

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM  
VÀ CÔNG TY CON  
Quý IV năm 2014**



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

Địa chỉ: A12 D4, Khu tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh

Tel: (84-8) 3 785 1501 Fax: (84-8) 3 785 1503

---

**MỤC LỤC**

**NỘI DUNG**

**TRANG**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	01-04
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	05
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	06-07
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	08-28

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

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/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>235,710,425,571</b>	<b>226,080,313,883</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>(5.1)</b>	<b>95,285,395</b>	<b>399,192,040</b>
1. Tiền	111		95,285,395	399,192,040
2. Các khoản tương đương tiền	112			
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>(5.2)</b>	<b>2,880,000,000</b>	<b>2,880,000,000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		2,880,000,000	2,880,000,000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129			
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>(5.3)</b>	<b>4,699,248,556</b>	<b>5,701,924,719</b>
1. Phải thu khách hàng	131		820,273,401	861,160,400
2. Trả trước cho người bán	132		2,045,221,736	3,222,856,061
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		2,633,012,113	2,054,212,747
6. Dự phòng khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(799,258,694)	(436,304,489)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>(5.4)</b>	<b>226,548,392,268</b>	<b>215,140,836,940</b>
1. Hàng tồn kho	141		226,548,392,268	215,140,836,940
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1,487,499,352</b>	<b>1,958,360,184</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		270,316,975	470,595,659
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		347,588,912	1,364,270,670
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		83,209,403	83,200,403
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	<b>(5.6)</b>	786,384,062	40,293,452

(Phần tiếp theo ở trang 02)

<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>4,835,598,853</b>	<b>6,533,703,123</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>			
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			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>4,315,543,391</b>	<b>5,813,758,804</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	(5.7)	4,315,543,391	5,813,758,804
+ Nguyên giá	222		8,997,966,559	8,997,966,559
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4,682,423,168)	(3,184,207,755)
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			
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>			
+ Nguyên giá	241			
+ Giá trị hao mòn lũy kế	242			
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>50,000,000</b>	<b>50,000,000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252			
3. Đầu tư dài hạn khác	258		50,000,000	50,000,000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259			
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>470,055,462</b>	<b>669,944,319</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		429,548,087	629,436,944
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		5,507,375	5,507,375
3. Tài sản dài hạn khác	268		35,000,000	35,000,000
<b>VI. Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>240,546,024,424</b>	<b>232,614,017,006</b>

(Phần tiếp theo ở trang 03)



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>155,156,090,361</b>	<b>135,471,045,975</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>60,316,968,373</b>	<b>51,399,046,536</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	(5.8)	45,255,562,405	40,562,282,405
2. Phải trả người bán	312	(5.9)	409,914,345	406,004,149
3. Người mua trả tiền trước	313	(5.9)	38,072,775	2,421,321,000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	(5.10)	4,738,950,823	621,859,749
5. Phải trả người lao động	315		193,395,166	56,299,997
6. Chi phí phải trả	316	(5.11)	849,388,773	649,488,773
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 khác	319	(5.12)	8,815,054,799	6,611,660,363
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		16,629,287	70,130,100
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>94,839,121,988</b>	<b>84,071,999,439</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332			
3. Phải trả dài hạn khác	333			
4. Vay và nợ dài hạn	334	(5.13)	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	(5.14)	10,927,603,261	7,403,652,289
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339			
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>85,249,547,020</b>	<b>96,982,971,031</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	(5.15.1)	<b>85,249,547,020</b>	<b>96,982,971,031</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		105,599,960,000	105,599,960,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3,402,369,613	3,402,369,613
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			
4. Cổ phiếu quỹ	414		(5,029,788,708)	(5,029,788,708)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416			
7. Quỹ đầu tư phát triển	417			
8. Quỹ dự phòng tài chính	418			
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			278,245,648
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	(5.15.3)	(18,722,993,885)	(7,267,815,522)
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421			
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			
1. Nguồn kinh phí	432			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
<b>C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>439</b>		<b>140,387,043</b>	<b>160,000,000</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>240,546,024,424</b>	<b>232,614,017,006</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON

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/HN

## CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài		0	0
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công.			0
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi		0	
4. Nợ khó đòi đã xử lý			
5. Ngoại tệ			
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

