



RSM DTL Auditing
Connected for Success

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014.

| | |
|---|----------|
| SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH | |
| Số: | 9132 |
| ĐẾN Ngày: | 19/03/15 |
| Chuyển: | Như |
| Lưu hồ sơ số: | |



MỤC LỤC

| | Trang |
|--|---------|
| Báo cáo của Hội đồng quản trị | 1 - 2 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 3 - 4 |
| Báo cáo tài chính đã được kiểm toán | |
| Bảng cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2014 | 5 - 8 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 | 9 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 | 10 - 11 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính | 12 - 31 |

1517
ING
HIEM
M T
). T
P H

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 đường D4, khu Tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam (dưới đây gọi tắt là "Công ty") hân hạnh đề trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014.

1. CÁC THÔNG TIN CHUNG

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

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

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

Ngoài ra, Công ty có văn phòng đại diện được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động văn phòng đại diện lần đầu số 0304867926-001 ngày 09 tháng 08 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, được đặt tại Số 205/51, 205/53, 205/55 đường Phạm Hữu Lầu, Khu phố 2, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

| Họ tên | Chức danh |
|----------------------|---|
| Ông Trần Minh Hoàng | Chủ tịch |
| Ông Hồ Đức Hưng | Phó Chủ tịch |
| Ông Lương Bá Đăng | Thành viên – Miễn nhiệm ngày 28/02/2014 |
| Ông Trần Bình Long | Thành viên |
| Ông Phạm Kim Long | Thành viên |
| Ông Nguyễn Minh Thái | Thành viên – Bổ nhiệm ngày 01/08/2014 |

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

| Họ tên | Chức danh |
|------------------------|---|
| Bà Nguyễn Thị Hằng Nga | Trưởng ban |
| Ông Nguyễn Văn Quý | Thành viên – Bổ nhiệm ngày 21/04/2014 |
| Bà Lê Thị Thủy | Thành viên – Miễn nhiệm ngày 21/04/2014 |
| Ông Phan Hoàng Anh | Thành viên |

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

| Họ tên | Chức danh |
|---------------------|--|
| Ông Trần Bình Long | Tổng Giám đốc – Bổ nhiệm ngày 29/04/2014 |
| Ông Trần Minh Hoàng | Tổng Giám đốc – Miễn nhiệm ngày 29/04/2014 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 đường D4, khu Tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

3. TRÁCH NHIỆM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

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

Hội đồng quản trị xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

4. KIỂM TOÁN VIÊN

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

5. CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Hội đồng quản trị Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào 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 Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

6. CAM KẾT CỦA CÁC CHỦ ĐẦU TƯ

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2014, tỷ số khả năng thanh toán nhanh của Công ty là khá thấp (0,16 lần), đồng thời Công ty đang có các khoản nợ vay quá hạn thanh toán. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào hoạt động kinh doanh có lãi và việc tiếp tục tài trợ của các chủ đầu tư. Vào ngày lập báo cáo này không có lý do nào để Hội đồng quản trị Công ty tin rằng các chủ đầu tư sẽ không tiếp tục tài trợ để Công ty có thể hoạt động liên tục trong tương lai. Do vậy, các báo cáo tài chính đính kèm vẫn được soạn thảo trên cơ sở hoạt động liên tục.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2015

Thay mặt Hội đồng quản trị

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



TRẦN MINH HOÀNG



Số: 15.139/BCKT-DTL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các Cổ đông**
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 19 tháng 03 năm 2015 từ trang 05 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính kèm theo không phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Ở đây chúng tôi không phủ nhận ý kiến chấp nhận toàn phần nêu trên, mà chỉ muốn lưu ý người đọc báo cáo tài chính vấn đề sau: Như được trình bày tại mục 4.13 của thuyết minh báo cáo tài chính, tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2014, tỷ số khả năng thanh toán nhanh của Công ty là khá thấp (0,16 lần), đồng thời Công ty đang có các khoản nợ vay quá hạn thanh toán. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2015

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DTL
KT.TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



LỤC THỊ VÂN

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

KIỂM TOÁN VIÊN

HỒ NGỌC BẢO

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 đường D4, khu Tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Cuối năm | Đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 235.378.132.558 | 225.134.185.621 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | (5.1) | 68.483.045 | 334.514.763 |
| 1. Tiền | 111 | | 68.483.045 | 334.514.763 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | | |
| II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | (5.2) | 2.880.000.000 | 2.880.000.000 |
| 1. Đầu tư ngắn hạn | 121 | | 2.880.000.000 | 2.880.000.000 |
| 2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn | 129 | | | |
| III. Các khoản phải thu | 130 | (5.3) | 4.968.847.716 | 5.317.611.470 |
| 1. Phải thu khách hàng | 131 | | 22.000.000 | 2.500.000 |
| 2. Trả trước cho người bán | 132 | | 1.862.716.736 | 3.136.856.061 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | | |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134 | | | |
| 5. Các khoản phải thu khác | 135 | | 3.539.110.914 | 2.501.212.748 |
| 6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi | 139 | | (454.979.934) | (322.957.339) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | 226.536.085.093 | 215.128.529.765 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | (5.4) | 226.536.085.093 | 215.128.529.765 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | | |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 924.716.704 | 1.473.529.623 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 27.214.954 | 110.872.597 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 327.757.239 | 1.258.359.625 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 154 | | 83.200.403 | 83.200.403 |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác | 158 | (5.6) | 486.544.108 | 21.096.998 |

