

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
VÀ CÔNG TY CON
Quý IV năm 2013

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 3841 Fax: (84-8) 3 785 3841

MỤC LỤC

NỘI DUNG

TRANG

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

01-02

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

03

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

04-05

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

06-25



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

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 226,080,313,883 | 223,879,010,616 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | (5.1) | 399,192,040 | 159,872,595 |
| 1. Tiền | 111 | | 399,192,040 | 159,872,595 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | | |
| II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | (5.2) | 2,880,000,000 | 3,200,000,000 |
| 1. Đầu tư ngắn hạn | 121 | | 2,880,000,000 | 3,200,000,000 |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn | 129 | | | |
| III. Các khoản phải thu | 130 | (5.3) | 5,701,924,719 | 19,019,717,009 |
| 1. Phải thu khách hàng | 131 | | 861,160,400 | 5,309,959,803 |
| 2. Trả trước cho người bán | 132 | | 3,222,858,061 | 11,696,008,361 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | | |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD | 134 | | | |
| 5. Các khoản phải thu khác | 135 | | 2,054,212,747 | 2,336,708,184 |
| 6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi | 139 | | -436,304,489 | -322,957,339 |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | (5.4) | 215,140,836,940 | 198,944,380,988 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 215,140,836,940 | 198,944,380,988 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | | |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 1,958,360,184 | 2,555,040,024 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 470,595,659 | 263,096,462 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 1,364,270,670 | 1,727,885,617 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 154 | | 83,200,403 | 83,200,403 |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác | 158 | (5.8) | 40,293,452 | 480,857,542 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 6,533,703,123 | 7,448,541,464 |
| 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 | | 5,813,758,804 | 7,328,034,089 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | (5.7) | 5,813,758,804 | 7,198,146,089 |
| + Nguyên giá | 222 | | 7,595,218,383 | 9,136,820,680 |
| + Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | -1,781,459,579 | -1,938,674,591 |
| 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 | | | 129,888,000 |
| 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 | | 50,000,000 | 50,000,000 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | | |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 252 | | | |
| 3. Đầu tư dài hạn khác | 258 | (5.8) | 50,000,000 | 50,000,000 |
| 4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn | 259 | | | |
| V. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 669,944,319 | 70,507,375 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | | 629,436,944 | |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại | 262 | | 5,507,375 | 5,507,375 |
| 3. Tài sản dài hạn khác | 268 | | 35,000,000 | 65,000,000 |
| VI. Lợi thế thương mại | 269 | | | |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 232,614,017,006 | 231,327,552,080 |

(Phần tiếp theo ở trang 2)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 135,471,045,975 | 125,202,411,195 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 51,399,046,536 | 49,199,454,440 |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn | 311 | (5.9) | 40,562,282,405 | 41,572,142,901 |
| 2. Phải trả người bán | 312 | (5.10) | 406,004,149 | 563,243,310 |
| 3. Người mua trả tiền trước | 313 | (5.10) | 2,421,321,000 | 121,846,000 |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 314 | (5.11) | 621,859,749 | 648,357,313 |
| 5. Phải trả người lao động | 315 | | 56,299,997 | 435,742,471 |
| 6. Chi phí phải trả | 316 | (5.12) | 649,488,773 | 1,488,883,753 |
| 7. Phải trả nội bộ | 317 | | | |
| 8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD | 318 | | | |
| 9. Các khoản phải trả, phải nộp khác | 319 | (5.13) | 6,611,660,363 | 4,257,519,501 |
| 10. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 320 | | | |
| 11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 323 | | 70,130,100 | 111,719,191 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 84,071,999,439 | 76,002,956,755 |
| 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 | (5.14) | 76,668,347,150 | 75,457,521,150 |
| 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 | | 7,403,652,289 | 545,435,605 |
| 9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 339 | | | |
| B. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 97,142,971,031 | 106,125,140,885 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | (5.15.1) | 97,142,971,031 | 106,125,140,885 |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 411 | | 105,759,960,000 | 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 | 550,645,648 |
| 10. Lợi nhuận chưa phân phối | 420 | (5.15.3) | -7,267,815,522 | 1,601,954,332 |
| 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 | | | |
| C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ | 439 | | | |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 232,614,017,006 | 231,327,552,080 |

