dự án khu dân cư đường Nguyễn Văn Trỗi – TP Bảo Lộc cho Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Vi Na

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh .

3.1 Ngành nghề kinh doanh:

- Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 được cấp lần đầu ngày 16/11/2007, ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, kinh doanh khách sạn (không hoạt động tại trụ sở). Dịch vụ quản lý chung cư, nhà cao tầng. Dịch vụ tiếp thị. Trang trí nội thất. Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật. Tư vấn đầu tư. Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình, giám sát thi công, khảo sát xây dựng). Môi giới thương mại.

3.2. Địa bàn kinh doanh:

Trong và ngoài lãnh thổ đất nước Việt Nam.



3.3. Bổ sung, hiệu chỉnh Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp:

Bổ sung hiệu chỉnh lần 1 ngày 11/07/2008:

Khai thác quặng sắt, quặng bô xít. Khai thác quặng kim loại khác.

Khai thác quặng kim loại quý hiếm. Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. Khai thác khoáng hóa chất và khoáng phân bón (không hoạt động khai thác, khai khoáng tại trụ sở).

Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác mỏ và quặng. Sản xuất đồ gỗ xây dựng (không chế biến gỗ tại trụ sở). Sản xuất sơn, véc ni và các chất sơn, quét tương tự, ma tít (không sản xuất tại trụ sở).

Sản xuất sản phẩm gốm sứ (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất xi măng (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất vôi, thạch cao, bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại (không sản xuất tại trụ sở).

Sản xuất sắt thép, gang, kim loại màu và kim loại quý (không sản xuất tại trụ sở). Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại (không gia công, xử lý kim loại tại trụ sở).

Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện (không sản xuất tại trụ sở).

Sản xuất pin và ắc quy (không sản xuất tại trụ sở).

Sản xuất dây cáp, cáp điện và điện tử (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất thiết bị dây dẫn điện các loại, thiết bị điện chiếu sáng, đồ điện dân dụng.

Sản xuất máy nông nghiệp và lâm nghiệp, vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất đồ chơi, trò chơi, máy móc, thiết bị điện tử và quang học, thiết bị điện.

Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp (không lắp đặt tại trụ sở). Sản xuất điện, truyền tải và phân phối điện. Bán buôn hàng gốm, sứ, thủy tinh, đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện, giường, tủ, bàn ghế và đồ dùng nội thất tương tự. Bán buôn thiết bị điện và linh kiện điện tử viễn thông.

Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp. Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng. Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện. Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng.

Bán buôn quặng kim loại. Bán buôn sắt, thép. Bán buôn kim loại. Bán buôn vàng, bạc và kim loại quý khác. Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến.

Bán buôn xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi. Bán buôn sơn, vecni. Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh. Bán buôn đồ ngũ kim. Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng.

Dịch vụ quảng cáo bất động sản. Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản.

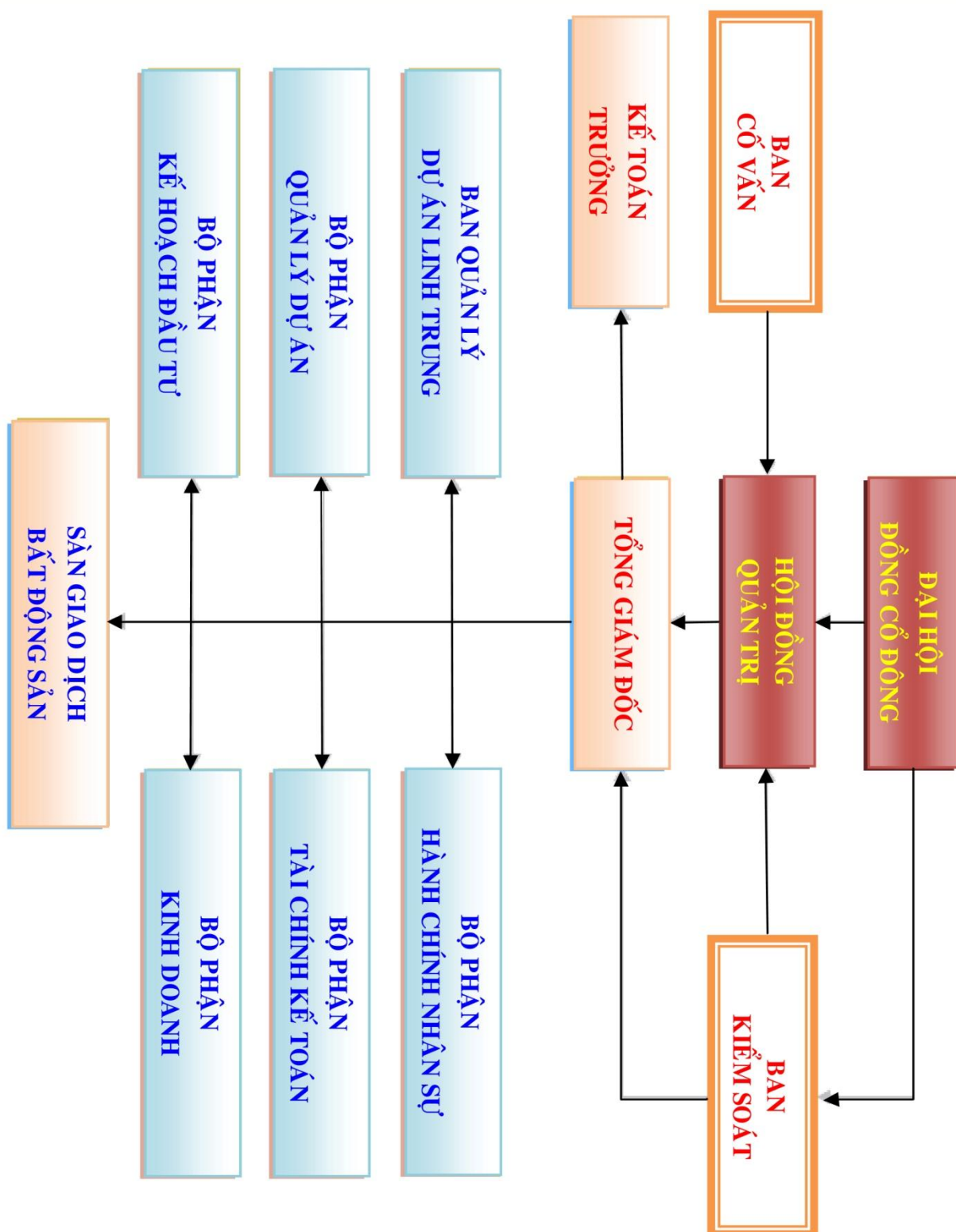
4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý.

Bổ sung hiệu chỉnh lần 2 ngày 03/07/2009	Thay đổi một số thông tin người đại diện phần vốn góp của các cổ đông sáng lập.
Bổ sung hiệu chỉnh lần 3 ngày 24/12/2010	Thay đổi vốn điều lệ giảm còn 628.258.340.000 đồng; bổ sung thông tin về chi nhánh và văn phòng đại diện của Công ty tại 202A Lý Chính Thắng – P.9 – Q.3 – TP.HCM
Bổ sung thông tin về chi nhánh của Công ty tại 300D.03 lô D khu 300, đường Bến Chương Dương, P. Cầu Kho, Q.1 – TP.HCM	Bổ sung hiệu chỉnh lần 4 ngày 20/10/2011
Bổ sung hiệu chỉnh lần 5 ngày 15/05/2012	Bổ sung hiệu chỉnh lần 6 ngày 06/07/2012
Thay đổi tên mới của Công ty là Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na, địa chỉ trụ sở chính: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM	Thay đổi thông tin về địa chỉ chi nhánh của Công ty tại số 500 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Kho, Quận 1, TP.HCM và địa chỉ thường trú của Tổng Giám Đốc

Bổ sung hiệu chỉnh lần 8 ngày 18/08/2014

Thay đổi địa chỉ thường trú của người đại diện pháp luật.

Sơ đồ Tổ chức bộ máy Quản lý



5. Định hướng phát triển.

5.1. Chiến lược phát triển dài hạn:

- Xây dựng Công ty trở thành một thương hiệu uy tín hàng đầu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản trong và ngoài nước.
- Xây dựng và phát triển mạng lưới và chi nhánh, đơn vị thành viên để mở rộng phạm vi hoạt động ra các địa bàn trong nước và ngoài nước.

5.2. Chiến lược phát triển trung hạn (5 năm đầu):

- Xác định dự án đầu tư Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt (trước đây là 8-8 Bis Hàm Tử), Phường 1, Quận 5, TP.HCM là dự án trọng tâm;
- Triển khai các dự án lớn đồng thời với các dự án vừa và nhỏ nhằm mục tiêu tạo doanh thu sớm và quay vòng vốn nhanh;
- Ưu tiên hoạt động đầu tư, kinh doanh các dự án bất động sản như khu dân cư, văn phòng đồng thời từng bước mở rộng các hoạt động khác như: dịch vụ, tư vấn, xây dựng;
- Xác định thị trường Thành phố Hồ Chí Minh là trọng tâm, từng bước phát triển thị trường ra các địa phương khác;
- Lập và thực hiện chiến lược xây dựng và phát triển thương hiệu Công ty dựa trên 2 yếu tố cơ bản là chất lượng sản phẩm và môi trường làm việc chuyên nghiệp.

5.3. Nhiệm vụ chủ yếu năm 2015.



Thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư của dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM.

Thi công hoàn tất dự án Chung cư Linh Trung, bán hết 259 căn hộ và bàn giao nhà cho khách hàng.



-Tiếp tục đầu tư các dự án đang thực hiện và tìm kiếm thêm các dự án bất động sản khác với quy mô trung bình, thủ tục triển khai nhanh để có sản phẩm kinh doanh trong năm 2016.

Xây dựng chiến lược phát triển nhân sự và thực hiện công tác đào tạo để nâng cao năng lực của cán bộ nhân viên.

**Xây dựng chiến lược phát triển
thương hiệu Công ty**

6. Các rủi ro.

- * Thị trường bất động sản suy thoái nhiều năm qua, đến nay vẫn chưa có dấu hiệu hồi phục.
- * Một số đơn vị kinh doanh bất động sản hoạt động thiếu chuyên nghiệp, không giữ uy tín làm ảnh hưởng đến tâm lý chung của khách hàng đối với tất cả các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

II/ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2014

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.

1.1. Dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, phường 1, quận 5:

- Dự án có quy mô 3,1ha, bao gồm 04 dự án thành phần: dự án Hạ tầng kỹ thuật, dự án Khu chung cư 1&2, dự án Khu cao ốc Văn phòng – Thương mại – Khách sạn.

Ngày 30/12/2014, UBND Tp.HCM đã có văn bản số 7048/UBND-ĐTMT về công nhận Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na làm chủ đầu tư dự án Khu phức hợp Cao ốc Văn phòng - Thương mại - Khách sạn và Chung cư tại số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Tp.HCM. Đây là thành công lớn của Công ty trong năm 2014, là bước tiến quan trọng để Công ty bước vào giai đoạn triển khai xây dựng dự án.

Trong năm 2014 Công ty đã thực hiện những công tác chuẩn bị đầu tư sau:

- + Lập phương án di dời 08 hộ dân trong khuôn viên dự án.
- + Hoàn chỉnh hồ sơ thiết kế cơ sở Khu chung cư 1&2.
- + Thi công một phần đường số 1 đầu nối với đường Võ Văn Kiệt.
- + Khảo sát lựa chọn các nhà thầu tư vấn quản lý dự án và tư vấn thiết kế cảnh quan.
- + Làm việc với các đối tác hợp tác khai thác kinh doanh khu thương mại của Chung cư 1&2.

1.2. Dự án Chung cư Linh Trung, quận Thủ Đức:

- Dự án do Công ty làm chủ đầu tư, tọa lạc tại đường 16, Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức với diện tích 4.075,7m², quy mô 15 tầng gồm trung tâm thương mại - dịch vụ và 259 căn hộ.
- Công trình được khởi công vào ngày 19/12/2013. Đến cuối năm 2014 đã thi công đến tầng 11. Công trình sẽ hoàn thành vào quý IV năm 2015.
- Trong năm 2014, Công ty đã bán 55 căn hộ trong tổng số 259 căn của dự án.



1.3. Dự án Chung cư Ngọc Lan:

Dự án do Công ty Cổ phần Hợp tác kinh tế và xuất nhập khẩu SAVIMEX làm chủ đầu tư, LAND SAIGON hợp tác với tỷ lệ góp vốn 50%. Dự án đã được nghiệm thu bàn giao vào ngày 20/06/2012. Công ty đã thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho khách hàng.