(Phần tiếp theo ở trang 06)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 đường D4, khu Tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Cuối năm | Đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 5.351.226.310 | 6.331.722.477 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | | |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | | |
| 2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 212 | | | |
| 3. Phải thu dài hạn nội bộ | 213 | | | |
| 4. Phải thu dài hạn khác | 218 | | | |
| 5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | | | |
| II. Tài sản cố định | 220 | | | 5.511.479 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | (5.7) | | 5.511.479 |
| + Nguyên giá | 222 | | 125.548.073 | 125.548.073 |
| + Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (125.548.073) | (120.036.594) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | | |
| + Nguyên giá | 225 | | | |
| + Giá trị hao mòn lũy kế | 226 | | | |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | | | |
| + Nguyên giá | 228 | | | |
| + Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | | |
| 4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 230 | | | |
| III. Bất động sản đầu tư | 240 | | | |
| + Nguyên giá | 241 | | | |
| + Giá trị hao mòn lũy kế | 242 | | | |
| IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | (5.8) | 5.335.778.035 | 6.296.812.913 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | 7.840.000.000 | 7.840.000.000 |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 252 | | | |
| 3. Đầu tư dài hạn khác | 258 | | 50.000.000 | 50.000.000 |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | 259 | | (2.554.221.965) | (1.593.187.087) |
| V. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 15.448.275 | 29.398.085 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | | 4.940.900 | 18.890.710 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | 5.507.375 | 5.507.375 |
| 3. Tài sản dài hạn khác | 268 | | 5.000.000 | 5.000.000 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 240.729.358.868 | 231.465.908.098 |

(Phần tiếp theo ở trang 07)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 đường D4, khu Tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Cuối năm | Đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 155.447.297.825 | 134.450.423.045 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 59.603.279.098 | 50.249.575.895 |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn | 311 | (5.9) | 45.255.562.405 | 40.562.282.405 |
| 2. Phải trả người bán | 312 | (5.10) | 390.094.745 | 386.184.549 |
| 3. Người mua trả tiền trước | 313 | (5.10) | 603.742.054 | 4.079.229.279 |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 314 | (5.11) | 4.718.868.233 | 564.637.226 |
| 5. Phải trả người lao động | 315 | | 177.181.167 | 40.799.998 |
| 6. Chi phí phải trả | 316 | (5.12) | 673.306.773 | 565.306.773 |
| 7. Phải trả nội bộ | 317 | | | |
| 8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 318 | | | |
| 9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 319 | (5.13) | 7.767.894.434 | 3.981.005.565 |
| 10. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 320 | | | |
| 11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 323 | | 16.629.287 | 70.130.100 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 95.844.018.727 | 84.200.847.150 |
| 1. Phải trả dài hạn người bán | 331 | | | |
| 2. Phải trả dài hạn nội bộ | 332 | | | |
| 3. Phải trả dài hạn khác | 333 | (5.14) | 4.332.500.000 | 4.332.500.000 |
| 4. Vay và nợ dài hạn | 334 | (5.15) | 83.911.518.727 | 76.668.347.150 |
| 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 335 | | | |
| 6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm | 336 | | | |
| 7. Dự phòng phải trả dài hạn | 337 | | | |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện | 338 | (5.16) | 7.600.000.000 | 3.200.000.000 |
| 9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 339 | | | |
| B. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 85.282.061.043 | 97.015.485.053 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | (5.17.1) | 85.282.061.043 | 97.015.485.053 |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 411 | (5.17.2) | 105.599.960.000 | 105.599.960.000 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 3.402.369.613 | 3.402.369.613 |
| 3. Vốn khác của chủ sở hữu | 413 | | | |
| 4. Cổ phiếu quỹ | 414 | | (5.029.788.708) | (5.029.788.708) |
| 5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 415 | | | |
| 6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 416 | | | |
| 7. Quỹ đầu tư phát triển | 417 | | | |
| 8. Quỹ dự phòng tài chính | 418 | | | |
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 419 | | | 278.245.648 |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | (5.17.3) | (18.690.479.862) | (7.235.301.500) |
| 11. Nguồn vốn đầu tư XDCB | 421 | | | |
| 12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | 422 | | | |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | | |
| 1. Nguồn kinh phí | 432 | | | |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | 433 | | | |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 240.729.358.868 | 231.465.908.098 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 đường D4, khu Tài định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 01 - DN