T.P. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2015

NGƯỜI LẬP BIỂU

ĐINH THỊ NGỌC TRÂM

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THỊ THANH TUYÊN

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TR



TRẦN MINH HOÀNG



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2014

Kỳ hoạt động từ 01/10/2014 đến 31/12/2014

Đơn vị tính: VND

TT	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	3,768,492,962	9,087,002,775	8,938,171,652	13,430,253,993
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1		112,885,468	64,454,547	762,323,839
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		3,768,492,962	8,974,117,307	8,873,717,105	12,667,930,154
4	Giá vốn hàng bán	11	6.2	2,725,998,392	6,753,700,707	3,683,888,493	7,960,810,783
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1,042,494,570	2,220,416,600	5,189,828,612	4,707,119,371
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	118,478,271	470,381,992	464,444,290	472,139,222
7	Chi phí tài chính	22	6.4	1,446,894,144	5,955,908,890	4,134,723,525	5,637,801,000
	Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1,446,894,144	704,481,518	4,134,723,525	5,637,801,000
8	Chi phí bán hàng	24	6.5	793,499,604	947,288,775	2,622,835,363	2,761,465,952
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.6	1,007,658,892	3,089,183,540	3,116,213,518	4,467,009,024
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		(2,087,079,799)	(7,301,582,613)	(4,219,499,504)	(7,687,017,383)
11	Thu nhập khác	31	6.7	22,013,434	266,675,994	175,678,179	857,691,775
12	Chi phí khác	32		6,177,938,355	1,834,863,235	8,593,810,687	2,040,444,246
13	Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(6,155,924,921)	(1,568,187,241)	(8,418,132,508)	(1,182,752,471)
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	50		(8,243,004,720)	(8,869,769,854)	(12,637,632,012)	(8,869,769,854)
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		(1,162,840,692)		(1,162,840,692)	
16	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52					
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	5.15.3	(7,080,164,028)	(8,869,769,854)	(11,474,791,320)	(8,869,769,854)
17.1	Lợi ích của cổ đông thiểu số	61		(13,520,106)		(19,612,957)	
17.2	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	62		(7,066,643,922)		(11,455,178,363)	
18	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.15.4	-797.41	-858.04	-1.105	-858.04

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGƯỜI LẬP

Đinh Thị Ngọc Trâm

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Thanh Tuyền

Trần Minh Hoàng

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

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/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(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
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(12,637,632,012)	(8,869,769,854)
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao tài sản cố định	02		1,498,215,413	1,510,327,396
Các khoản dự phòng	03		362,954,205	113,347,150
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04			
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(464,444,290)	(472,139,222)
Chi phí lãi vay	06		4,134,723,525	5,637,801,000
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	08		(7,106,183,159)	(2,080,433,530)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		1,325,535,450	12,007,857,455
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(2,329,119,127)	(9,317,344,573)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		6,331,163,168	11,364,426,377
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		400,167,541	(726,258,252)
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		1,321,760,000	2,711,810,000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(2,614,846,461)	(2,080,360,000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(12,289,571,168)</b>	<b>235,309,142</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			(106,730,000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			320,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và	27		49,212,946	9,076,303
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>49,212,946</b>	<b>222,346,303</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

(Phần tiếp theo ở trang 11)

<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		180,000,000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận	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	36		
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>11,936,451,577</b>	<b>(218,336,000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trung kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(303,906,645)</b>	<b>239,319,445</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>399,192,040</b>	<b>159,872,595</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>95,285,395</b>	<b>399,192,040</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2015

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐINH THỊ NGỌC TRÂM

NGUYỄN THỊ THANH TUYỀN

TRẦN MINH HOÀNG



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 hợp nhất 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.

Công ty có đầu tư vào một công ty con như được trình bày tại mục 1.3 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn").

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 36 (31/12/2013: 39 nhân viên).

#### 1.2. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Tập đoàn là:

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



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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

### **1.3. Danh sách công ty con được hợp nhất**

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long

Địa chỉ: 189/5 Phạm Hữu Lầu, Phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tỷ lệ lợi ích của Công ty: 96%

Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty: 98%

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

### **2.1. Năm tài chính**

Năm tài chính của Tập đoàn từ ngày 01 tháng 01 đến 31 tháng 12 hàng năm.

### **2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

### **2.3. Nguyên tắc lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam, báo cáo tài chính công ty con và phần quyền lợi của Công ty trong lãi, lỗ của các công ty liên doanh, liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa công ty con và Công ty.

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp không thể thu hồi chi phí.