* Công ty đã bán 54% diện tích khu thương mại. Toàn bộ diện tích còn lại được cho thuê 100%..



1.4. Khu dân cư đường Nguyễn Văn Trỗi, Thành phố Bảo Lộc, Lâm Đồng:

* Dự án tọa lạc tại đường Nguyễn Văn Trỗi, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. LAND SAIGON nhận chuyển nhượng dự án từ Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt. Quy mô gồm 34 nền đất với tổng diện tích 3.795m².



* Công ty đã triển khai chương trình bán hàng theo kế hoạch. Tuy nhiên, do tình hình bất động sản tại Bảo Lộc vẫn còn khó khăn, Công ty chưa bán được hàng trong năm 2014 và sẽ tiếp tục bán hàng trong năm 2015



1.5. Dự án Căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh.

- Dự án do Công ty Cổ phần Phú Hoàng Anh làm chủ đầu tư. Công ty hợp tác mua sỉ 94 căn, đã bán 75 căn và cho thuê 19 căn còn lại.

2. Tổ chức và nhân sự.

2.1. Danh sách Ban điều hành:

Tổng Giám đốc
Nguyễn Quang Hiển

Sinh ngày: 20/12/1965

Quốc tịch: Việt Nam

Giấy CMND: 023688467

Ngày cấp: 13/05/2013

Tại: Công an TP. HCM.

Địa chỉ thường trú: 377/26 Lê Quang Định, Phường 5, Quận Bình Thạnh, TP.HCM.

Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Điện.

Quá trình công tác:

- 1992-1995: Cán bộ Kỹ thuật, Phòng Kỹ thuật, Công ty Điện lực TP.HCM.
- 1995-1997: Phó Phòng Kỹ thuật, Công ty Điện lực TP.HCM.
- 1997-1998: Trưởng Phòng kinh doanh, Công ty Điện lực TP.HCM.
- 1998-2000: Trưởng Phòng QLXD, Công ty Điện lực TP.HCM.
- 2000-2001: Trưởng Phòng Hợp tác Quốc tế và XNK Công ty Điện lực TP.HCM.
- 2001-2007: Trưởng Ban Quản lý Dự án Lưới điện, Công ty Điện lực TP.HCM.
- 12/2007 đến nay: Thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na

Kế toán trưởng

Dương Minh Dũng

CMND số : 0205214752

Nơi cấp: Công an TP.HCM

Ngày cấp: 29/07/2013.

Sinh ngày: 14/05/1980. Nơi sinh: Hà Tĩnh.

Đăng ký thường trú: Căn hộ 802 Lô A, Chung cư Bộ đội Biên Phòng, Đường Nguyễn Văn Công, Phường 03, Quận Gò Vấp, Tp.Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: Căn hộ 802 Lô A, Chung cư Bộ đội Biên Phòng, Đường Nguyễn Văn Công, Phường 03, Quận Gò Vấp, Tp.Hồ Chí Minh.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:

- 04/2004-06/2005: Nhân viên kỹ thuật Công ty TNHH V.A.N.E.T
- 7/2005-3/2010: Kế toán trưởng một số Công ty thành viên của Tập đoàn Mai Linh.
- 09/2010-04/2011: Phó Giám đốc Ban Tài Chính Tập đoàn Khải Vy-Duyên Hải.
- 06/2011 đến nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na.

2.2. Số lượng cán bộ, nhân viên:

Tổng số cán bộ, nhân viên:

38 người, trong đó: 26 nam, 12 nữ
(đến 31/12/2014).

Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ: 01
người, thạc sĩ: 02 người, cử nhân:
28 người, cao đẳng: 02 người, trung
cấp: 02 người, phổ thông trung học:
03 người.

* Công ty vừa tập trung đơn giản hoá thủ tục hành chính, vừa xây dựng quy chế làm việc chuẩn mực và đầu tư trang thiết bị hiện đại để nâng cao năng suất lao động, cải thiện điều kiện làm việc cho nhân viên; xây dựng văn hoá doanh nghiệp, thành lập câu lạc bộ thể thao nhằm tạo sân chơi giải trí lành mạnh đồng thời nâng cao thể lực, sức khỏe cho cán bộ nhân viên.

Dự án khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt:

UBND TP.HCM đã có văn bản công nhận Công ty làm chủ đầu tư dự án; Công ty đang tiến hành từng bước hoàn tất thủ tục xin chấp thuận đầu tư và thực hiện thủ tục xin giao đất.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án.

Năm 2014 Công ty thực hiện thủ tục pháp lý để triển khai các dự án sau:

Dự án Chung cư Linh Trung:

Dự án được khởi công vào ngày 19/12/2013, hiện nay đã thi công đến tầng 11 và dự kiến sẽ được hoàn tất vào cuối năm 2015.

- Đối với các dự án đầu tư từ các năm trước, Công ty tiếp tục việc kinh doanh các sản phẩm còn lại của dự án Chung cư Phú Hoàng Anh, Chung cư Ngọc Lan, Khu dân cư hẻm đường Nguyễn văn Trỗi, Thành phố Bảo Lộc, Tỉnh Lâm đồng.

4. Tình hình tài chính.

4.1. So sánh giá trị hai năm 2013 và 2014:

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2013	% Tăng/giảm
Tổng giá trị tài sản	955.783,18	565.280,69	+ 69,08%
Doanh thu thuần	12.063,16	62.236,38	- 80,62%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	9.833,71	(11.847,68)	+ 283,0%
Doanh thu hoạt động tài chính	21.627,17	34.472,15	- 37,26%
Doanh thu khác	4.905,63	15.329,45	- 68,00%
Lợi nhuận trước thuế	24.742,52	29.023,67	- 14,75%
Lợi nhuận sau thuế	19.319,75	21.793,46	- 11,35%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức		4%	

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2013	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	23,77	19,87	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ-Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn)	21,16	17,19	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản (%)	3,92	0,04	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (%)	4,08	0,05	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng vay hàng tồn kho (lần)	0,12	1,12	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản (%)	1,26	11	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	1,60	0,35	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,02	0,04	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,02	0,039	

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

5.1. Cổ phần:

TT	Nội dung	Số lượng cổ phần đang lưu thành	Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng	Số lượng cổ phần được chuyển nhượng tự do
1	Số lượng cổ phiếu	51.825.834	-	51.825.834
2	Mệnh giá (đồng/cổ phiếu)	10.000	-	10.000
3	Giá trị cổ phiếu (đồng)	518.258.340.000	-	518.258.340.000

5.2. Cơ cấu cổ đông:

Phân loại cổ đông theo pháp nhân và thể nhân:

TT	Nội dung	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ nắm giữ
1	Cổ đông là pháp nhân	3	22.257.449	42,95%
2	Cổ đông là thể nhân	35.723	29.568.385	57,05%
	Cộng	35.726	51.825.834	100%

Phân loại cổ đông lớn và cổ đông nhỏ:

TT	Nội dung	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ nắm giữ
1	Cổ đông lớn, trong đó	3	25.200.000	48,62%
-	Công ty Cổ phần SOVICO	1	7.773.865	15,00%
-	Công ty Cổ phần Địa Ốc Đại Á	1	12.233.584	23,61%
-	Nguyễn Quang Trung	1	5.192.551	10,02%
2	Cổ đông nhỏ	35.723	26.625.834	51,38%
	Cộng	35.726	51.825.834	100%

Phân loại cổ đông nhà nước và cổ đông khác:

TT	Nội dung	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ nắm giữ
1	Cổ đông nhà nước		2.250.000	4,34%
-	Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Công Ích Thanh Niên Xung Phong	1	2.250.000	4,34%
2	Cổ đông khác	35.725	49.575.384	95,66%

Phân loại cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài:

TT	Nội dung	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ nắm giữ
1	Cổ đông trong nước	35.725	51.795.384	99,94%
2	Cổ đông nước ngoài	1	30.000	0,06%
	Cộng	35.726	51.825.384	100%

5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không có giao dịch

5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có giao dịch

6. Cổ đông nội bộ.

Số lượng cổ phần nắm giữ của cổ đông nội bộ đến hết ngày 31/12/2014 như sau:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
A. Hội đồng quản trị			5.445.931	10,51%
1	Võ Hữu Thiện	Chủ tịch HĐQT	220.050	0,42%
2	Nguyễn Quang Trung	Phó chủ tịch HĐQT	5.192.551	10,02%
3	Nguyễn Quang Hiến	Thành Viên HĐQT	33.330	0,06%
4	Trương Như Phúc	Thành Viên HĐQT	-	0,00%
5	Nguyễn Thành Mỹ	Thành Viên HĐQT	-	0,00%

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
B. Ban Kiểm Soát			37.127	0,07%
1	Bùi Thị Kim Rân	Trưởng BKS	-	0,00%
2	Tạ Thị Tuyết Nga	Thành viên BKS	37.127	0,07%
3	Đào Ngọc Phương Nam	Thành viên BKS	-	0,00%
C. Ban Giám đốc				
1	Nguyễn Quang Hiền	Tổng Giám đốc	-	-
D. Kế toán trưởng				
1	Dương Minh Dũng	Kế toán trưởng	-	-
Cộng			5.483.058	10,58%

III/ BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

DVT: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	KH 2014	TH 2014	Tỷ lệ TH/KH
A	Tổng doanh thu	128.180	38.596	30,1%
1	Doanh thu bán hàng và dịch vụ	103.483	12.063	
-	Dự án Chung cư Phú Hoàng Anh	-	3.828	
-	Dự án Chung cư Linh Trung	73.594	3.530	
-	Dự án KDC đường Nguyễn Văn Trỗi, Bảo Lộc	26.186	-	
-	Dự án Chung Cư Ngọc Lan	3.703	4.705	
2	Doanh thu hoạt động tài chính	21.632	21.627	100,0%
-	Tiền lãi ngân hàng	16.335	15.864	
-	Lợi nhuận dự án Chung cư Ngọc Lan	-	266	
-	Đầu tư cổ phiếu chiến lược DLR	30	230	
-	Hoàn nhập dự phòng giảm giá cổ phiếu SAV	5.267	5.268	
3	Doanh thu khác	3.065	4.906	160,1%
B	Tổng chi phí	103.710	13.853	13,4%
1	Giá vốn hàng bán	90.856	2.229	
2	Chi phí tài chính		1.020	
3	Chi phí bán hàng	4.408	2.041	
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.966	6.843	98,2%
5	Chi phí khác	1.480	1.720	116,2%
C	Lợi nhuận trước thuế	24.470	24.743	101,1%

2. Những tiến bộ công ty đã đạt được.

Từ một Công ty mới thành lập, chưa có kinh nghiệm đầu tư và kinh doanh dự án, đến nay Công ty đã có được uy tín trên thị trường, được nhiều khách hàng biết đến qua dự án Chung cư Ngọc Lan. 98% căn hộ Ngọc Lan đã có người ở, hầu hết cư dân của chung cư đều hài lòng với chất lượng công trình và dịch vụ quản lý chung cư. Công ty đã thực hiện đúng các cam kết với khách hàng theo hợp đồng, việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đã được Công ty khẩn trương thực hiện cho khách hàng.

Từ những kinh nghiệm có được sau khi hợp tác đầu tư với SAVIMEX là Công ty bất động sản có thương hiệu mạnh trên thị trường, Công ty đã làm chủ đầu tư 01 dự án Chung cư 15 tầng tại Thủ Đức, hiện nay đã thi công đến tầng 12, việc thực hiện đầu tư dự án Chung cư Linh Trung vừa mang lại lợi nhuận cho cổ đông vừa là bước chuẩn bị về nhân lực, kinh nghiệm, thương hiệu để Công ty bước vào giai đoạn phát triển mạnh mẽ khi triển khai xây dựng dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công tác thực hiện thủ tục pháp lý của dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt cũng đã đạt được những bước tiến quan trọng, trong đó quan trọng nhất ngày 30/12/2014, UBND Tp.HCM đã có văn bản số 7048/UBND-ĐTMT về công nhận Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na làm chủ đầu tư dự án Khu phức hợp Cao ốc Văn phòng - Thương mại - Khách sạn và Chung cư tại số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Tp.HCM.