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2015

NGƯỜI LẬP BIỂU

ĐINH THỊ NGỌC TRÂM

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THỊ THANH TUYÊN

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



TRẦN MINH HOÀNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 đường D4, khu Tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

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 | | 4.868.634.751 | 8.012.986.619 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | | |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | (6.1) | 4.868.634.751 | 8.012.986.619 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | (6.2) | 2.154.316.568 | 6.443.000.000 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 2.714.318.183 | 1.569.986.619 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | (6.3) | 416.076.109 | 468.233.602 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | (6.4) | 5.095.758.403 | 6.370.593.862 |
| <i>trong đó, chi phí lãi vay</i> | 23 | | 4.134.723.525 | 5.637.801.000 |
| 8. Chi phí bán hàng | 24 | | 483.833.066 | 218.681.389 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | (6.5) | 1.787.963.907 | 2.653.826.427 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | (4.237.161.084) | (7.204.881.457) |
| 11. Thu nhập khác | 31 | | 35.160.475 | 195.488.860 |
| 12. Chi phí khác | 32 | (6.6) | 8.416.018.445 | 1.827.863.235 |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | | (8.380.857.970) | (1.632.374.375) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | (12.618.019.054) | (8.837.255.832) |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | (6.7) | (1.162.840.692) | |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | (6.8) | | |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | (11.455.178.362) | (8.837.255.832) |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2015

NGƯỜI LẬP BIỂU



ĐINH THỊ NGỌC TRÂM

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ THANH TUYÊN

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



TRẦN MINH HOÀNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 đường D4, khu Tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|--|-----------|-------------|-------------------------|------------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | (12.618.019.054) | (8.837.255.832) |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| Khấu hao tài sản cố định | 02 | | 5.511.479 | 24.423.080 |
| Các khoản dự phòng | 03 | | 1.093.057.473 | 732.792.862 |
| Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện | 04 | | | |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (416.076.109) | (468.233.602) |
| Chi phí lãi vay | 06 | | 4.134.723.525 | 5.637.801.000 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động | 08 | | (7.800.802.686) | (2.910.472.492) |
| Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | 2.259.968.471 | 10.207.549.447 |
| Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | (2.329.119.127) | (9.305.037.398) |
| Tăng, giảm các khoản phải trả | 11 | | 5.518.812.870 | 11.730.718.422 |
| (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) | | | | |
| Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | 97.607.453 | (27.947.068) |
| Tiền lãi vay đã trả | 13 | | (9.618.048.580) | (11.644.388.335) |
| Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 14 | | | |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 15 | | | 2.627.500.000 |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 16 | | (331.746.461) | |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (12.203.328.060) | 677.922.576 |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | | | |
| Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | | 129.888.000 |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | | |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | | 320.000.000 |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | | (462.048.029) |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | | |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 844.765 | 5.170.683 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 844.765 | (6.989.346) |

(Phần tiếp theo ở trang 11)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 đường D4, khu Tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ*(Theo phương pháp gián tiếp)*

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

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|--|-----------|-------------|-----------------------|----------------------|
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | | |
| 1. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | | | |
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | 33 | | 17.419.957.951 | 12.598.412.000 |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | (5.483.506.374) | (12.976.748.000) |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính | 35 | | | |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | | |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | 11.936.451.577 | (378.336.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40) | 50 | | (266.031.718) | 292.597.230 |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | | 334.514.763 | 41.917.533 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | | |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61) | 70 | | 68.483.045 | 334.514.763 |


TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2015

NGƯỜI LẬP BIỂU



ĐINH THỊ NGỌC TRÂM

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ THANH TUYÊN

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



TRẦN MINH HOÀNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 18 (31/12/2013 là 19 nhân viên).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

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

2.1. Năm tài chính

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

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

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

3.2. Hình thức kế toán áp dụng

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

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

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Hội đồng quản trị phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Hội đồng quản trị, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

- Nguyên tắc ghi nhận

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

- Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

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

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

4.3. Hàng tồn kho

- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

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

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

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

- Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối năm tài chính

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh.

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

4.4. Tài sản cố định hữu hình

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

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

- Phương pháp khấu hao

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

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

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn là cần thiết. Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

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

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

4.7. Chi phí phải trả và dự phòng phải trả

- Chi phí phải trả được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.
- Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, Công ty và các nhân viên phải đóng góp vào quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên và 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ.