Lợi ích cổ đông thiểu số trong lợi nhuận hoặc lỗ và trong tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt, bao gồm lợi ích cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất ban đầu cùng với những thay đổi trong vốn chủ sở hữu của cổ đông thiểu số kể từ ngày hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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**

Tập đoàn áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

### **3.2. Hình thức kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng hình thức sổ kế toán là Nhật ký chung.

### **3.3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Tập đoàn tuân thủ Chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

##### **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.

- Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối năm tài chính, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

### 4.4. 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 một số nhóm tài sản như sau:

- |                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| + Nhà cửa, vật kiến trúc    | 05 năm      |
| + Thiết bị, dụng cụ quản lý | 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.

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

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

Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.

### 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.
- Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ. Tập đoàn có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

### 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 hợp nhất.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

- 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 phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

### 4.10. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Tập đoàn trước khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

### 4.11. Thuế

- *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

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

- *Thuế giá trị gia tăng*

Thuế Giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Tập đoàn 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 các Công ty trong Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

### 4.12. Công cụ tài chính

- Ghi nhận ban đầu

#### *Tài sản tài chính*

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



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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

### *Công nợ tài chính*

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

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

- Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

### **4.13. Các bên liên quan**

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

### **4.14. Khả năng hoạt động liên tục**

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2014, tỷ số khả năng thanh toán nhanh của Tập đoàn là khá thấp (0,16 lần), đồng thời Tập đoàn đang có các khoản nợ vay quá hạn thanh toán. Khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn 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 Tập đoàn có thể hoạt động liên tục trong tương lai. Do vậy, các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm vẫn được soạn thảo trên cơ sở hoạt động liên tục.

*(Phần tiếp theo ở trang 14)*

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	7.179.000	34.507.500
Tiền gửi ngân hàng	<u>88.106.395</u>	<u>364.684.540</u>
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>95.285.395</u></b>	<b><u>399.192.040</u></b>

**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 đến 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	<u>250.000.000</u>	<u>250.000.000</u>
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>2.880.000.000</u></b>	<b><u>2.880.000.000</u></b>

**5.3. Các khoản phải thu ngắn hạn**

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng	820.273.401	861.160.400
Trả trước cho người bán	2.045.221.736	3.222.856.061
Các khoản phải thu khác	<u>2.633.012.113</u>	<u>2.054.212.747</u>
<b>Cộng các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>5.498.507.250</b>	<b>6.138.229.208</b>
Dự phòng khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(799.258.694)</u>	<u>(436.304.489)</u>
<b>Giá trị thuần của các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b><u>4.699.248.556</u></b>	<b><u>5.701.924.719</u></b>

Các khoản phải thu khác được chi tiết như sau:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu tiền cho vay và lãi vay	2.061.663.903	1.661.432.558
Phải thu khác	<u>571.348.210</u>	<u>392.780.189</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>2.633.012.113</u></b>	<b><u>2.054.212.747</u></b>

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**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	226.504.789.638	215.110.811.583
Hàng hóa	<u>12.307.175</u>	<u>12.307.175</u>
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>226.548.392.268</b>	<b>215.140.836.940</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện</b>	<b><u>226.548.392.268</u></b>	<b><u>215.140.836.940</u></b>

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>
<b>Cộng</b>	<b><u>226.504.789.638</u></b>	<b><u>215.110.811.583</u></b>

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 5.8.

(\*) 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, Tập đoàn 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 Tập đoàn. Trong đó, chi phí lãi vay phát sinh với các bên liên quan là 519.413.118 đồng – Xem thêm mục 8.

**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 là 17.770.598 đồng – Xem thêm mục 8.



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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**5.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Thiết bị, dụng cụ quản lý	VND
			Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	8.862.340.365	135.626.194	8.997.966.559
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>8.862.340.365</b>	<b>135.626.194</b>	<b>8.997.966.559</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	3.054.093.040	130.114.715	3.184.207.755
Khấu hao trong năm	1.492.703.934	5.511.479	1.498.215.413
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>4.546.796.974</b>	<b>135.626.194</b>	<b>4.682.423.168</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	5.808.247.325	5.511.479	5.813.758.804
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>4.315.543.391</b>	<b>-</b>	<b>4.315.543.391</b>

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

**5.8. 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
<b>Tổng cộng</b>	<b>45.255.562.405</b>	<b>40.562.282.405</b>

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 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 8.