3. Tình hình tài chính.

3.1. Tình hình tài sản:

Tổng giá trị tài sản
tại ngày
31/12/2013 là:
565.280.691.142
đồng

Tổng giá trị tài sản tại ngày
31/12/2014 là:
955.807.154.087
đồng

Tỷ lệ lợi nhuận trước
thuế/Tổng tài sản năm
2013:
5,13%

Tỷ lệ lợi nhuận
trước thuế/Tổng
tài sản năm
2014:
2,59%

Hiện nay Công ty chỉ tập trung đầu tư vào hai dự án chính là: Dự án Khu phức hợp 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh và dự án Chung cư Linh Trung. Dự án Chung cư Linh Trung đã khởi công vào tháng 12/2013, hiện nay đã xây dựng đến tầng 12 và dự kiến hoàn thành quý 4/2015; dự án Khu phức hợp 628 – 630 Võ Văn Kiệt đang thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư. Vì vậy giá trị sinh lợi so với tài sản là chưa cao.

Về tình hình công nợ:

Hiện tại các khoản công nợ phải thu đều thu đúng lộ trình theo hợp đồng đã cam kết, hầu như không có nợ xấu, nên các khoản công nợ không làm ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Về giá trị đầu tư:

Hầu hết các dự án mà Công ty đầu tư hiện đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư và thực hiện đầu tư, việc triển khai thực hiện các dự án chưa phát sinh tác động xấu nào làm giảm giá trị tài sản cũng như ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty.

3.2. Tình hình nợ phải trả:

Hầu hết các khoản công nợ phải trả đều được thực hiện theo đúng các cam kết về quyền lợi, nghĩa vụ trong hợp đồng và các chính sách về các Quy chế, Quy định của Công ty. Tiến độ thanh toán công nợ đều được thực hiện đúng kỳ hạn. Vì vậy, các khoản công nợ phải trả không có tác động xấu nào làm ảnh hưởng đến tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

TT	Nợ phải trả	Số tiền
1	Phải trả người bán, trong đó:	7.618.121.083
-	Công ty Cổ phần Phú Hoàng Anh	7.560.528.646
-	Công ty khác	57.592.437
2	Người mua trả tiền trước, trong đó:	2.650.790.777
-	Khách hàng ứng tiền mua căn hộ Chung cư Linh Trung	2.204.714.777
-	Khách hàng ứng trước tiền thuê căn hộ	446.076.000
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.421.486.675
4	Phải trả CBTN Công ty Land Sai Gon	862.411.288
5	Các khoản phải trả, phải nộp khác	23.872.614.579
-	Công ty CP Hợp tác Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX	4.395.550.314
-	Phải trả cổ tức cho cổ đông	8.013.574.661
-	Khách hàng do thanh lý hợp đồng	201.567.095
-	Công ty Cổ phần SOVICO	11.237.944.279
-	Phải trả khác	23.978.230
6	Nhận ký quỹ dài hạn	36.000.000
Tổng Cộng (1+2+3+4+5+6)		37.461.424.402

4. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.

Hiện tại, Công ty đã áp dụng hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001-2008, đơn giản hoá về các thủ tục hành chính cho nội bộ Công ty cũng như khách hàng của Công ty. Hầu hết mọi công việc đều được cụ thể hoá bằng các quy trình thực hiện và đều được hướng dẫn cụ thể cho từng công việc.

5. Kế hoạch phát triển trong tương lai.

- Tập trung đầu tư dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, phường 1, quận 5 với mục tiêu xây dựng một khu phức hợp đẳng cấp, văn minh, hiện đại trong khu vực Trung tâm TP.HCM, góp phần cải thiện bộ mặt đô thị và nâng cao chất lượng môi trường sống cho cư dân TP.HCM.
- Xây dựng Công ty trở thành một đơn vị có thương hiệu mạnh, uy tín hàng đầu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản trong và ngoài nước.
- Xây dựng và phát triển mạng lưới và chi nhánh, đơn vị thành viên để mở rộng phạm vi hoạt động ra các địa bàn trong nước và ngoài nước.

6. Báo cáo của đơn vị Kiểm toán.



Số: 0004/2015/BCTC-KTV

02 Huỳnh Khương Ninh St., Da Kao Ward, District 1, HCMC

Tel : (84-8) 3910 5401 - Fax : (84-8) 3910 5402

Email : vietland@vietlandaudit.com.vn

Website : www.vietlandaudit.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA**

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na được lập ngày 02 tháng 02 năm 2015, từ trang 7 đến trang 33 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và 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 Tổng 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 của 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 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 Tổng 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của Chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của Chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh V.19 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 8 ngày 18 tháng 8 năm 2014 là 626.258.340.000 VND, tương đương với 62.625.834 cổ phiếu; tuy nhiên, vốn thực tế góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 518.258.340.000 VND, tương đương 51.825.834 cổ phiếu.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 875/NQ-LSG.ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty sẽ đăng ký chào bán thêm 38.174.166 cổ phiếu, với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu nhằm bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh. Số lượng cổ phiếu sau khi phát hành là 90.000.000 cổ phiếu, vốn điều lệ của Công ty tăng lên đến 900.000.000.000 VND.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 02 năm 2015

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt



VÕ THẾ HOÀNG - Giám đốc điều hành
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0484-2013-037-1

VĂN NAM HẢI - Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0832-2013-037-1

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu Vietland

IV/ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty.

- Tổng số cổ đông tính đến ngày 31/12/2014 là 35.726 cổ đông.

- Công ty đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2013 vào ngày 30/06/2014.

- Trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế, thị trường bất động sản chưa thoát khỏi trạng thái đóng băng, nhưng Công ty vẫn ổn định được tổ chức, triển khai được các hoạt động đầu tư, kinh doanh, đảm bảo chi cổ tức cho cổ đông đúng như kế hoạch và bảo toàn tốt nguồn vốn huy động được.

- Lợi nhuận: lợi nhuận trước thuế đạt 24,743 tỷ đồng chủ yếu từ hoạt động tài chính mang lại dưới dạng hợp đồng tiền gửi kỳ hạn ở các ngân hàng và từ việc kinh doanh các dự án bất động sản.

1.1 Một số chỉ tiêu tài chính như sau:

Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn:	96,08 %
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản :	93,15 %
Khả năng thanh toán hiện hành:	23,79 lần
Nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu:	4.56%
Vốn chủ sở hữu:	918.345.729.685 đồng
Nợ phải trả:	37.461.424.402 đồng
Lợi nhuận trước thuế/Tổng doanh thu :	73,44 %
Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu:	57,35%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn đầu tư chủ sở hữu:	3,73 %

1.2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

- Lợi nhuận trước thuế là 24,743 tỷ đồng, đạt 101,1 % so với kế hoạch.
- Lợi nhuận sau thuế 19,320 tỷ đồng
- Mức chia cổ tức dự kiến: 3,5 % vốn chủ sở hữu, đạt 100% so kế hoạch.

1.3. Những thay đổi chủ yếu trong năm:

- Hội đồng quản trị:

Ông Cao Đạt Khoa Thành viên Hội đồng Quản trị	Xin từ nhiệm từ ngày 18/6/2014 do Tập đoàn Điện lực Việt Nam thoái vốn ngoài ngành theo chỉ đạo của Chính phủ.
Ông Hồ Quốc Việt Thành viên Hội đồng Quản trị	Xin từ nhiệm từ ngày 18/6/2014 do Tổng Công ty Điện lực Miền Nam thoái vốn ngoài ngành.
Ông Nguyễn Quang Trung Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Bỏ nhiệm từ ngày 18/6/2014.
Ông Trương Như Phúc Thành viên Hội đồng Quản trị	Bỏ nhiệm từ ngày 18/6/2014.

- Ban kiểm soát:**

Ông Nguyễn Duy Quốc Việt Trưởng Ban kiểm soát	Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2013 miễn nhiệm từ ngày 30/6/2014
Ông Thái Phong Linh Thành viên Ban kiểm soát	Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2013 miễn nhiệm từ ngày 03/6/2014
Bà Nguyễn Thị Hoàng Yến Thành viên Ban kiểm soát	Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2013 miễn nhiệm từ ngày 03/6/2014
Bà Bùi Thị Kim Rân Trưởng Ban kiểm soát	Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2013 bầu ngày 30/6/2014
Ông Đào Ngọc Phương Nam Thành viên Ban kiểm soát	Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2013 bầu ngày 30/6/2014
Bà Tạ Thị Tuyết Nga Thành viên Ban kiểm soát	Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2013 bầu ngày 30/6/2014

- Thư ký Công ty:**

Ông Bùi Hữu Tài Thư ký Công ty	Hội đồng Quản trị miễn nhiệm từ ngày 01/10/2014
Bà Huỳnh Thị Lan Hương Giám đốc Bộ phận Hành chánh – Nhân sự kiêm Thư ký Công ty	Hội đồng Quản trị bổ nhiệm từ ngày 01/10/2014

1.4. Hoạt động sản xuất kinh doanh:

- Dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt: đã triển khai thiết kế dự án thành phần Khu chung cư 1&2 và đã hoàn thành thủ tục xin chuyển Chủ đầu tư dự án từ Tổng Công ty Điện Lực Thành Phố Hồ Chí Minh sang Công ty Cổ Phần bất động Sản Sài Gòn Việt Nam.

- Dự án Chung cư Linh Trung-Thủ Đức: Đã khởi công xây dựng vào ngày 19/12/2013, hiện nay đa thi công tầng 11 và dự kiến giao nhà cuối năm 2015.

-Dự án Dự án Chung cư Ngọc Lan: Công ty đã thực hiện quyết toán đầu tư và lợi nhuận của Dự án Chung cư Ngọc Lan.

-Dự án Khu dân cư đường Nguyễn Văn Trỗi, Thành phố Bảo Lộc: Dự án tọa lạc tại đường Nguyễn Văn Trỗi, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm đồng. Công ty đã nhận chuyển nhượng dự án từ Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt, Quy mô gồm 34 nền đất với tổng diện tích 3.795m².

-Dự án Chung cư Phú Hoàng Anh: Dự án do Công ty Cổ phần Phú Hoàng Anh làm chủ đầu. Công ty hợp tác mua sỉ 94 căn, đến nay bán được 75 căn và còn 19 căn đang cho thuê.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty.

- Căn cứ Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty và những quy chế, quy định đã ban hành, Hội đồng quản trị giao quyền cho Ban Tổng giám đốc quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh đồng thời thiết lập cơ chế kiểm tra, giám sát Ban Tổng Giám đốc thông qua hệ thống các báo cáo tổng hợp, chi tiết, cụ thể là:

- + Báo cáo kết quả hoạt động theo từng tháng trong năm;
- + Báo cáo theo từng kỳ họp Hội đồng quản trị Công ty;
- + Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 06 tháng đầu năm, 06 tháng cuối năm và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cả năm 2014.

Kết thúc năm 2014, Hội đồng quản trị đánh giá Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đầy đủ và đúng theo các chỉ đạo của Hội đồng quản trị đề ra.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị.

Năm 2015 Công ty tập trung nguồn lực để thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư dự án Khu phức hợp cao ốc văn phòng – thương mại – khách sạn và chung cư tại số 628-630 đường Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, chuẩn bị tiếp nhận chuyển giao chủ đầu tư từ Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, Công ty phải sẵn sàng thực hiện đầu tư các dự án khác để tạo nguồn thu và lợi nhuận cho các năm sau, tiếp tục nâng cao năng lực chuyên môn của đội ngũ cán bộ, nhân viên, đúc kết kinh nghiệm, hoàn thiện cơ cấu tổ chức để sẵn sàng cho việc triển khai dự án Khu phức hợp cao ốc văn phòng – thương mại – khách sạn và chung cư tại số 628-630 đường Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5 với quy mô lớn, là một trong những dự án bất động sản lớn nhất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

V/ QUẢN TRỊ CÔNG TY
1. Hội đồng quản trị.
1.1. Thành viên và cơ cấu Hội đồng Quản trị:

Stt	Họ và tên thành viên HĐQT	Chức danh	Hoạt động	Tỷ lệ sở hữu cổ phần (%)		
				Đại diện tổ chức	Cá nhân	Tổng cộng
1	Võ Hữu Thiện	Chủ tịch	Chuyên trách	-	0,42%	0,42%
2	Nguyễn Quang Hiên	Thành viên	TGĐ điều hành	-	0,06%	0,06%
3	Nguyễn Quang trung	Phó CT. HĐQT	Không tham gia điều hành	-	10,02%	10,02%
4	Trương Như Phúc	Thành viên	Không tham gia điều hành	-		
5	Nguyễn Thành Mỹ	Thành viên	Không tham gia điều hành			

1.2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: không có
1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Thực hiện tốt chức năng giám sát các hoạt động của Tổng Giám đốc.
- Thảo luận, đề ra các định hướng hoạt động phù hợp tình hình của Công ty và thị trường, đưa ra các quyết định hợp tác, đầu tư thông qua các quy chế hoạt động và các vấn đề khác thuộc thẩm quyền của Hội đồng Quản trị .
- Các cuộc họp Hội đồng quản trị: trong năm 2014, có 05 cuộc họp Hội đồng quản trị.