4.8. Nguồn vốn chủ sở hữu

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

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

- Ghi nhận cổ tức

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

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

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

4.9. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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

4.10. Thuế

- Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

▪ Thuế giá trị gia tăng

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

| | |
|---------------------------|-----|
| + Kinh doanh bất động sản | 10% |
| + Dịch vụ cho thuê | 10% |
| + Các dịch vụ khác | 10% |

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

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

4.11. Công cụ tài chính

▪ Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Công nợ tài chính

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

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

4.12. Các bên liên quan

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

4.13. Khả năng hoạt động liên tục

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2014, tỷ số khả năng thanh toán nhanh của Công ty là khá thấp (0,16 lần), đồng thời Công ty đang có các khoản nợ vay quá hạn thanh toán. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vào ngày lập báo cáo này không có lý do nào để Hội đồng quản trị Công ty tin rằng các chủ đầu tư sẽ không tiếp tục tài trợ để Công ty có thể hoạt động liên tục trong tương lai. Do vậy, các báo cáo tài chính đính kèm vẫn được soạn thảo trên cơ sở hoạt động liên tục.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

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

| | VND | |
|--------------------|-------------------|--------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Tiền mặt | 3.018.000 | 21.580.000 |
| Tiền gửi ngân hàng | 65.465.045 | 312.934.763 |
| Tổng cộng | 68.483.045 | 334.514.763 |

5.2. Các khoản đầu tư ngắn hạn khác

Là các khoản cho cá nhân vay tín chấp ngắn hạn với lãi suất từ 13,79%/năm tới 24%/năm, được chi tiết như sau:

| | VND | |
|------------------|----------------------|----------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Lê Ngọc Diệp | 2.630.000.000 | 2.630.000.000 |
| Nguyễn Hồ Phương | 250.000.000 | 250.000.000 |
| Tổng cộng | 2.880.000.000 | 2.880.000.000 |

5.3. Các khoản phải thu ngắn hạn

| | VND | |
|---|----------------------|----------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Phải thu khách hàng | 22.000.000 | 2.500.000 |
| Trả trước cho người bán | 1.862.716.736 | 3.136.856.061 |
| Các khoản phải thu khác | 3.539.110.914 | 2.501.212.748 |
| Cộng các khoản phải thu ngắn hạn | 5.423.827.650 | 5.640.568.809 |
| Dự phòng phải thu khó đòi | (454.979.934) | (322.957.339) |
| Giá trị thuần của các khoản phải thu | 4.968.847.716 | 5.317.611.470 |

Các khoản phải thu khác được chi tiết như sau:

| | VND | |
|--|----------------------|----------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Phải thu tiền cho vay và lãi vay | 2.086.663.903 | 2.108.432.559 |
| Phải thu góp vốn nhận quyền sở hữu sạp | 951.098.800 | - |
| Phải thu khác | 501.348.211 | 392.780.189 |
| Cộng | 3.539.110.914 | 2.501.212.748 |

Trong đó khoản phải thu các bên liên quan với số tiền là 976.098.800 đồng – Xem thêm mục 7.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

5.4. Hàng tồn kho

| | VND | |
|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Công cụ, dụng cụ | 31.295.455 | 17.718.182 |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | <u>226.504.789.638</u> | <u>215.110.811.583</u> |
| Cộng giá gốc hàng tồn kho | 226.536.085.093 | 215.128.529.765 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Giá trị thuần có thể thực hiện | <u>226.536.085.093</u> | <u>215.128.529.765</u> |

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

| | VND | |
|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Dự án Vinaland Tower | 121.495.916.971 | 110.101.938.916 |
| Quyền hợp tác đầu tư | 13.580.000.000 | 13.580.000.000 |
| Dự án Chợ Phước Long (*) | <u>91.428.872.667</u> | <u>91.428.872.667</u> |
| Cộng | <u>226.504.789.638</u> | <u>215.110.811.583</u> |

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

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

5.5. Chi phí lãi vay được vốn hóa

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với số tiền 9.078.436.201 đồng. Đây là chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay để sử dụng cho việc đầu tư dự án Vinaland Tower của Công ty. Trong đó, chi phí lãi vay phát sinh với các bên liên quan là 519.413.118 đồng – Xem thêm mục 7.

5.6. Tài sản ngắn hạn khác

Là khoản tạm ứng cho nhân viên, trong đó tạm ứng cho bên liên quan với số tiền 17.770.598 đồng – Xem thêm mục 7.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

5.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá của tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 125.548.073 đồng.