**5.9. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước**

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả người bán	409.914.345	406.004.149
Người mua trả tiền trước	38.072.775	2.421.321.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>447.987.120</b>	<b>2.827.325.149</b>

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**5.10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	5.705.866.529	21.469.928
Thuế thu nhập cá nhân	195.924.986	600.389.821
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.901.791.515</b>	<b>621.859.749</b>

**5.11. Chi phí phải trả**

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Trích trước chi phí thuê văn phòng, thuê xe	376.000.000	182.000.000
Trích trước chi phí tư vấn, thiết kế	354.550.000	354.550.000
Khác	118.838.773	112.938.773
<b>Tổng cộng</b>	<b>849.388.773</b>	<b>649.488.773</b>

**5.12. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Nhận tiền đặt cọc tại chợ Phước Long	1.591.810.000	2.553.150.000
Phải trả lãi vay	5.853.065.916	2.257.954.770
Thu hộ tiền xây sạp	-	638.019.800
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	44.381.134	121.983.385
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.325.797.749	1.040.552.408
<b>Tổng cộng</b>	<b>8.815.054.799</b>	<b>6.611.660.383</b>

Trong đó phải trả các bên liên quan với số tiền 792.966.579 đồng – Xem thêm mục 8.

**5.13. 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	2.894.781.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>83.911.518.727</b>	<b>76.668.347.150</b>



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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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>
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>25.173.935.152</u></b>	<b><u>24.838.742.000</u></b>

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

Vay của ông Trần Minh Hoàng gồm:

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

Vay của ông Trần Bình Long gồm:

- Vay theo hợp đồng vay tiền số 12/038/HĐVT/VNI ngày 20/07/2012, thời hạn vay là 180 tháng, lãi suất vay áp dụng theo mức lãi suất của khế ước nhận nợ số 00037.01/2012-OCB/KUNN-CN, hợp đồng tín dụng số 039.12.00037/2012/HĐTD-CN ký kết giữa Ngân hàng TMCP Phương Đông với ông Trần Bình Long ngày 19/07/2012, mục đích vay để đầu tư dự án Vinaland Tower và Saigon South Center (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 mức lãi suất của hợp đồng tín dụng số 012-12/HĐTD-PMH và khế ước nhận nợ 012-12/HĐTD-PMH ký kết giữa Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt với ông Trần Bình Long ngày 11/08/2012, mục đích vay để đầu tư dự án Vinaland Tower và Saigon South Center (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 8.

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

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 8.

**5.14. Doanh thu chưa thực hiện**

Chủ yếu là khoản khách hàng trả trước tiền thuê sạp, trong đó doanh thu chưa thực hiện đối với các bên liên quan là 627.923.000 đồng - Xem thêm mục 8.

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**5.15. Vốn chủ sở hữu****5.15.1. 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	-	-	-	-	(8.869.769.854)	(8.869.769.854)
Giảm trong năm trước	-	-	-	(272.400.000)	-	(272.400.000)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b><u>105.599.960.000</u></b>	<b><u>3.402.369.613</u></b>	<b><u>(5.029.788.708)</u></b>	<b><u>278.245.648</u></b>	<b><u>(7.267.815.522)</u></b>	<b><u>96.982.971.031</u></b>
Lỗ trong năm	-	-	-	-	(11.455.178.363)	(11.455.178.363)
Giảm trong năm	-	-	-	(278.245.648)	-	(278.245.648)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>105.599.960.000</u></b>	<b><u>3.402.369.613</u></b>	<b><u>(5.029.788.708)</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>(18.722.993.885)</u></b>	<b><u>85.249.547.020</u></b>

*(Phần tiếp theo ở trang 20)*



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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**5.15.2. Cổ phần**

	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.		

**5.15.3. Phân phối lợi nhuận**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm	(7.267.815.522)	1.601.954.332
Lợi nhuận sau thuế trong năm	<u>(11.455.178.363)</u>	<u>(8.869.769.854)</u>
Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm	<u>(18.722.993.885)</u>	<u>(7.267.815.522)</u>

**5.15.4. Lãi cơ bản trên cổ phần**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi hợp nhất sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	(11.455.178.363)	(8.869.769.854)
Số cổ phần phổ thông lưu hành bình quân trong năm của Công ty mẹ	<u>10.337.276</u>	<u>10.337.276</u>
Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS)	<u>(1.108)</u>	<u>(858)</u>

(Phần tiếp theo ở trang 21)

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.819.989.834	7.912.253.993
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.118.181.818	5.518.000.000
Các khoản giảm trừ doanh thu	<u>(64.454.547)</u>	<u>(762.323.839)</u>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>8.873.717.105</u></b>	<b><u>12.667.930.154</u></b>

Trong đó khoản doanh thu với các bên liên quan với số tiền là 146.116.374 đồng - Xem thêm mục 8.