Ngày 17/01/2014, họp thông qua báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2013 và phương án kế hoạch sản xuất năm 2014. Kết quả 100% thành viên tham dự cuộc họp thống nhất thông qua các nội dung đã đề ra;

Ngày 24/04/2014, họp thông qua báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh quý 1 năm 2014 Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na; thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2013 (Đại hội); thông qua văn kiện Đại hội. Kết quả 100% thành viên tham dự cuộc họp thống nhất thông qua các nội dung đã đề ra.

Ngày 18/6/2014, họp thông qua bổ sung 02 thành viên mới vào Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na là Ông Nguyễn Quang Trung và Ông Trương Như Phúc; chấp thuận đơn xin từ nhiệm theo nguyện vọng của 02 thành viên Hội đồng Quản trị là Ông Cao Đạt Khoa và Ông Hồ Quốc Việt. Họp thống nhất sửa đổi Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na; đề xuất tăng vốn điều lệ Công ty bằng cách phát hành cổ phiếu. Kết quả 100% thành viên tham dự cuộc họp thống nhất thông qua các nội dung đã đề ra.

Ngày 09/7/2014, họp Bầu Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị và phân công các thành viên Hội đồng Quản trị; thành lập Ban cố vấn Công ty; chọn đơn vị kiểm toán độc lập để kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty năm 2014; bổ nhiệm nhân sự; xét lại lương của cán bộ quản lý; rà soát hoàn thiện một số quy chế của Công ty. Kết quả 100% thành viên tham dự cuộc họp thống nhất thông qua các nội dung đã đề ra.

Ngày 23/10/2014 họp thông qua Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 09 tháng đầu năm 2014; dự kiến kết quả thực hiện cả năm và định hướng nhiệm vụ, kế hoạch năm 2015; phương án tăng vốn đầu tư chủ sở hữu; mở tài khoản tại Ngân hàng Phương Đông. Kết quả 100% thành viên tham dự cuộc họp thống nhất thông qua các nội dung đã đề ra.

1.4. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành: Không có

1.5. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: Không có

1.6. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty:

* 02/05 thành viên HĐQT, 02/03 thành viên Ban Kiểm soát, 01/01 thành viên Ban Tổng Giám đốc đã có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty do UBCK Nhà nước cấp.

* Các thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc có đầy đủ trình độ và kinh nghiệm để đưa ra các quyết định đúng đắn về chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn, dài hạn và kế hoạch kinh doanh của công ty.

+

2. Ban Kiểm soát.

2.1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

Bà Bùi Thị Kim Rân	Trưởng Ban Kiểm soát Kế toán trưởng Công ty TNHH SOVICO Khánh Hòa.
Ông Đào Ngọc Phương Nam	Thành viên Ban Kiểm soát Phó Phòng Tư vấn Công ty Chứng khoán Phú Gia.
Bà Tạ Thị Tuyết Nga	Thành viên Ban Kiểm soát Chuyên viên Bộ phận Kế hoạch – Đầu tư Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na.

2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát:

Các thành viên Ban Kiểm soát thực hiện nhiệm vụ theo phân công của trưởng Ban kiểm soát và quy định của pháp luật. Định kỳ 6 tháng họp 1 lần, ngoài ra có những phiên họp bất thường theo yêu cầu của công tác kiểm soát các hoạt động của Công ty khi có kiến nghị của cổ đông. Các thành viên Ban Kiểm soát đều có trình độ chuyên môn Đại học và đã qua các khóa đào tạo chuyên môn và chuyên sâu.

Các cuộc họp của Ban kiểm soát: Trong năm 2014 Ban kiểm soát họp 02 lần

- Ngày 18/03/2014, họp kiểm soát tình hình hoạt động của Công ty năm 2013
- Ngày 15/09/2014, họp kiểm soát tình hình hoạt động của Công ty 9 tháng đầu năm năm 2014.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát.

3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

Lương Chủ tịch Hội đồng quản trị chuyên trách; thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho thành viên HĐQT và Ban kiểm soát: 1.383.568.045 đồng, trong đó:

Thu nhập Chủ tịch HĐQT chuyên trách	1.013.168.045 đồng
Thù lao các thành viên HĐQT	225.000.000 đồng
Thù lao các thành viên Ban Kiểm soát	120.000.000 đồng
Thù lao của Chủ Tịch HĐQT và các khoản lợi ích khác tại các Công ty khác do Chủ tịch HĐQT là đại diện phần vốn góp của Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Vi Na	
Thù lao HĐQT và các lợi ích khác tại Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt	3.000.000 đồng
Thù lao HĐQT và các lợi ích khác tại Công ty Cổ phần Hợp tác Kinh tế và XNK SAVIMEX	22.400.000 đồng

3.2. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số cổ phiếu	Tỷ lệ %
1	Công ty cổ phần Địa ốc Đại Á	Cổ đông lớn	-		12.233.584	23,60
2	Công ty cổ phần SOVICO	Cổ đông lớn	-		7.773.865	15,00
3	Võ Hữu Thiện	Chủ tịch HĐQT	95.625	0,1845	220.050	0,42
4	Nguyễn Quang Trung	Phó chủ tịch HĐQT	-		5.192.551	10,02
Cộng			95.625	0,1845	25.420.050	49,04

3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:

STT	Cổ đông nội bộ/Tên tổ chức cá nhân thực hiện giao dịch	Chức vụ tại công ty	Nội dung giao dịch	Giá trị hợp đồng (ĐVT: 1.000đồng)	Số hợp đồng
1	Trương Như Phúc/ Công ty Cổ phần Địa Ốc Đại Á	Thành viên HĐQT	Hợp đồng tư vấn	8.316.000	981/HĐTV, 17/07/2014
2	Tạ Thị Tuyết Nga	Thành viên BKS	Hợp đồng mua căn hộ Chung cư Linh Trung	1.010.245	13/HĐ-LSG.KD, 07/10/2014
3	Nguyễn Quang Trung/ Công ty Cổ Phần chứng khoán Phú Gia	Phó chủ tịch HĐQT	Hợp đồng tư vấn phát hành cổ phiếu riêng lẻ.	55.000	1709/2014/PHU GIASC/DVTC, 17/09/2014

3.4. Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Trên cơ sở thực hiện hoạt động theo Điều lệ Công ty và các Quy chế, Quy định đã ban hành, trong năm 2014 Công ty đã ban hành và áp dụng:

3.4.1 Quy chế Quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Nam;

3.4.2 Quy chế thực hiện dân chủ ở cơ sở tại nơi làm việc;

3.4.3 Quy định hướng dẫn thể thức và kỹ thuật trình bày văn bản, quản lý lưu trữ văn thư

3.4.4. Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông năm tài chính 2013;

3.4.5 Quy chế đối thoại tại nơi làm việc.

3.4.6 Quy định quản lý sử dụng và cung cấp thông tin trang tin điện tử Công ty.

3.4.7 Quy định mức sử dụng thẻ taxi.

3.4.8 Quy định phân chia tiền hoa hồng môi giới.

VI/ BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Báo cáo kiểm toán đính kèm)

Trân trọng



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Quang Hiến

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN
SÀI GÒN VI NA**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	7 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 33

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

628- 630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được kiểm toán.

KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần (gọi tắt là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp) số 4103008459 ngày 16 tháng 11 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi như sau:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4103008459 thay đổi lần thứ 1 ngày 11 tháng 7 năm 2008, chuẩn y việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh Công ty;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4103008459 thay đổi lần thứ 2 ngày 3 tháng 7 năm 2009, chuẩn y việc thay đổi đại diện phần vốn của các cổ đông sáng lập trong Công ty;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305316946 thay đổi lần thứ 3 ngày 24 tháng 12 năm 2010, chuẩn y việc tăng vốn điều lệ từ 1.500.000.000 VND lên 626.258.340.000 VND;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305316946 thay đổi lần thứ 4 ngày 20 tháng 10 năm 2011, chuẩn y việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính Công ty từ 8-8 Bis Hàm Tử, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh sang 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305316946 thay đổi lần thứ 5 ngày 15 tháng 5 năm 2012, chuẩn y việc thay đổi tên của Công ty từ “Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na” thành “Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na”;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305316946 thay đổi lần thứ 6 ngày 6 tháng 7 năm 2012, chuẩn y việc thay đổi thông tin về Chi nhánh Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305316946 thay đổi lần thứ 7 ngày 23 tháng 7 năm 2014, chuẩn y các việc thay đổi người đại diện pháp luật của Công ty từ ông Nguyễn Quang Hiền chức danh Tổng Giám đốc sang ông Võ Hữu Thiện chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị, bổ sung ngành, nghề và thay đổi thông tin về Chi nhánh Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305316946 thay đổi lần thứ 8 ngày 18 tháng 8 năm 2014, chuẩn y các việc thay đổi thông tin người đại diện pháp luật của Công ty.

• **Vốn điều lệ** : 626.258.340.000 VND

Tổng số cổ phần : 62.625.834 cổ phần

Mệnh giá : 10.000 VND/cổ phiếu

Tuy nhiên, vốn thực tế góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 518.258.340.000 VND, tương đương 51.825.834 cổ phiếu.

• **Trụ sở hoạt động**

Trụ sở chính

Địa chỉ : 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại : 08 22 418 282

Fax : 08 38 381 626

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628- 630, Đường Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Mã số thuế : 0305316946

Chi nhánh

Tên chi nhánh : Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na

Địa chỉ : Số 35, Đường Phú Thuận, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Mã số thuế : 0305316946-001

• **Hoạt động kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty hiện nay là Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ quản lý chung cư, nhà cao tầng; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản; Kinh doanh khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở); Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật; Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình, giám sát thi công, khảo sát xây dựng); Trang trí nội thất;...

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH, QUẢN LÝ

Hội đồng Quản trị và Ban điều hành, quản lý Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
<u>Hội đồng quản trị</u>			
Ông Võ Hữu Thiện	Chủ tịch		
Ông Nguyễn Quang Hiến	Thành viên		
Ông Cao Đạt Khoa	Thành viên		30/6/2014
Ông Hồ Quốc Việt	Thành viên		30/6/2014
Ông Nguyễn Thành Mỹ	Thành viên		
Ông Trương Như Phúc	Thành viên	30/6/2014	
Ông Nguyễn Quang Trung	Thành viên	30/6/2014	
<u>Ban kiểm soát</u>			
Ông Nguyễn Duy Quốc Việt	Trưởng ban		30/6/2014
Bà Bùi Thị Kim Rân	Trưởng ban	30/6/2014	
Ông Thái Phong Linh	Thành viên		30/6/2014
Bà Nguyễn Thị Hoàng Yến	Thành viên		30/6/2014
Ông Đào Ngọc Phương Nam	Thành viên	30/6/2014	
Bà Tạ Thị Tuyết Nga	Thành viên	30/6/2014	
<u>Tổng Giám đốc</u>			
Ông Nguyễn Quang Hiến	Tổng Giám đốc		

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này (từ trang 7 đến trang 33).

SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2014 cho đến thời điểm lập Báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628- 630, Đường Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt (Vietland) đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Vietland bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là Kiểm toán viên độc lập của Công ty.