5.8. Đầu tư tài chính dài hạn

| | VND | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Đầu tư vào công ty con – Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Phước Long | 7.840.000.000 | 7.840.000.000 |
| Đầu tư dài hạn khác – Công ty Cổ phần Quản lý Vreit | 50.000.000 | 50.000.000 |
| Cộng giá gốc các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 7.890.000.000 | 7.890.000.000 |
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | (2.554.221.965) | (1.593.187.087) |
| Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn | <u>5.335.778.035</u> | <u>6.296.812.913</u> |

5.9. Vay ngắn hạn

| | VND | |
|------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Vay ngân hàng | 28.459.301.504 | 28.459.301.504 |
| Vay cá nhân | 16.796.260.901 | 12.102.980.901 |
| Tổng cộng | <u>45.255.562.405</u> | <u>40.562.282.405</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

Vay ngân hàng là khoản vay Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam theo hợp đồng vay số 249/HDTD2-VIB601/11 ngày 15/08/2011, lãi suất thả nổi và áp dụng tại từng thời điểm giải ngân, thời hạn vay là 12 tháng, mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động kinh doanh bất động sản. Số dư nợ gốc quá hạn đến 31 tháng 12 năm 2014 là 28.459.301.504 đồng. Tài sản thế chấp khoản vay là quyền sử dụng đất theo các lô tại Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh – Xem thêm mục 5.4.

Vay cá nhân là các khoản vay theo các hợp đồng vay tín chấp, với lãi suất 1%/tháng, thời gian từ 02-12 tháng, mục đích vay là phục vụ cho dự án Vinaland Tower và bổ sung vốn lưu động, trong đó vay các bên liên quan với số tiền là 1.527.980.901 đồng – Xem thêm mục 7.

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

| | VND | |
|--------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Phải trả người bán | 390.094.745 | 386.184.549 |
| Người mua trả tiền trước | <u>603.742.054</u> | <u>4.079.229.279</u> |
| Tổng cộng | <u>993.836.799</u> | <u>4.465.413.828</u> |

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

Khoản người mua trả tiền trước có số dư với bên liên quan là 565.669.279 đồng – Xem thêm mục 7.

5.11. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

| | VND | |
|-----------------------|-----------------------------|---------------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Thuế giá trị gia tăng | 4.543.025.837 | - |
| Thuế thu nhập cá nhân | <u>175.842.396</u> | <u>564.637.226</u> |
| Tổng cộng | <u>4.718.868.233</u> | <u>564.637.226</u> |

5.12. Chi phí phải trả

| | VND | |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Trích trước chi phí thuê xe | 224.000.000 | 116.000.000 |
| Trích trước chi phí tư vấn, thiết kế | 354.550.000 | 354.550.000 |
| Khác | <u>94.756.773</u> | <u>94.756.773</u> |
| Tổng cộng | <u>673.306.773</u> | <u>565.306.773</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

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

| | VND | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp | - | 76.728.618 |
| Phải trả lãi vay | 5.853.065.916 | 2.257.954.770 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | <u>1.914.828.518</u> | <u>1.646.322.177</u> |
| Tổng cộng | <u>7.767.894.434</u> | <u>3.981.005.565</u> |

Trong đó phải trả các bên liên quan với số tiền 1.855.004.579 đồng – Xem thêm mục 7.

5.14. Phải trả dài hạn khác

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

5.15. Vay và nợ dài hạn

| | VND | |
|--|------------------------------|------------------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Vay cá nhân theo hợp đồng vay | 25.173.935.152 | 24.838.742.000 |
| Vay cá nhân dạng cấp chứng chỉ mua nhà | 25.668.428.900 | 51.829.605.150 |
| Vay cá nhân dạng góp vốn nhận quyền sở hữu sạp | 30.174.373.675 | - |
| Vay dài hạn khác | <u>2.894.781.000</u> | <u>-</u> |
| Tổng cộng | <u>83.911.518.727</u> | <u>76.668.347.150</u> |

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

| | VND | |
|------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Lê Ngọc Diệp | 5.180.414.000 | 2.964.742.000 |
| Trần Minh Hoàng | 2.674.000.000 | 2.692.000.000 |
| Trần Bình Long | <u>17.319.521.152</u> | <u>19.182.000.000</u> |
| Tổng cộng | <u>25.173.935.152</u> | <u>24.838.742.000</u> |

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

Vay của ông Trần Minh Hoàng gồm:

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

Vay của ông Trần Bình Long gồm:

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

Trong đó, vay các bên liên quan với số tiền là 19.993.521.152 đồng – Xem thêm mục 7.

Đối với các hợp đồng vay dạng cấp chứng chỉ mua nhà, người cho vay sẽ được cấp "Chứng chỉ quyền mua nhà" với quyền chuyển đổi nợ thành quyền mua nhà với đơn giá xây dựng giá gốc – Xem thêm mục 8. Trong đó, vay các bên liên quan với số tiền là 127.406.000 đồng – Xem thêm mục 7.

Đối với các hợp đồng vay dạng góp vốn nhận quyền sở hữu sạp, người cho vay sẽ được quyền mua sạp với đơn giá xây dựng giá gốc. Trong đó, vay các bên liên quan với số tiền là 4.050.865.000 đồng – Xem thêm mục 7.