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

Người lập biểu

Đinh Thị Ngọc Trâm

Kế Toán Trưởng

Nguyễn Thị Thanh Tuyền

Page 2



Tổng Giám Đốc

Trần Minh Hoàng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ VI NĂM 2013
 Kỳ hoạt động từ 01/10/2013 đến 31/12/2013

Đơn vị tính: VND

| TT | Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Quý VI | | 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 | 9,087,002,775 | 27,794,753,335 | 13,430,253,993 | 30,820,038,143 |
| 2 | Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | 6.1 | 112,885,468 | 208,365,730 | 762,323,839 | 245,584,549 |
| 3 | Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02) | 10 | | 8,974,117,307 | 27,586,387,605 | 12,667,930,154 | 30,574,453,594 |
| 4 | Giá vốn hàng bán | 11 | 6.2 | 6,753,700,707 | 24,725,573,967 | 7,960,810,783 | 25,019,291,157 |
| 5 | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11) | 20 | | 2,220,416,600 | 2,860,813,638 | 4,707,119,371 | 5,555,162,437 |
| 6 | Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 6.3 | 470,381,992 | 5,139,184 | 472,139,222 | 710,116,178 |
| 7 | Chi phí tài chính | 22 | 6.4 | 5,955,908,890 | (108,281,913) | 5,637,801,000 | 830,998,350 |
| | <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | 23 | | 704,481,518 | 38,049,962 | 5,637,801,000 | 530,998,350 |
| 8 | Chi phí bán hàng | 24 | 6.5 | 947,288,775 | 570,171,113 | 2,761,465,952 | 1,354,566,226 |
| 9 | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | 6.6 | 3,089,183,540 | 1,099,764,122 | 4,467,009,024 | 4,983,576,844 |
| 10 | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)} | 30 | | (7,301,582,613) | 1,304,299,500 | (7,687,017,383) | (903,862,805) |
| 11 | Thu nhập khác | 31 | 6.7 | 266,675,994 | 1,983,140,462 | 857,691,775 | 642,656,286 |
| 12 | Chi phí khác | 32 | | 1,834,863,235 | 1,871,448,762 | 2,040,444,246 | 1,582,889,907 |
| 13 | Lợi nhuận khác (40=31-32) | 40 | | (1,568,187,241) | 111,691,700 | (1,182,752,471) | (940,233,621) |
| 14 | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40) | 50 | | (8,869,769,854) | 1,415,991,200 | (8,869,769,854) | (1,844,096,426) |
| 15 | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | | | 353,997,800 | | |
| 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 | (8,869,769,854) | 1,061,993,400 | (8,869,769,854) | (1,844,096,426) |
| 18 | Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 5.15.4 | -858.04 | 137 | -858.04 | -178.39 |

Người Lập

Đinh Thị Ngọc Trâm

Kế Toán Trưởng

Nguyễn Thị Thanh Tuyền

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 02 năm 2014
 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Tổng Giám Đốc



Trần Minh Hoàng

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (theo phương pháp gián tiếp)**

Quý IV năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Kỳ này | Kỳ trước |
|--|-----------|-------------|-----------------------|------------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | -8,869,769,854 | -1,844,096,426 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| Khấu hao tài sản cố định | 02 | | 1,510,327,396 | 1,647,952,553 |
| Các khoản dự phòng | 03 | | 113,347,150 | 52,957,339 |
| Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện | 04 | | | |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | -472,139,222 | -715,774,475 |
| Chi phí lãi vay | 06 | | 5,637,801,000 | 530,998,350 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động | 08 | | -2,080,433,530 | -327,962,659 |
| Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | 12,007,857,455 | -13,010,365,307 |
| Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | -9,317,344,573 | -115,657,901 |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) | 11 | | 11,364,426,377 | 5,917,929,665 |
| Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | -726,258,252 | -89,121,868 |
| Tiền lãi vay đã trả | 13 | | -11,644,388,335 | -12,846,749,160 |
| Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 14 | | | |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 15 | | 2,711,810,000 | 14,203,969,836 |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 16 | | -2,080,360,000 | -10,201,819,563 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SXKD | 20 | | 235,309,142 | -16,469,776,957 |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | | -106,730,000 | -383,471,099 |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | | 3,365,846 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác | 23 | | | -320,000,000 |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | | |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | | |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | 320,000,000 | |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 9,076,303 | 293,077,468 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 222,346,303 | -407,027,785 |