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Tổng Giám đốc Công ty cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các Chuẩn mực kế toán phải tuân theo các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính; các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm trong việc bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 02 năm 2015



NGUYỄN QUANG HIỀN - Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA**

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na được lập ngày 02 tháng 02 năm 2015, từ trang 7 đến trang 33 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và 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 Tổng 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 của 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 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 Tổng 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của Chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của Chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh V.19 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 8 ngày 18 tháng 8 năm 2014 là 626.258.340.000 VND, tương đương với 62.625.834 cổ phiếu; tuy nhiên, vốn thực tế góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 518.258.340.000 VND, tương đương 51.825.834 cổ phiếu.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 875/NQ-LSG.ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty sẽ đăng ký chào bán thêm 38.174.166 cổ phiếu, với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu nhằm bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh. Số lượng cổ phiếu sau khi phát hành là 90.000.000 cổ phiếu, vốn điều lệ của Công ty tăng lên đến 900.000.000.000 VND.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 02 năm 2015

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt



VÕ THẾ HOÀNG - Giám đốc điều hành
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0484-2013-037-1

VĂN NAM HẢI - Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0832-2013-037-1

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu Vietland

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628 – 630, Đường Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mẫu B 01-DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		890.312.227.433	490.182.354.324
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	449.711.894.578	280.425.041.006
1. Tiền	111		3.375.075.649	1.878.453.819
2. Các khoản tương đương tiền	112		446.336.818.929	278.546.587.187
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		182.519.000.000	-
Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	182.519.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		67.276.658.547	60.086.136.586
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	36.158.554.789	46.325.482.778
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	23.676.288.839	11.069.805.351
3. Các khoản phải thu khác	135	V.5	7.441.814.919	2.690.848.457
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	186.636.877.436	142.724.011.343
1. Hàng tồn kho	141		188.652.051.836	154.916.003.603
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.015.174.400)	(12.191.992.260)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.167.796.872	6.947.165.389
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		2.465.236	23.475.503
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.522.490.556	6.830.980.694
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.7	2.642.841.080	92.709.192
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		65.494.926.654	75.098.336.818
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		39.845.298.210	24.695.531.906
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	295.162.981	313.354.574
Nguyên giá	222		1.715.147.914	1.561.274.927
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.419.984.933)	(1.247.920.353)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	196.007.651	71.062.363
Nguyên giá	228		246.383.660	88.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(50.376.009)	(16.937.637)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.10	39.354.127.578	24.311.114.969
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.11	25.261.437.677	50.019.606.592
1. Đầu tư dài hạn khác	258		33.212.248.967	66.292.390.832
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(7.950.811.290)	(16.272.784.240)
V. Tài sản dài hạn khác	260		388.190.767	383.198.320
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	373.190.767	373.198.320
2. Tài sản dài hạn khác	268	V.13	15.000.000	10.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		955.807.154.087	565.280.691.142

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính và phải được đọc kèm với Thuyết minh Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628 – 630, Đường Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		37.461.424.402	24.666.375.519
I. Nợ ngắn hạn	310		37.425.424.402	24.666.375.519
1. Phải trả người bán	312	V.14	7.619.618.794	7.704.130.997
2. Người mua trả tiền trước	313	V.15	2.650.790.777	809.376.259
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.16	2.421.486.675	2.281.323.961
4. Phải trả người lao động	315		862.411.288	324.301.000
5. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.17	23.848.636.349	13.446.902.383
6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.18	22.480.519	100.340.919
II. Nợ dài hạn	330		36.000.000	-
Phải trả dài hạn khác	333		36.000.000	-
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		918.345.729.685	540.614.315.623
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	918.345.729.685	540.614.315.623
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		518.258.340.000	518.258.340.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	413		381.565.519.629	1.465.519.629
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		18.521.870.056	20.890.455.994
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		955.807.154.087	565.280.691.142

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 02 năm 2015



NGUYỄN QUANG HIỀN
Tổng Giám đốc

DƯƠNG MINH DŨNG
Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ TUYẾT MAI
Người lập biểu

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628 – 630, Đường Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2014

(Có so sánh số liệu năm 2013)

Mẫu B 02-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		12.063.163.748	63.832.197.842
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	1.595.819.941
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	12.063.163.748	62.236.377.901
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	2.229.456.305	74.084.062.438
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		9.833.707.443	(11.847.684.537)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	21.627.170.037	34.472.151.534
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.020.255.000	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	2.040.634.607	1.464.913.858
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	6.842.666.966	5.752.080.573
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		21.557.320.907	15.407.472.566
11. Thu nhập khác	31		4.905.634.675	15.329.447.981
12. Chi phí khác	32		1.720.434.419	1.713.249.438
13. Lợi nhuận khác	40	VI.7	3.185.200.256	13.616.198.543
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		24.742.521.163	29.023.671.109
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	5.422.773.501	7.230.215.115
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		19.319.747.662	21.793.455.994
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	373	421

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 02 năm 2015



NGUYỄN QUANG HIỀN
Tổng Giám đốc



DƯƠNG MINH DŨNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN THỊ TUYẾT MAI
Người lập biểu

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628 – 630, Đường Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2014

Mẫu B 03-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		24.742.521.163	29.023.671.109
Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02		205.502.952	308.923.323
- Các khoản dự phòng	03		(9.397.354.860)	8.873.529.260
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(21.627.170.037)	(31.152.274.758)
(Lỗ)/ Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(6.076.500.782)	7.053.848.934
- Tăng các khoản phải thu	09	VII	(52.899.943)	(12.122.729.904)
- (Tăng)/ Giảm hàng tồn kho	10		(33.736.048.233)	(31.872.407.201)
- Tăng các khoản phải trả (không kể thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	VII	9.847.363.217	10.322.770.854
- Giảm/ (Tăng) chi phí trả trước	12		21.017.820	(129.977.010)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(5.470.890.333)	(7.883.521.842)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		36.000.000	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(950.860.400)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(36.382.818.654)	(34.632.016.169)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(15.355.269.256)	(88.000.000)
- Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(182.519.000.000)	-
- Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	44.989.000.000
- Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(5.219.962.199)	-
- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		34.466.226.949	58.500.000.000
- Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VII	11.954.347.434	27.883.798.843
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(156.673.657.072)	131.284.798.843
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
- Tiền thu từ nhận vốn góp liên doanh	31		380.000.000.000	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	VII	(17.656.670.702)	(20.369.983.347)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		362.343.329.298	(20.369.983.347)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		169.286.853.572	76.282.799.327
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		280.425.041.006	204.142.241.679
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	449.711.894.578	280.425.041.006

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 02 năm 2015

NGUYỄN QUANG HIỀN
Tổng Giám đốc

DƯƠNG MINH DŨNG
Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ TUYẾT MAI
Người lập biểu

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

Mẫu B 09-DN

Thuyết minh này là một phần không thể tách rời và được đọc kèm với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty").

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Xây dựng - Dịch vụ - Kinh doanh bất động sản
3. **Ngành, nghề kinh doanh** :

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty hiện nay là Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ quản lý chung cư, nhà cao tầng; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản; Kinh doanh khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở); Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật; Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình, giám sát thi công, khảo sát xây dựng); Trang trí nội thất;...

4. Nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 38 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 41 người).

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 là năm tài chính thứ 7 của Công ty.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006, Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

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

Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG CHỦ YẾU

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Tổng Giám đốc có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Số liệu phát sinh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính bao gồm các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, đầu tư dài hạn khác và các khoản ký quỹ dài hạn.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính bao gồm các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán và các khoản phải trả khác.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 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 kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo.

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác.

6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung (nếu có), để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Căn hộ đang xây dựng để bán được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng căn hộ. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành căn hộ và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

7. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với hướng dẫn theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Máy móc thiết bị	5
Phương tiện vận tải	8
Thiết bị văn phòng	3 - 5

8. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị của phần mềm máy tính, đây là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính không phải là phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 5 năm.

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để đầu tư, xây dựng Khu Cao ốc Văn phòng - Thương mại - Khách sạn tại 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh phục vụ cho mục đích kinh doanh của Công ty còn dở dang tại ngày lập báo cáo này.

10. Đầu tư dài hạn khác

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn thể hiện các khoản đầu tư mua cổ phiếu và đầu tư dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn được lập khi các khoản đầu tư có giá trị sụt giảm giá trị lâu dài tại thời điểm lập Báo cáo.

11. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn thể hiện chi phí công cụ, dụng cụ và chi phí khác được phân bổ vào chi phí trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 2 đến 3 năm.

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

12. Nguồn vốn kinh doanh và các quỹ

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông;
- Vốn khác của chủ sở hữu được trích từ lợi nhuận và nhận vốn góp liên doanh từ Công ty Cổ phần Sovico cùng hợp tác thực hiện dự án bất động sản;
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận sau thuế từ các hoạt động kinh doanh của Công ty.

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ của Công ty.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trong trường hợp giao dịch về các dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán căn hộ

Đối với các căn hộ mà Công ty bán sau khi xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến căn hộ đã chuyển nhượng sang cho người mua. Đối với các căn hộ được bán trước khi xây dựng hoàn tất mà theo đó Công ty có nghĩa vụ xây dựng và hoàn tất dự án căn hộ và người mua có nghĩa vụ thanh toán tiền theo tiến độ xây dựng và chấp nhận các lợi ích và rủi ro từ những biến động trên thị trường, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi các nghĩa vụ có liên quan đến Công ty được hoàn tất vào ngày kết thúc năm tài chính. Giá vốn của các căn hộ trước khi xây dựng hoàn tất được xác định dựa trên chi phí xây dựng ước tính để hoàn tất dự án căn hộ.

Lãi tiền gửi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập, ngoại trừ cổ tức ghi nhận bằng cổ phiếu chỉ theo dõi số lượng mà không được ghi nhận là doanh thu.

14. Ghi nhận chi phí

Chi phí được ghi nhận theo thực tế phát sinh trên nguyên tắc phù hợp với doanh thu trong kỳ.

15. Phân bổ chi phí quản lý dự án

Ngày 28 tháng 12 năm 2012, Công ty đã ban hành Quy chế xác định và kế toán chi phí quản lý dự án để tiến hành phân bổ chi phí quản lý chung cho tất cả dự án Công ty đầu tư và liên kết đầu tư có hiệu lực bắt đầu từ năm tài chính năm 2012. Công ty thực hiện phân bổ cho 2 dự án sau; Dự án Chung cư Linh Trung và Dự án Khu Phức hợp 628 - 630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty làm Chủ đầu tư.

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

628-630Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Định mức chi phí quản lý của từng dự án theo các cấp phê duyệt như sau: Đối với công trình có sử dụng vốn Nhà nước từ 30% trở lên là cơ quan có thẩm quyền, các công trình còn lại là Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc phê duyệt theo Quyết định số 975/QĐ-BXD ngày 29 tháng 9 năm 2009 của Bộ Xây dựng.

Việc trích chi phí quản lý dự án được thực hiện theo phương pháp sau: Chi phí quản lý dự án của dự án nào sẽ được hạch toán trực tiếp vào dự án đó. Đối với các khoản chi phí quản lý dự án phục vụ chung cho các dự án đang triển khai đầu tư thì được phân bổ theo chi phí quản lý dự án đã ghi vào dự án theo từng năm nhưng không được vượt tổng chi phí quản lý dự án được hưởng hàng năm.

16. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

17. 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 các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	69.573.814	87.727.275
Tiền gửi ngân hàng	3.305.501.835	1.790.726.544
Tương đương tiền (*)	446.336.818.929	278.546.587.187
Cộng	449.711.894.578	280.425.041.006

(*) Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại các ngân hàng lãi suất từ 5 %/ năm đến 6%/năm.

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 bao gồm các khoản tiền nhận góp vốn liên doanh thực hiện dự án bất động sản và lãi tiền gửi ngân hàng sẽ được ngân hàng phong tỏa và chỉ được tháo gỡ phong tỏa sau khi Công ty nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền chấp thuận cho Công ty làm chủ đầu tư Dự án trong thời hạn 1 năm với số tiền 391.225.558.651 VND.

2. Đầu tư ngắn hạn

Tiền gửi ngân hàng kỳ hạn trên 3 tháng (*)	182.519.000.000	-
Cộng	182.519.000.000	-

(*) Các tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng tại Ngân hàng TMCP An Bình với lãi suất 5,5%/năm.

3. Phải thu khách hàng

Khách hàng mua căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh	31.857.080.188	45.128.736.543
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Ngọc Lan	4.171.020.931	1.196.746.235
Công ty Cổ phần Hợp tác Kinh tế và XNK Savimex	130.453.670	-
Cộng	36.158.554.789	46.325.482.778

4. Trả trước cho người bán

Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế - Xây dựng MPT	6.425.583.671	-
CN Công ty Cổ phần Eurowindow	1.823.099.735	-
Công ty Cổ phần Cơ Điện lạnh Nam Thịnh	2.872.606.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế XD Hưng Thịnh	523.200.000	523.200.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng Hợp	468.000.000	468.000.000
Công ty TNHH Kiến trúc Nhiệt Tâm	5.040.681.375	5.040.681.375
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Kỹ thuật Hiệp Hòa	1.165.003.126	1.165.003.126
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Xây dựng H.P.C.I	1.500.000.000	-
Công ty TNHH Thang máy Thái Bình	1.709.092.000	-
Nhà cung cấp khác	2.149.022.932	3.872.920.850
Cộng	23.676.288.839	11.069.805.351

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**5. Các khoản phải thu khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu lãi tiền gửi	6.927.855.216	2.522.591.448
Bảo hiểm xã hội, y tế	23.978.230	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn (*)	486.460.181	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đông Á (*)	-	159.071.746
Phải thu khác	3.521.292	9.185.263
Cộng	7.441.814.919	2.690.848.457

(*) Đây là khoản tiền Công ty ủy quyền chi trả cổ tức cho cổ đông.