5.16. Doanh thu chưa thực hiện

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

(Phần tiếp theo ở trang 23)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

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

| | VND | | | | | |
|---------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận chưa phân phối | Tổng cộng |
| Số dư đầu năm trước | 105.599.960.000 | 3.402.369.613 | (5.029.788.708) | 550.645.648 | 1.601.954.332 | 106.125.140.885 |
| Lỗ trong năm trước | - | - | - | - | (8.837.255.832) | (8.837.255.832) |
| Giảm trong năm trước | - | - | - | (272.400.000) | - | (272.400.000) |
| Số dư đầu năm nay | 105.599.960.000 | 3.402.369.613 | (5.029.788.708) | 278.245.648 | (7.235.301.500) | 97.015.485.053 |
| Lỗ trong năm nay | - | - | - | - | (11.455.178.362) | (11.455.178.362) |
| Giảm trong năm nay | - | - | - | (278.245.648) | - | (278.245.648) |
| Số dư cuối năm nay | 105.599.960.000 | 3.402.369.613 | (5.029.788.708) | - | (18.690.479.862) | 85.282.061.043 |

(Phần tiếp theo ở trang 24)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

5.17.2. Cổ phần

| | VND | |
|--|------------|------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| ▪ Số lượng cổ phần phổ thông đăng ký phát hành | 10.559.996 | 10.559.996 |
| ▪ Số lượng cổ phần phổ thông đã bán ra công chúng | 10.559.996 | 10.559.996 |
| ▪ Số lượng cổ phần phổ thông được mua lại | 222.720 | 222.720 |
| ▪ Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành | 10.337.276 | 10.337.276 |
| ▪ Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần. | | |

5.17.3. Phân phối lợi nhuận

| | VND | |
|-----------------------------------|-------------------------|------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm | (7.235.301.500) | 1.601.954.332 |
| Lợi nhuận sau thuế trong năm | <u>(11.455.178.362)</u> | <u>(8.837.255.832)</u> |
| Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm | <u>(18.690.479.862)</u> | <u>(7.235.301.500)</u> |

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | VND | |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 3.750.452.933 | 2.494.986.619 |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | <u>1.118.181.818</u> | <u>5.518.000.000</u> |
| Doanh thu thuần | <u>4.868.634.751</u> | <u>8.012.986.619</u> |

Trong đó khoản doanh thu với các bên liên quan là 2.407.272.727 đồng – Xem thêm mục 7.

6.2. Giá vốn hàng bán

Là giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản.

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

Là khoản lãi tiền gửi, tiền cho vay.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

6.4. Chi phí hoạt động tài chính

| | VND | |
|--|----------------------|----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí lãi vay | 4.134.723.525 | 5.637.801.000 |
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 961.034.878 | 732.792.862 |
| Tổng cộng | 5.095.758.403 | 6.370.593.862 |

Trong đó chi phí lãi vay phát sinh với bên liên quan là 3.665.162.082 đồng – Xem thêm mục 7.

6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | VND | |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí nhân viên quản lý | 580.566.460 | 940.682.229 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 120.785.734 | 54.246.212 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 5.511.479 | 24.423.080 |
| Thuế, phí và lệ phí | - | 3.000.000 |
| Chi phí dự phòng | 132.022.595 | - |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 628.259.029 | 305.323.639 |
| Chi phí quản lý khác | 320.818.610 | 1.326.151.267 |
| Tổng cộng | 1.787.963.907 | 2.653.826.427 |

6.6. Chi phí khác

| | VND | |
|---|----------------------|----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí phát sinh từ việc chuyển các hợp đồng chứng chỉ mua nhà sang sổ hữu sạp (*) | 2.197.517.745 | - |
| Truy thu thuế giá trị gia tăng | 6.045.982.737 | - |
| Tiền phạt vi phạm hợp đồng | - | 1.650.000.000 |
| Chi phí khác | 172.517.963 | 177.863.235 |
| Tổng cộng | 8.416.018.445 | 1.827.863.235 |

(*) Trong đó chi phí phát sinh với bên liên quan là 277.071.000 đồng – Xem thêm mục 7.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

6.7. Chi phí thuế TNDN hiện hành

Là khoản điều chỉnh giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước theo Quyết định số 2346/QĐ-CCT-KTr1 của Chi cục thuế Quận 7 ngày 04 tháng 09 năm 2014.

6.8. Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty chưa có đầy đủ bằng chứng chắc chắn về việc có lợi nhuận tính thuế thu nhập trong tương lai. Do đó, Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và chi phí thuế thu nhập hoãn lại đối với giá trị được khấu trừ của khoản lỗ tính thuế đến 31 tháng 12 năm 2014.