**6.2. Giá vốn hàng bán**

Là giá vốn của dịch vụ đã cung cấp.

**6.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

Là khoản lãi tiền gửi, tiền cho vay.

**6.4. Chi phí tài chính**

Là khoản chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ, trong đó lãi vay phát sinh với các bên liên quan là 3.665.162.082 đồng – Xem thêm mục 8.

**6.5. Chi phí bán hàng**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên bán hàng	1.493.769.967	1.457.976.459
Chi phí dụng cụ đồ dùng	303.348.137	200.956.870
Chi phí dịch vụ mua ngoài	694.978.765	766.498.269
Chi phí bằng tiền khác	<u>130.738.494</u>	<u>336.034.354</u>
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>2.622.835.363</u></b>	<b><u>2.761.465.952</u></b>

(Phần tiếp theo ở trang 22)



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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	1.194.787.544	1.862.142.738
Chi phí đồ dùng văn phòng	132.182.700	186.771.146
Chi phí khấu hao tài sản cố định	52.114.281	41.225.514
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	7.500.000
Chi phí dự phòng	362.954.205	113.347.150
Chi phí dịch vụ mua ngoài	849.178.360	534.618.536
Chi phí quản lý khác	521.996.428	1.721.403.940
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.116.213.518</b>	<b>4.467.009.024</b>

**6.7. Chi phí khác**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Truy thu thuế GTGT	6.045.982.737	1.962.000.000
Chi phí phát sinh từ việc chuyển các hợp đồng chứng chỉ mua nhà sang sở hữu sập (*)	2.197.517.745	-
Chi phí khác	350.310.205	78.444.246
<b>Tổng cộng</b>	<b>8.593.810.687</b>	<b>2.040.444.246</b>

(\*) Trong đó chi phí phát sinh với bên liên quan là 277.071.000 đồng – Xem thêm mục 8.

**6.8. 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.

**6.9. Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

Đến thời điểm lập báo cáo này, Tập đoàn chưa có đầy đủ bằng chứng chắc chắn về việc có lợi nhuận tính thuế thu nhập trong tương lai. Do đó, Tập đoàn 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.

**6.10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	398.215.896	333.481.803
Chi phí nhân công	4.382.454.252	3.788.810.983
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.498.215.413	1.510.327.397
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.919.564.602	4.066.219.575
Chi phí khác bằng tiền	10.618.465.266	16.431.372.109
<b>Tổng cộng</b>	<b>20.816.915.429</b>	<b>26.130.211.867</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo đánh giá của Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn không bị tác động về những khác biệt về sản phẩm mà Tập đoàn cung cấp, hoặc do Tập đoàn hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Cụ thể như sau:

- Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Hoạt động kinh doanh trong năm của Tập đoàn chủ yếu là từ hoạt động cho thuê tài sản nên không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh.
- Bộ phận theo khu vực địa lý: Tập đoàn không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Tập đoàn hoàn toàn tại Thành phố Hồ Chí Minh, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

Do vậy, Tập đoàn không có báo cáo bộ phận theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh và khu vực địa lý.

### 8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

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

#### Các bên liên quan

#### Mối quan hệ

- |                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| 1. Ông Trần Minh Hoàng | Chủ tịch HĐQT                  |
| 2. Ông Hồ Đức Hưng     | Phó Chủ tịch HĐQT              |
| 3. Ông Trần Bình Long  | Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc |
| 4. 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
Tạm ứng nhân viên – Xem thêm mục 5.6	17.770.598	2.423.998
Vay ngắn hạn – Xem thêm mục 5.8		
Ông Trần Bình Long	(1.527.980.901)	(1.497.980.901)
Phải trả ngắn hạn khác – Xem thêm mục 5.12	(792.966.579)	(2.772.745.412)
Vay dài hạn - Xem thêm mục 5.13		
Ông Trần Bình Long	(21.497.792.152)	(21.209.062.000)
Ông Trần Minh Hoàng	(2.674.000.000)	(2.692.000.000)
Doanh thu chưa thực hiện – Xem thêm mục 5.14		
Ông Trần Bình Long	(627.923.000)	(456.636.000)



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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ – Xem thêm mục 6.1		
Ông Trần Bình Long	146.116.374	70.724.553
Lãi vay và chi phí khác – Xem thêm mục 5.5, 6.4 và 6.7		
Ông Trần Bình Long	3.952.238.904	4.851.204.145
Ông Trần Minh Hoàng	509.407.296	877.470.394
Mua hàng hóa		
Ông Trần Bình Long	-	13.580.000.000