6. Hàng tồn kho

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	91.099.631.358	88.851.208.220
Dự án Chung cư Linh Trung (1)	79.489.451.935	57.107.366.114
Chung cư 1 và 2 thuộc Khu Phức hợp 628 - 630 Võ Văn Kiệt (2)	11.530.263.060	9.864.841.774
Dự án Khu Dân cư Nguyễn Văn Trỗi (3)	79.916.363	21.879.000.332
Thành phẩm	11.079.490.505	-
Căn hộ Chung cư Linh Trung	11.079.490.505	-
Hàng hóa bất động sản	86.472.929.973	66.064.795.383
Căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh (4)	52.150.400.880	56.802.534.884
Dự án Chung cư Ngọc Lan (5)	12.189.773.224	9.262.260.499
Đất nền Khu Dân cư Nguyễn Văn Trỗi (3)	22.132.755.869	-
Cộng	188.652.051.836	154.916.003.603
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (Căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh)	(2.015.174.400)	(12.191.992.260)
Giá trị thuần có thể thực hiện được	186.636.877.436	142.724.011.343

(1) Chi phí ban đầu để triển khai Dự án chung cư Linh Trung do Công ty là chủ đầu tư để bán trong tương lai với tổng giá trị khái toán đầu tư của dự án khoảng 227 tỷ VND.

(2) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc xây dựng Dự án Khu chung cư 1 và 2 để bán trong tương lai thuộc Dự án Khu Phức hợp tại địa chỉ số 628 - 630 Võ Văn Kiệt.

(3) Khoản đầu tư vào Dự án Khu Dân cư hẻm đường Nguyễn Văn Trỗi, thành phố Bào Lộc - Lâm Đồng. Ngày 25 tháng 12 năm 2013, Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt đã chuyển nhượng lại toàn bộ 34 đất nền dự án Khu dân cư hẻm đường Nguyễn Văn Trỗi cho Công ty theo Hợp đồng chuyển nhượng số 037/HĐCN-DLR-LSG với giá chuyển nhượng 22.132.755.869 VND. Công ty đã được UBND tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 42121000949 ngày 04 tháng 6 năm 2014 cho Dự án Khu dân cư hẻm đường Nguyễn Văn Trỗi.

(4) Giá trị các căn hộ cao cấp chưa bán của Dự án Chung cư Phú Hoàng Anh được xác định theo tổng số m² của các căn hộ đó và đơn giá mua gốc của chủ đầu tư. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã bán được 75 căn hộ trong tổng số 94 căn hộ, còn tồn kho 19 căn hộ.Công ty đã hoàn nhập dự phòng Căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh căn cứ Quyết định số 1939/QĐ-LSG.TCKT ngày 31 tháng 12 năm 2014. Công ty ước tính giá trị thuần có thể thực hiện được của căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh là 20.500.000VND/m² theo giá bán căn hộ tương đương trên thị trường.

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

628-630Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (5) Là giá trị 4 căn hộ chung cư và 1 phần Trung tâm Thương mại chưa bán được, đây là các sản phẩm Công ty nhận được theo Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự án Chung cư Ngọc Lan với Công ty Cổ phần Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex (xem Thuyết minh số V.11).

7. Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng nhân viên	2.632.841.080	92.709.192
Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.000.000	-
Cộng	2.642.841.080	92.709.192

8. Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải	Máy móc thiết bị	Thiết bị văn phòng	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	1.253.418.254	-	307.856.673	1.561.274.927
Tăng trong năm	-	153.872.987	-	153.872.987
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số cuối năm	1.253.418.254	153.872.987	307.856.673	1.715.147.914
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số đầu năm	940.063.680	-	307.856.673	1.247.920.353
Tăng trong năm	156.677.280	15.387.300	-	172.064.580
Khấu hao trong năm	156.677.280	15.387.300	-	172.064.580
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số cuối năm	1.096.740.960	15.387.300	307.856.673	1.419.984.933
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	313.354.574	-	-	313.354.574
Số cuối năm	156.677.294	138.485.687	-	295.162.981

Nguyên giá của tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 307.856.673 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 307.856.673 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**9. Tài sản cố định vô hình**

	Phần mềm máy tính
Nguyên giá	
Số đầu năm	88.000.000
Tăng trong năm	158.383.660
Giảm trong năm	-
Số cuối năm	246.383.660
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	16.937.637
Tăng trong năm	33.438.372
<i>Khấu hao trong năm</i>	33.438.372
Giảm trong năm	-
Số cuối năm	50.376.009
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	71.062.363
Số cuối năm	196.007.651

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu Cao ốc Văn phòng - Thương mại - Khách sạn và Chung cư tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt		
- Khu phức hợp (Chi phí chung)	28.006.689.207	15.099.858.014
- Khu Văn phòng - Thương mại - Khách sạn	11.347.438.371	9.211.256.955
Cộng	39.354.127.578	24.311.114.969

Chi phí xây dựng cơ bản bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để đầu tư, xây dựng Khu Cao ốc Văn phòng - Thương mại - Khách sạn và Chung cư tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh phục vụ cho mục đích kinh doanh của Công ty còn dở dang tại ngày lập báo cáo này.

Công ty đã được UBND thành phố Hồ Chí Minh công nhận Công ty làm chủ đầu tư dự án theo Công văn số 7048/UBND-ĐTMT ngày 30 tháng 12 năm 2014.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**11. Đầu tư dài hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Đầu tư cổ phiếu		12.625.213.290		28.498.690.405
Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt (1)	288.690	9.625.213.290	288.690	9.625.213.290
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Việt Nam (2)	300.000	3.000.000.000	300.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Hợp tác kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex (3)		-	501.650	15.873.477.115
Đầu tư dài hạn khác		20.587.035.677		37.793.700.427
Dự Án Cửa Tiền - Vinh, Nghệ An (4)		20.587.035.677		33.937.035.677
Dự Án Chung Cư Ngọc Lan (5)		-		3.856.664.750
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(7.950.811.290)		(16.272.784.240)
Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt (1)		(7.950.811.290)		(7.171.348.290)
Công ty Cổ phần Hợp tác kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex (3)		-		(9.101.435.950)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn thuần		25.261.437.677		50.019.606.592

(1) Khoản đầu tư mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt với tư cách là cổ đông chiến lược. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đang nắm giữ 288.690 cổ phiếu tự do chuyển nhượng. Giá trị ghi sổ của các cổ phiếu này là 33.341 VND/cổ phiếu. Giá thị trường ước tính của cổ phiếu này là 5.800 VND/cổ phiếu. Trong năm, Công ty đã trích lập dự phòng bổ sung với số tiền 779.463.000 VND (xem Thuyết minh số VI.4).

(2) Khoản đầu tư góp vốn để thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Việt Nam với giá trị là 3.000.000.000 VND, tương ứng với 300.000 cổ phiếu.

(3) Khoản đầu tư Công ty Cổ phần Hợp tác kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex với 501.650 cổ phiếu. Giá trị ghi sổ của các cổ phiếu này là 31.643 VND/cổ phiếu. Ngày 17 tháng 3 năm 2014, Hội đồng quản trị thông qua Nghị quyết 294/NQ-LSG-HĐQT chấp thuận chuyển nhượng toàn bộ cổ phiếu SAV. Giá chuyển nhượng là 24.000 VND/cổ phiếu, số tiền thu được 12.039.600.000 VND. Công ty đã hoàn nhập dự phòng đầu tư cổ phiếu này với số tiền 9.101.435.950 VND vào giảm giá trị đầu tư 3.833.877.115 VND và kết quả kinh doanh trong năm với số tiền là 5.267.558.835 VND (xem Thuyết minh số VI.3).

(4) Khoản đầu tư của Công ty cùng với Công ty Cổ phần Danatol theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 037/2008/HĐHTĐT ngày 6 tháng 5 năm 2008 với hình thức hợp tác đầu tư để đầu tư khai thác, phân chia lợi nhuận, sản phẩm vào Dự án Khu đô thị mới Cửa Tiền - Vinh Tân - Thành phố Vinh - Nghệ An. Tỷ lệ góp vốn của Công ty là 35% tổng mức đầu tư cả dự án. Dự án này do Công ty Cổ phần Danatol là chủ đầu tư.

Vào ngày 27 tháng 5 năm 2014, theo Biên bản thanh lý số 23/BBTL-DAN-LSG, hai bên đã thống nhất quyết toán hoàn trả lại chi phí đầu tư dự án cho Công ty trong vòng 2 năm với số tiền

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

31.000.000.000 VND. Trong năm, Công ty đã thu hồi số vốn đầu tư với số tiền 10.000.000.000 VND.

- (5) Khoản đầu tư vào Dự án Chung cư Ngọc Lan tại Phường Phú Thuận, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh với Công ty Cổ phần Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex. Hai bên tham gia đầu tư vào Dự án này với tư cách là đồng chủ đầu tư có trách nhiệm và quyền lợi ngang nhau và tỷ lệ góp vốn đầu tư là 50%/50%. Dự án đã hoàn thành, Công ty đã nhận đủ số 137 căn hộ bàn giao theo thỏa thuận. Theo Biên bản quyết toán doanh thu, lợi nhuận và cân trừ công nợ Dự án số 2444/SAV/TTXD/BB ngày 26 tháng 12 năm 2014 lợi nhuận còn lại sau quyết toán là 266.112.862 VND (xem Thuyết minh số VI.3).

12. Chi phí trả trước dài hạn

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Kết chuyển vào chi phí	Số cuối năm
Công cụ, dụng cụ	280.584.545	-	148.436.196	132.148.349
Chi phí môi giới	-	76.199.849	20.256.330	55.943.519
Chi phí khác	92.613.775	183.264.136	90.779.012	185.098.899
Cộng	373.198.320	259.463.985	259.471.538	373.190.767

13. Tài sản dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ký quỹ thẻ taxi	15.000.000	10.000.000

14. Phải trả người bán

Công ty Cổ phần Phú Hoàng Anh	7.560.528.646	7.467.675.421
Các nhà cung cấp khác	59.090.148	236.455.576
Cộng	7.619.618.794	7.704.130.997

15. Người mua trả tiền trước

Khách hàng ứng tiền mua căn hộ Chung cư Ngọc Lan	-	47.505.406
Khách hàng ứng tiền mua căn hộ Chung cư Linh Trung	2.204.714.777	330.099.753
Khách hàng ứng trước tiền thuê căn hộ	446.076.000	431.771.100
Cộng	2.650.790.777	809.376.259

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chi tiêu	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp trong nước	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.200.960.502	5.422.773.501	5.470.890.333	2.152.843.670
Thuế thu nhập cá nhân	80.363.459	859.887.319	671.607.773	268.643.005
Các loại thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
- Thuế môn bài	-	4.000.000	4.000.000	-
Cộng	2.281.323.961	6.286.660.820	6.146.498.106	2.421.486.675

- Thuế giá trị gia tăng**

Công ty áp dụng Luật thuế giá trị gia tăng hiện hành.

Phương pháp tính thuế : Phương pháp khấu trừ

Thuế suất áp dụng : 10%

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Xem Thuyết minh số VI.8

- **Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp các loại thuế khác theo quy định hiện hành.

17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	-	16.721.025
Phải trả cổ tức (1)	8.013.574.661	4.939.911.763
Công ty Cổ phần Danatol	-	3.350.000.000
Công ty TNHH MTV Bất động sản Eden (2)	146.171.136	146.171.136
Khách hàng thanh lý căn hộ Chung cư Ngọc Lan (2)	55.395.959	55.395.959
Công ty Cổ phần Sovico (3)	11.237.944.279	-
Phải trả Ban Quản lý Chung cư Ngọc Lan	4.189.470.595	4.792.185.349
Công ty Cổ phần Hợp tác kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex	206.079.719	142.517.151
Phải trả khác	-	4.000.000
Cộng	23.848.636.349	13.446.902.383

(1) Khoản cổ tức còn phải trả cho cổ đông của Công ty.

(2) Đây là khoản tiền tạm giữ lại của khách hàng đã không thực hiện tiếp hợp đồng mua căn hộ Ngọc Lan. Công ty sẽ hoàn trả lại cho khách hàng khi tìm được khách hàng mua lại căn hộ này.

(3) Đây là khoản lãi tiền gửi ngân hàng phát sinh từ tiền nhận vốn góp của Công ty Cổ phần SOVICO cùng thực hiện Dự án Khu phức hợp tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, thành phố Hồ Chí Minh.