6.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | VND | |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí nhân công | 2.726.319.131 | 1.583.119.086 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 5.511.479 | 24.423.080 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3.023.604.817 | 639.921.463 |
| Chi phí khác bằng tiền | 10.064.656.169 | 15.266.501.284 |
| Tổng cộng | 15.820.091.596 | 17.513.964.913 |

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

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

| <u>Các bên liên quan</u> | <u>Mối quan hệ</u> |
|--|----------------------------------|
| 1. Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long | Công ty con |
| 2. Ông Trần Minh Hoàng | Chủ tịch HĐQT |
| 3. Ông Hồ Đắc Hưng | Phó Chủ tịch HĐQT |
| 4. Ông Trần Bình Long | Thành viên HĐQT Tổng Giám Đốc |
| 5. Ông Phạm Kim Long | Thành viên HĐQT |

▪ Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

| | VND | |
|--|-----------------|-----------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Phải thu khác – Xem thêm mục 5.3 | | |
| <i>Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long</i> | 976.098.800 | 462.000.000 |
| Tạm ứng nhân viên – Xem thêm mục 5.6 | 17.770.598 | 2.423.998 |
| Vay ngắn hạn – Xem thêm mục 5.9 | | |
| <i>Ông Trần Bình Long</i> | (1.527.980.901) | (1.497.980.901) |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

VND

Cuối năm

Đầu năm

Người mua trả tiền trước – Xem thêm mục 5.10

| | | |
|--|---------------|-----------------|
| <i>Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long</i> | (565.669.279) | (1.657.908.279) |
|--|---------------|-----------------|

Phải trả ngắn hạn khác – Xem thêm mục 5.13

| | | |
|--|-----------------|---------------|
| <i>Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long</i> | (1.062.038.000) | (975.778.000) |
|--|-----------------|---------------|

| | | |
|-------------|---------------|-----------------|
| <i>Khác</i> | (792.966.579) | (2.772.745.412) |
|-------------|---------------|-----------------|

Phải trả dài hạn khác – Xem thêm mục 5.14

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| <i>Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long</i> | (4.332.500.000) | (4.332.500.000) |
|--|-----------------|-----------------|

Vay dài hạn - Xem thêm mục 5.15

| | | |
|---------------------------|------------------|-------------------|
| <i>Ông Trần Bình Long</i> | (21.497.792.152) | (21.209.062.000) |
|---------------------------|------------------|-------------------|

| | | |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| <i>Ông Trần Minh Hoàng</i> | (2.674.000.000) | (2.692.000.000) |
|----------------------------|-----------------|-----------------|

Doanh thu chưa thực hiện – Xem thêm mục 5.16

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| <i>Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long</i> | (7.600.000.000) | (3.200.000.000) |
|--|-----------------|-----------------|

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

VND

Năm nay

Năm trước

Mua hàng hóa

| | | |
|---------------------------|---|----------------|
| <i>Ông Trần Bình Long</i> | - | 13.580.000.000 |
|---------------------------|---|----------------|

VND

Năm nay

Năm trước

Doanh thu cung cấp dịch vụ – Xem thêm mục 6.1

| | | |
|--|---------------|---------------|
| <i>Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long</i> | 2.407.272.727 | 2.400.000.000 |
|--|---------------|---------------|

VND

Năm nay

Năm trước

Lãi vay và chi phí khác – Xem thêm mục 5.5, 6.4, 6.6

| | | |
|---------------------------|---------------|---------------|
| <i>Ông Trần Bình Long</i> | 3.952.238.904 | 4.851.204.145 |
|---------------------------|---------------|---------------|

| | | |
|----------------------------|-------------|-------------|
| <i>Ông Trần Minh Hoàng</i> | 509.407.296 | 877.470.394 |
|----------------------------|-------------|-------------|

| | | |
|-------------|----------------------|----------------------|
| Cộng | <u>4.461.646.200</u> | <u>5.728.674.539</u> |
|-------------|----------------------|----------------------|

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

| | VND | |
|--|---------|-------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Các khoản tài trợ (bao gồm cho vay và góp vốn bằng tiền hoặc hiện vật) | | |
| <i>Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long</i> | - | 924.048.029 |

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

| | VND | |
|--|--------------------|--------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát | 408.000.000 | 468.000.000 |
| Thu nhập Ban Tổng Giám đốc | 564.000.000 | 458.883.333 |
| Tổng cộng | 972.000.000 | 926.883.333 |

8. CÔNG NỢ TIỀM TĂNG

Đối với các khoản vay cá nhân dạng cấp chứng chỉ mua nhà và theo quy chế Quỹ tiết kiệm nhà ở số 09/002/QĐ-TG-VNI ngày 19 tháng 12 năm 2009, Công ty có thể phải trả khoản lãi vay với lãi suất bằng 200% lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước tại thời điểm thanh toán gốc và lãi cho số tiền vay nếu đến thời điểm 09/01/2014 Công ty chưa xây nhà. Ngày 03 tháng 10 năm 2014, Công ty đã ký kết hợp đồng thi công xây dựng công trình "Trung tâm Thương mại - Dịch vụ chung cư Vinaland Tower" với nhà thầu để xây dựng công trình, tuy nhiên Công ty vẫn đang hoàn tất các thủ tục cuối cùng để được cấp Giấy phép xây dựng nên chưa tiến hành xây dựng công trình. Số tiền lãi vay có thể phải trả ước tính là 15.315.225.825 đồng (lãi suất cơ bản là 9%/năm).