- 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	508.883.333
<b>Tổng cộng</b>	<b>972.000.000</b>	<b>976.883.333</b>

**9. CÔNG NỢ TIỀM TÀNG**

Đối với các khoản vay cá nhân dạng cấp chứng chỉ mua nhà và theo quy chế Quỹ tiết kiệm nhà ở số 09/002/QĐ-TG-VNI ngày 19 tháng 12 năm 2009, Tập đoàn có thể phải trả khoản lãi vay với lãi suất bằng 200% lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước tại thời điểm thanh toán gốc và lãi cho số tiền vay nếu đến thời điểm 09/01/2014 Tập đoàn chưa xây nhà. Ngày 03 tháng 10 năm 2014, Tập đoàn đã ký kết hợp đồng thi công xây dựng công trình "Trung tâm Thương mại - Dịch vụ chung cư Vinland Tower" với nhà thầu để xây dựng công trình, tuy nhiên Tập đoàn 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, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 liền gốc là không đáng kể và Tập đoàn 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 phải trả lãi vay này, vì Hội đồng quản trị tin rằng không có khả năng phát sinh khoản phải trả này.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 10. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

- Quản lý rủi ro vốn

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

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

- Các chính sách kế toán chủ yếu

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

- Các loại công cụ tài chính

	VND	
	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2014	01/01/2014
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền	95.285.395	399.192.040
Phải thu khách hàng và phải thu khác	2.517.658.543	2.404.703.147
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	35.000.000	35.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.577.943.938</b>	<b>5.768.895.187</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	129.167.081.132	117.230.629.555
Phải trả người bán và phải trả khác	8.327.797.492	5.713.422.259
Chi phí phải trả	849.388.773	649.488.773
<b>Tổng cộng</b>	<b>138.344.267.397</b>	<b>123.593.540.587</b>

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

## • Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

## • Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Tập đoàn sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Tập đoàn chưa thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

### *Quản lý rủi ro lãi suất*

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

## • Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Tập đoàn. Tập đoàn có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Tập đoàn có chịu rủi ro tín dụng hay không.

Tập đoàn không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

## • Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

			VND
31/12/2014	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán và phải trả khác	8.327.797.492	-	8.327.797.492
Chi phí phải trả	849.388.773	-	849.388.773
Các khoản vay	45.255.562.405	83.911.518.727	129.167.081.132
01/01/2014	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán và phải trả khác	5.713.422.259	-	5.713.422.259
Chi phí phải trả	649.488.773	-	649.488.773
Các khoản vay	40.562.282.405	76.668.347.150	117.230.629.555

Hội đồng quản trị đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản là cao. Tuy nhiên, Hội đồng quản trị tin tưởng rằng Tập đoàn 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 VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

			VND
31/12/2014	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng cộng
Phải thu khách hàng và phải thu khác	2.517.658.543	-	2.517.658.543
Đầu tư ngắn hạn	2.880.000.000	-	2.880.000.000
Đầu tư dài hạn	-	50.000.000	50.000.000
Tài sản tài chính khác	35.000.000	-	35.000.000
01/01/2014	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng cộng
Phải thu khách hàng và phải thu khác	2.404.703.147	-	2.404.703.147
Đầu tư ngắn hạn	2.880.000.000	-	2.880.000.000
Đầu tư dài hạn	-	50.000.000	50.000.000
Tài sản tài chính khác	-	35.000.000	35.000.000

### 11. 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 hợp nhất.

### 12. THÔNG TIN SO SÁNH

Lợi nhuận kế toán trước thuế quý 4/2014 lỗ: 8.243.004.720 đồng

Lợi nhuận kế toán trước thuế quý 4/2013 lỗ: 8.869.769.854 đồng

Kết quả hoạt động kinh doanh quý IV năm 2014 tăng so với quý IV năm 2013 do các nguyên nhân sau: Lợi nhuận từ bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm: 1.177.922.030 đồng, trong khi đó chi phí tài chính giảm 4.509.014.746 đồng, chi phí quản lý doanh nghiệp giảm: 2.081.524.648, chi phí bán hàng giảm: 153.789.171 đồng đồng so với cùng kỳ năm trước. Nhưng chi phí khác lại tăng 4.587.737.680 đồng so với cùng kỳ năm trước



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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**13. PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 10 tháng 02 năm 2015.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2015

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ĐINH THỊ NGỌC TRÂM

NGUYỄN THỊ THANH TUYÊN

TRẦN MINH HOÀNG