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận (*)	Chi trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	100.340.919	858.000.000	935.860.400	22.480.519
Cộng	100.340.919	858.000.000	935.860.400	22.480.519

(*) Xem trích lập các quỹ từ lợi nhuận tại Thuyết minh số V.19.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**19. Vốn chủ sở hữu****Tình hình biến động vốn chủ sở hữu trong năm nay và năm trước**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư 01/01/2013	518.258.340.000	2.376.426.834	19.819.426.394	540.454.193.228
Lợi nhuận năm 2013	-	-	21.793.455.995	21.793.455.995
Điều chỉnh vốn khác của chủ sở hữu	-	(910.907.205)	910.907.205	-
Chia cổ tức	-	-	(20.730.333.600)	(20.730.333.600)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(903.000.000)	(903.000.000)
Số dư 31/12/2013	518.258.340.000	1.465.519.629	20.890.455.994	540.614.315.623
Số dư 01/01/2014	518.258.340.000	1.465.519.629	20.890.455.994	540.614.315.623
Lợi nhuận trong năm	-	-	19.319.747.662	19.319.747.662
Nhận góp vốn liên doanh (1)	-	380.000.000.000	-	380.000.000.000
Bổ sung vốn khác của chủ sở hữu (2)	-	100.000.000	(100.000.000)	-
Chia cổ tức (2)	-	-	(20.730.333.600)	(20.730.333.600)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (3)	-	-	(858.000.000)	(858.000.000)
Số dư 31/12/2014	518.258.340.000	381.565.519.629	18.521.870.056	918.345.729.685

(1) Công ty đã hạch toán phần nhận vốn góp liên doanh của Công ty Cổ phần Sovico theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 2803/2014/SOVICO - LSG ngày 28 tháng 3 năm 2014 để cùng thực hiện xây dựng Dự án Khu phức hợp tại 628-630 Võ Văn Kiệt, phường 1, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh nhưng không thành lập pháp nhân mới vào mục vốn khác của chủ sở hữu theo Công văn số 12563/BTC-CĐKT của Bộ tài chính ngày 18 tháng 9 năm 2007 trả lời Công văn 1602/SGDCKHCM-NY của Sở Giao dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh hướng dẫn về cách hạch toán nhận vốn góp liên doanh.

(2) Công ty thực hiện việc phân phối lợi nhuận năm 2013 theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2013 số 874/BB-LSG.ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 6 năm 2014 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 875/NQ-LSG.ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 6 năm 2014, trong đó: quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ 100.000.000 VND, chia cổ tức 20.730.333.600 VND với tỷ lệ 4% vốn đầu tư của chủ sở hữu và trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền là 963.000.000 VND.

(3) Công ty tạm trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2014 với số tiền là 798.000.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VINA

628-630Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Tên cổ đông	Số cuối năm		Giá trị	Số đầu năm		
	Tỷ lệ	Số cổ phiếu		Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Giá trị
Cổ đông sáng lập	4,34%	2.250.000	22.500.000.000	44,28%	22.950.000	229.500.000.000
Tổng Công ty Điện lực thành phố Hồ Chí Minh TNHH	-	-	-	26,05%	13.500.000	135.000.000.000
Tập đoàn Điện lực Việt Nam	-	-	-	5,21%	2.700.000	27.000.000.000
Tổng Công ty Điện lực Miền Nam TNHH	-	-	-	8,68%	4.500.000	45.000.000.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Thanh niên Xung Phong	4,34%	2.250.000	22.500.000.000	4,34%	2.250.000	22.500.000.000
Các cổ đông khác	95,66%	49.575.834	495.758.340.000	55,72%	28.875.834	288.758.340.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	23,61%	12.233.584	122.335.840.000	0,00%	-	-
Công ty Cổ phần Sovico	15,00%	7.773.865	77.738.650.000	0,00%	-	-
Ông Nguyễn Quang Trung	10,02%	5.192.551	51.925.510.000	0,00%	-	-
Các cổ đông khác	47,03%	24.375.834	243.758.340.000	55,72%	28.875.834	288.758.340.000
Cộng	100,00%	51.825.834	518.258.340.000	100,00%	51.825.834	518.258.340.000

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 8 ngày 18 tháng 8 năm 2014 là 626.258.340.000 VND, các cổ đông của Công ty đã thực góp vốn đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 với số tiền là 518.258.340.000VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 518.258.340.000VND), vốn chưa góp là 108.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 108.000.000.000 VND).

Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 245/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2012, Hội đồng quản trị có Tờ trình 867/TTr-LSG.HĐQT ngày 27 tháng 6 năm 2014 về kế hoạch phát hành thêm cổ phiếu đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 875/NQ-LSG.ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 6 năm 2014: Công ty sẽ đăng ký chào bán thêm 38.174.166 cổ phiếu, với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu nhằm bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh. Số lượng cổ phần sau khi phát hành là 90.000.000 cổ phần, vốn điều lệ của Công ty tăng lên đến 900.000.000.000 VND.

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

628-630Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**Cổ phiếu**

	Tại 31/12/2014	Tại 01/01/2014
Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	62.625.834	62.625.834
Số lượng cổ phần đã chào bán ra công chúng	51.825.834	51.825.834
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>51.825.834</i>	<i>51.825.834</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phần được mua lại	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phần đang lưu hành	51.825.834	51.825.834
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>51.825.834</i>	<i>51.825.834</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phiếu.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. Doanh thu bán hàng**

	Năm nay	Năm trước
<i>Doanh thu bán hàng</i>	<i>12.063.163.748</i>	<i>63.832.197.842</i>
Doanh thu bán căn hộ Phú Hoàng Anh	3.828.191.080	63.832.197.842
Doanh thu bán căn hộ Chung cư Ngọc Lan	4.705.365.000	-
Doanh thu bán căn hộ Chung cư Linh Trung	3.529.607.668	-
<i>Các khoản giảm trừ</i>	<i>-</i>	<i>(1.595.819.941)</i>
Hàng bán bị trả lại	-	(1.595.819.941)
Cộng	12.063.163.748	62.236.377.901

2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn căn hộ căn hộ Phú Hoàng Anh	4.652.197.976	74.084.062.438
Giá vốn căn hộ Chung cư Ngọc Lan	4.570.496.454	-
Giá vốn căn hộ Chung cư Linh Trung	3.183.579.735	-
Hoàn nhập dự phòng căn hộ Phú Hoàng Anh	(10.176.817.860)	-
Cộng	2.229.456.305	74.084.062.438

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi ngân hàng	15.863.989.269	19.676.988.178
Lãi bán cổ phiếu Công ty Nhiệt điện Hải Phòng	-	3.135.000.000
Lợi nhuận từ Dự án Chung cư Ngọc Lan	266.117.933	7.848.573.080
Cổ tức từ Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt	28.844.000	115.476.000
Cổ tức từ Công ty Cổ phần Hợp tác kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex	200.660.000	376.237.500
Lãi bán cổ phiếu Savimex (hoàn nhập dự phòng đã lập)	5.267.558.835	3.318.463.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	1.413.776
Cộng	21.627.170.037	34.472.151.534

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**4. Chi phí tài chính**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí môi giới bán cổ phiếu Savimex	240.792.000	-
Dự phòng giảm giá cổ phiếu Công ty CP Địa Ốc Đà Lạt (xem Thuyết minh số V.11)	779.463.000	-
Cộng	1.020.255.000	-

5. Chi phí bán hàng

Chi phí nhân viên	967.478.715	644.861.619
Chi phí dụng cụ đồ dùng	9.258.101	7.786.200
Chi phí khấu hao	17.600.004	16.937.637
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.272.728	132.840.367
Chi phí bằng tiền khác	1.019.025.059	662.488.035
Cộng	2.040.634.607	1.464.913.858

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên quản lý	3.736.522.004	3.073.558.719
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	283.706.783	314.024.824
Chi phí đồ dùng văn phòng	64.031.856	42.809.734
Chi phí khấu hao	93.996.215	157.688.499
Thuế, phí và lệ phí	24.014.170	15.427.471
Chi phí dịch vụ mua ngoài	304.894.786	286.096.101
Chi phí bằng tiền khác	2.335.501.152	1.862.475.225
Cộng	6.842.666.966	5.752.080.573

7. Lợi nhuận từ hoạt động khác

Thu tiền quản lý chung cư Ngọc Lan	1.617.251.703	890.216.136
Thu tiền cho thuê căn hộ	2.021.486.492	768.634.895
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	450.477.557	1.196.360.444
Thu tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh	-	12.374.529.250
Thu nhập khác	816.418.923	99.707.256
Thu nhập khác	4.905.634.675	15.329.447.981
Phí quản lý Chung cư Ngọc Lan	1.604.021.783	1.148.575.314
Tiền phạt do chậm giao căn hộ	-	521.142.253
Chi phí khác	116.412.636	43.531.871
Chi phí khác	1.720.434.419	1.713.249.438
Lợi nhuận thuần từ hoạt động khác	3.185.200.256	13.616.198.543

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

628-630Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	24.742.521.163	29.023.671.109
Điều chỉnh lợi nhuận kế toán:	(93.550.704)	(102.810.650)
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	510.953.296	388.902.850
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(604.504.000)	(491.713.500)
- <i>Cổ tức nhận được và lợi nhuận hợp tác kinh doanh</i>	<i>(604.504.000)</i>	<i>(491.713.500)</i>
Tổng thu nhập tính thuế	24.648.970.459	28.920.860.459
Thuế suất áp dụng	22%	25%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	5.422.773.501	7.230.215.115

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 22% trên thu nhập tính thuế (thuế suất áp dụng từ năm 2014).

Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả vì không có chênh lệch tạm thời đáng kể giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản và công nợ phải trả trên Báo cáo tài chính.

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi trên cổ phiếu cơ bản được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế	19.319.747.662	21.793.455.994
Các điều chỉnh để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	19.319.747.662	21.793.455.994
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	51.825.834	51.825.834
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	373	421

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Chi phí nguyên vật liệu, vật liệu	250.166.384	364.620.758
Chi phí nhân viên	9.071.224.897	3.718.420.338
Chi phí khấu hao	205.502.952	174.626.136
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.847.648.076	74.502.998.906
Chi phí bằng tiền khác	9.812.124.054	2.540.390.731
Cộng	44.186.666.363	81.301.056.869

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**1. Các giao dịch không bằng tiền không ảnh hưởng đến sự lưu chuyển tiền tiền tệ trong kỳ nên không được trình bày trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Phải trả cổ tức	8.013.574.661	4.939.911.763
Phải thu lãi tiền ngân hàng	6.927.855.216	2.522.591.448

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**2. Các giao dịch bằng tiền có ảnh hưởng đến sự lưu chuyển tiền tệ trong năm nên được trình bày trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ tức phải trả năm trước đã trả trong năm này	4.939.911.763	4.579.561.510
Lãi tiền gửi ngân hàng phải thu năm trước đã thu trong năm này	<u>2.522.591.448</u>	<u>2.389.115.533</u>

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Cam kết liên quan chi phí hoạt động và xây dựng công trình**

Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty có các khoản cam kết thanh toán cho các công trình xây dựng do Công ty làm Chủ đầu tư như sau:

	<u>Giá trị theo hợp đồng</u>	<u>Giá trị đã ghi nhận</u>	<u>Giá trị cam kết còn lại</u>
Dự án Chung cư Linh Trung	100.563.580.768	28.302.286.373	72.261.294.395
Dự án Khu phức hợp 628 - 630 Võ Văn Kiệt	44.116.000.000	18.500.337.275	25.615.662.725
Cộng	<u>144.679.580.768</u>	<u>46.802.623.648</u>	<u>97.876.957.120</u>

2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**Giao dịch với các bên liên quan**

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Sovico	Cổ đông
Công ty Cổ phần Hợp tác kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần Danatol	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt	Công ty liên quan

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Sovico		
Lãi vốn góp đầu tư	<u>11.237.944.279</u>	<u>-</u>
Công ty Cổ phần Danatol		
Vốn đầu tư dự án Cửa Tiền - Vinh, Nghệ An	-	1.000.000.000
Thu hồi vốn đầu tư dự án Cửa Tiền - Vinh, Nghệ An	<u>13.350.000.000</u>	<u>-</u>
Công ty Cổ phần Hợp tác kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex		
Cổ tức nhận được	200.660.000	376.237.500
Chuyển tiền góp vốn đầu tư dự án Chung cư Ngọc Lan	4.493.059.510	15.146.059.697
Giá trị căn hộ nhận được từ góp vốn đầu tư dự án Chung cư Ngọc Lan	<u>5.945.029.181</u>	<u>9.262.260.499</u>