Trong năm, Công ty cũng đã tiến hành thỏa thuận về các phương án giải quyết với các cá nhân sở hữu chứng chỉ mua nhà do việc triển khai dự án chậm tiến độ, theo đó các nhà đầu tư có thể tiếp tục nắm giữ chứng chỉ để có quyền mua nhà sau khi Công ty xây dựng xong hoặc chuyển sang góp vốn sở hữu sạp chợ Phước Long hoặc thu hồi tiền vay gốc với điều kiện gia hạn thời hạn thanh toán cho Công ty thêm một năm. Hội đồng quản trị Công ty cho rằng số tiền lãi vay phải trả tương ứng với các nhà đầu tư đòi thu tiền gốc là không đáng kể và Công ty đã thuyết phục các nhà đầu tư tiếp tục giữ chứng chỉ mua nhà hoặc chuyển sang góp vốn sở hữu sạp chợ Phước Long. Ngoài ra, số tiền lãi phải trả cho các nhà đầu tư là chưa chắc chắn do phụ thuộc vào ý định của các nhà đầu tư. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 không lập dự phòng đối với khoản chi phí lãi vay này, vì Hội đồng quản trị tin rằng không có khả năng phát sinh khoản phải trả này.

9. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

- Quản lý rủi ro vốn

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

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

- Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp kế toán mà Công ty áp dụng đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 4.11.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

- Các loại công cụ tài chính

VND

| | Giá trị ghi sổ | |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 31/12/2014 | 01/01/2014 |
| Tài sản tài chính | | |
| Tiền | 68.483.045 | 334.514.763 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 2.969.762.703 | 2.113.889.898 |
| Đầu tư ngắn hạn khác | 2.880.000.000 | 2.880.000.000 |
| Đầu tư dài hạn khác | 50.000.000 | 50.000.000 |
| Tài sản tài chính khác | 5.000.000 | 5.000.000 |
| Tổng cộng | 5.973.245.748 | 5.383.404.661 |
| Công nợ tài chính | | |
| Các khoản vay | 129.167.081.132 | 117.230.629.555 |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 7.305.198.661 | 3.746.222.428 |
| Chi phí phải trả | 673.306.773 | 565.306.773 |
| Công nợ tài chính khác | 4.332.500.000 | 4.332.500.000 |
| Tổng cộng | 141.478.086.566 | 125.874.658.756 |

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

- Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

- Rủi ro thị trường

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

Quản lý rủi ro lãi suất

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

▪ Rủi ro tín dụng

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

▪ Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

| | VND | | |
|-------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| | Dưới 1 năm | Trên 1 năm | Tổng cộng |
| 31/12/2014 | | | |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 7.305.198.661 | - | 7.305.198.661 |
| Chi phí phải trả | 673.306.773 | - | 673.306.773 |
| Các khoản vay | 45.255.562.405 | 83.911.518.727 | 129.167.081.132 |
| Công nợ tài chính khác | - | 4.332.500.000 | 4.332.500.000 |
| 01/01/2014 | | | |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 3.746.222.428 | - | 3.746.222.428 |
| Chi phí phải trả | 565.306.773 | - | 565.306.773 |
| Các khoản vay | 40.562.282.405 | 76.668.347.150 | 117.230.629.555 |
| Công nợ tài chính khác | - | 4.332.500.000 | 4.332.500.000 |

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

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

| | | | VND |
|--------------------------------------|---------------|------------|---------------|
| 31/12/2014 | Dưới 1 năm | Trên 1 năm | Tổng cộng |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 2.969.762.703 | - | 2.969.762.703 |
| Đầu tư ngắn hạn khác | 2.880.000.000 | - | 2.880.000.000 |
| Đầu tư dài hạn khác | - | 50.000.000 | 50.000.000 |
| Tài sản tài chính khác | - | 5.000.000 | 5.000.000 |
| 01/01/2014 | Dưới 1 năm | Trên 1 năm | Tổng cộng |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 2.113.889.898 | - | 2.113.889.898 |
| Đầu tư ngắn hạn khác | 2.880.000.000 | - | 2.880.000.000 |
| Đầu tư dài hạn khác | - | 50.000.000 | 50.000.000 |
| Tài sản tài chính khác | - | 5.000.000 | 5.000.000 |

10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

11. PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 được Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 19 tháng 03 năm 2015.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2015

NGƯỜI LẬP BIỂU

ĐINH THỊ NGỌC TRÂM

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THỊ THANH TUYÊN

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



TRẦN MINH HOÀNG