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt		
Cổ tức nhận được	<u>28.844.000</u>	<u>115.476.000</u>
Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các bên liên quan khác như sau:		
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Sovico		
Phải trả khác	<u>11.237.944.279</u>	<u>-</u>
Công ty Cổ phần Danatol		
Đầu tư dự án Cửa Tiền - Vinh, Nghệ An	20.587.035.677	33.937.035.677
Phải trả khác	<u>-</u>	<u>3.350.000.000</u>
Công ty Cổ phần Hợp tác kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex		
Đầu tư mua cổ phiếu	-	15.873.477.115
Đầu tư dự án Khu Chung Cư Ngọc Lan	-	3.856.664.750
Phải trả khác	<u>206.079.719</u>	<u>142.517.151</u>
Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt		
Đầu tư mua cổ phiếu	<u>9.625.213.290</u>	<u>9.625.213.290</u>
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt		
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt Công ty trong năm như sau:		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương, thưởng	1.644.363.684	1.077.722.890
Thù lao HĐQT và BKS	<u>345.000.000</u>	<u>222.000.000</u>
Cộng	<u>1.989.363.684</u>	<u>1.299.722.890</u>

3. Công cụ tài chính**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị 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 và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (bao gồm vốn đầu tư của chủ sở hữu, quỹ đầu tư phát triển, quỹ dự phòng tài chính 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 mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số IV.3.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	449.711.894.578	280.425.041.006
Đầu tư ngắn hạn	182.519.000.000	-
Phải thu khách hàng	36.158.554.789	46.325.482.778
Các khoản phải thu khác	7.417.836.689	2.690.848.457
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	10.000.000	-
Đầu tư dài hạn khác	25.261.437.677	50.019.606.592
Các khoản ký quỹ dài hạn	15.000.000	10.000.000
Cộng	701.093.723.733	379.470.978.833
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán	7.619.618.794	7.704.130.997
Các khoản phải trả khác	23.848.636.349	13.430.181.358
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	36.000.000	-
Cộng	31.504.255.143	21.134.312.355

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 6 tháng 11 năm 2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có 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

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (rủi ro tỷ giá hối đoái và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá.

Do Công ty hoạt động kinh doanh ở lĩnh vực kinh doanh bất động sản nên hiện tại Công ty chủ yếu chịu rủi ro của giá cả trên thị trường.

Rủi ro về giá

Rủi ro về giá là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Công ty là 1.674.402.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 9.225.906.165 VND). Đây là giá trị hợp lý của cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt và Công ty Cổ phần Hợp tác kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex). Công ty đã thực hiện dự phòng giảm giá đầu tư vào cổ phiếu niêm yết như trình bày tại Thuyết minh số V.11. Nếu giá cả các cổ phiếu này tăng/giảm 10% thì lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ giảm/tăng khoảng 167.440.200 VND (năm 2013: 922.590.617 VND) phụ thuộc vào việc tăng/giảm giá trị này có đáng kể hoặc kéo dài hay không.

Rủi ro về giá cả, thị trường bất động sản

Công ty hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản nên phụ thuộc nhiều vào thị trường bất động sản. Vài năm gần đây, tình hình kinh doanh bất động sản đang bị đóng băng, giá cả vật tư xây dựng thường xuyên biến động, sức mua của nhà đầu tư giảm. Do đó các dự án bất động sản của Công ty đang thực hiện đang gặp nhiều khó khăn và bị ảnh hưởng của rủi ro thị trường.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khác,...).

Phải thu khách hàng

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty chủ yếu là thu tiền theo tiến độ của hợp đồng, khách hàng nhỏ lẻ, không tập trung, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Công ty đánh giá rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu khách hàng là không đáng kể.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Các khoản phải thu khác

Chủ yếu là khoản tiền Công ty ủy quyền cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn để chi trả cổ tức cho cổ đông. Công ty đánh giá khoản phải thu này không có rủi ro đáng kể.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

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 tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phù hợp giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo Hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công cụ nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các Bảng này

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. 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 khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Trong vòng 1 năm	Trên 1 năm	Cộng
Số cuối năm			
Phải trả người bán	7.619.618.794	-	7.619.618.794
Các khoản phải trả khác	23.848.636.349	-	23.848.636.349
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	36.000.000	36.000.000
Cộng	31.468.255.143	36.000.000	31.504.255.143
			-
Tiền và các khoản tương đương tiền	449.711.894.578	-	449.711.894.578
Đầu tư ngắn hạn	182.519.000.000	-	182.519.000.000
Phải thu khách hàng	36.158.554.789	-	36.158.554.789
Các khoản phải thu khác	7.417.836.689	-	7.417.836.689
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	10.000.000	-	10.000.000
Đầu tư dài hạn khác	-	25.261.437.677	25.261.437.677
Các khoản ký quỹ dài hạn	-	15.000.000	15.000.000
Cộng	675.817.286.056	25.276.437.677	701.093.723.733
Chênh lệch thanh khoản thuần tại 31/12/2014	644.349.030.913	25.240.437.677	669.589.468.590
Số đầu năm			
Phải trả người bán	7.704.130.997	-	7.704.130.997
Các khoản phải trả khác	13.430.181.358	-	13.430.181.358
Cộng	21.134.312.355	-	21.134.312.355
			-
Tiền và các khoản tương đương tiền	280.425.041.006	-	280.425.041.006
Phải thu khách hàng	46.325.482.778	-	46.325.482.778
Các khoản phải thu khác	2.690.848.457	-	2.690.848.457
Đầu tư dài hạn khác	-	50.019.606.592	50.019.606.592
Các khoản ký quỹ dài hạn	-	10.000.000	10.000.000
Cộng	329.441.372.241	50.029.606.592	379.470.978.833
Chênh lệch thanh khoản thuần tại 01/01/2014	308.307.059.886	50.029.606.592	358.336.666.478

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Thông tin so sánh

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán DTL. Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này như sau:

Chi tiêu	Đã được trình bày năm trước	Phân loại lại	Trình bày lại
Nợ ngắn hạn			
Phải trả người bán	12.496.316.346	(4.792.185.349)	7.704.130.997
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	8.654.717.034	4.792.185.349	13.446.902.383

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 02 năm 2015

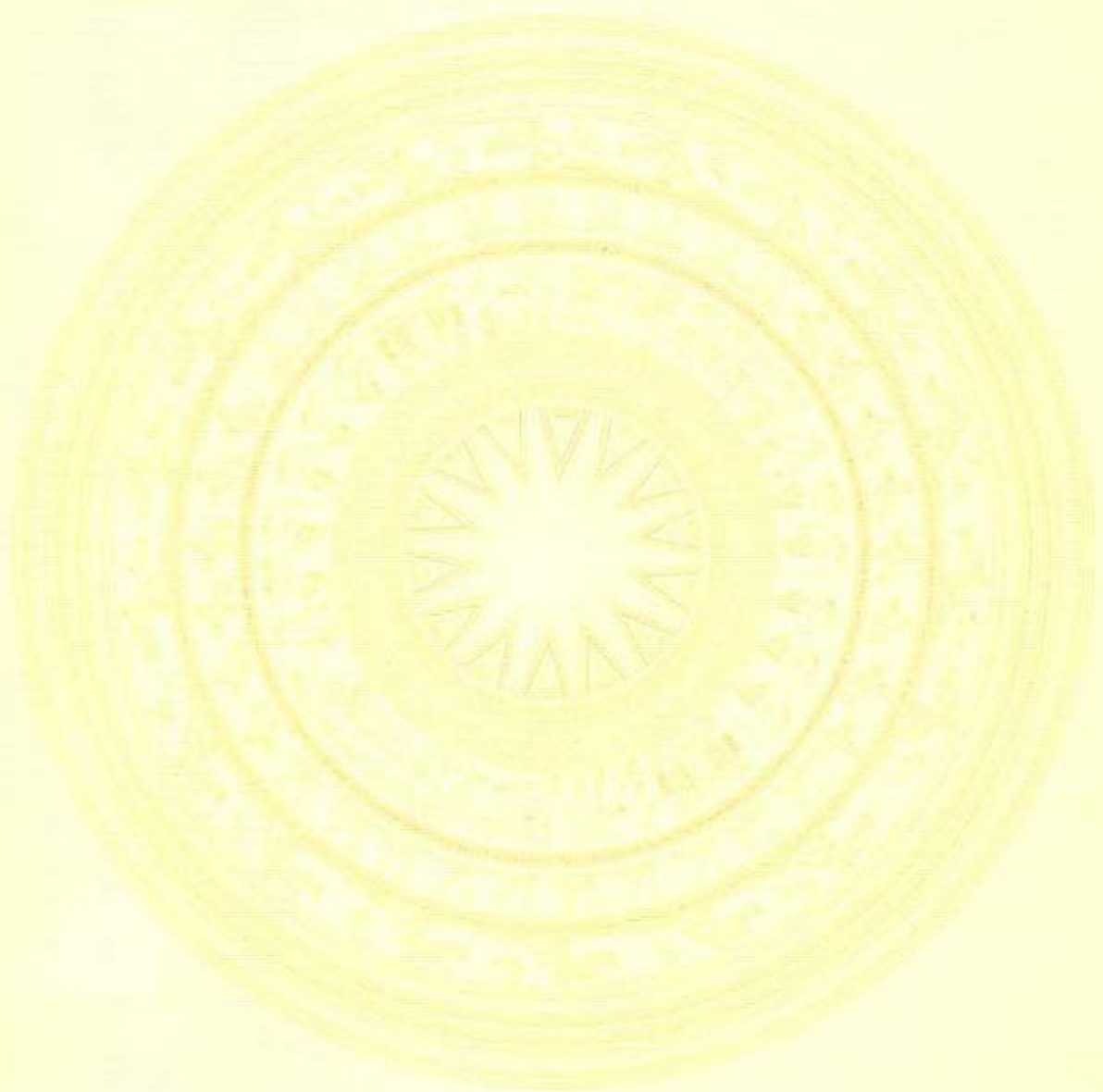


NGUYỄN QUANG HIỂN
Tổng Giám đốc

DƯƠNG MINH DŨNG
Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ TUYẾT MAI
Người lập biểu





Hà Nội Branch

- Room 1407, 137 Nguyễn Ngọc Vũ St., Cầu Giấy Ward, Hà Nội City
- Tel : (84-04) 6285 9222
- Fax : (84-04) 6285 9111
- Email : hanoi@vietlandaudit.com.vn

Kontum Representative Office

- No.1 Trần Nhân Tông St., Thung Lài Ward, Rondon City, Kontum
- Tel : (84-060) 3958 111
- Fax : (84-060) 3958 222
- Email : kontum@vietlandaudit.com.vn

Nha Trang Branch

- 403 Nha Trang Building, 3rd FL, 80 Quang Trung St., Nha Trang City
- Tel : (84-053) 3522 767
- Fax : (84-053) 3522 795
- Email : nhatrang@vietlandaudit.com.vn

Bình Thuận Representative Office

- 3/1 Trần Hưng Đạo, Phan Thiết City, Bình Thuận
- Tel : (84-052) 6250 237
- Fax : (84-052) 6250 226
- Email : binhthuan@vietlandaudit.com.vn

Vung Tau Representative Office

- 34 Bình Giả St., Ward 5, Vung Tau City, BRVT
- Tel : (84-054) 3663 261
- Fax : (84-054) 3663 695
- Email : vungtau@vietlandaudit.com.vn

Tien Giang Representative Office

- TG Rach Dam St., Ward 1, Mỹ Tho City, Tien Giang
- Tel : (84-073) 3978 484
- Fax : (84-073) 3978 485
- Email : tiengiang@vietlandaudit.com.vn

Kien Giang Representative Office

- Lot C13 - 50 Sĩ Văn Bạ Street, Quarter 4, Vĩnh Lạc Ward, Bách Giả City, Kiên Giang Province
- Tel : (84-077) 3929 239
- Fax : (84-077) 3929 200
- Email : kien Giang@vietlandaudit.com.vn

Bạc Liêu Representative Office

- 250 Nguyễn Văn Linh St., (New Urban Area), Ward 1, Bạc Liêu City
- Tel : (84-0781) 6255 022
- Fax : (84-0781) 6255 052
- Email : baclicu@vietlandaudit.com.vn

Cà Mau Representative Office

- 113 Phan Ngọc Hiền St., Ward 5, Cà Mau City
- Tel : (84-0780) 3651 519
- Fax : (84-0780) 3651 916
- Email : camau@vietlandaudit.com.vn

Bình Định Representative Office

- 59 Thang 3 street, (Vinh Liem Area) Bình Định Ward, An Nhơn Town, Bình Định Province
- Tel : (84-055) 363 55 68
- Fax : (84-055) 363 55 68
- Email : binhding@vietlandaudit.com.vn