(Phần tiếp theo ở trang 5)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (theo phương pháp gián tiếp)**

Quý IV năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Kỳ này | Kỳ trước |
|--|-----------|-------------|---------------------|-----------------------|
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | 160,000,000 | |
| 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 được | 33 | | 12,598,412,000 | 87,863,091,901 |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | -12,976,748,000 | -71,453,106,000 |
| 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 | | -218,336,000 | 16,409,985,901 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | 50 | | 239,319,445 | -466,818,841 |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | | 159,872,595 | 626,691,436 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi | 61 | | | |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 70 | | 399,192,040 | 159,872,595 |

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

NGƯỜI LẬP BIỂU



ĐINH THỊ NGỌC TRÂM

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ THANH TUYÊN

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN MINH HOÀNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại A12, 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.

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 2013 là 39 nhân viên (31/12/2012: 48 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 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.

1.3. Công ty con đã được phản ánh trong báo cáo tài chính 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: 98%

Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty: 100%

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 2013. 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 các 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. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Tập đoàn tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 - Đầu tư vào công ty con và báo cáo tài chính hợp nhất 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 2013.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

- Nguyên tắc ghi nhận

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

- Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

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

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

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. Chi phí chờ phân bổ

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

4.5. Tài sản cố định hữu hình

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

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

- Phương pháp khấu hao

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

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

| | |
|-----------------------------|-------------|
| + Nhà cửa, vật kiến trúc | 03 - 05 năm |
| + Máy móc thiết bị | 03 - 10 năm |
| + Thiết bị, dụng cụ quản lý | 05 năm |

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

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

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

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

- Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu.
- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.

4.8. Chi phí phải trả và dự phòng phải trả

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

4.9. Nguồn vốn chủ sở hữu

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

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

- Ghi nhận cổ tức

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

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

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

4.10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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

4.11. 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.

4.12. 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.

▪ *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:

| | |
|--------------------|-----|
| + 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.

4.13. 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 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.

4.14. Các bên liên quan

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

(Phần tiếp theo ở trang 12)

C.P.V

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

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 | 34.507.500 | 33.333.000 |
| Tiền gửi ngân hàng | <u>364.684.540</u> | <u>126.539.595</u> |
| Tổng cộng | <u>399.192.040</u> | <u>159.872.595</u> |

5.2. Các khoản đầu tư ngắn hạn khác

Là các khoản cho cá nhân vay tín chấp ngắn hạn với lãi suất từ 15,59%/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 | 250.000.000 | 250.000.000 |
| Lê Thị Hoa | <u>-</u> | <u>320.000.000</u> |
| Tổng cộng | <u>2.880.000.000</u> | <u>3.200.000.000</u> |

5.3. Các khoản phải thu ngắn hạn

| | VND | |
|--|-----------------------------|------------------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Phải thu khách hàng | 861.160.400 | 5.309.959.803 |
| Trả trước cho người bán | 3.222.856.061 | 11.696.006.361 |
| Các khoản phải thu khác | <u>2.054.212.747</u> | <u>2.336.708.184</u> |
| Cộng các khoản phải thu ngắn hạn | 6.138.229.208 | 19.342.674.348 |
| Dự phòng khoản phải thu ngắn hạn khó đòi | <u>(436.304.489)</u> | <u>(322.957.339)</u> |
| Giá trị thuần của các khoản phải thu ngắn hạn | <u>5.701.924.719</u> | <u>19.019.717.009</u> |

Các khoản phải thu khác được chi tiết như sau:

| | VND | |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Phải thu tiền cho vay và lãi vay | 1.661.432.558 | 1.410.793.506 |
| Phải thu khác | <u>392.780.189</u> | <u>925.914.678</u> |
| Cộng | <u>2.054.212.747</u> | <u>2.336.708.184</u> |

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

5.4. Hàng tồn kho

| | VND | |
|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Công cụ, dụng cụ | 17.718.182 | - |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 215.110.811.583 | 198.944.380.988 |
| Hàng hóa | <u>12.307.175</u> | <u>-</u> |
| Cộng giá gốc hàng tồn kho | 215.140.836.940 | 198.944.380.988 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Giá trị thuần có thể thực hiện | <u>215.140.836.940</u> | <u>198.944.380.988</u> |

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

| | VND | |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Dự án Vinaland Tower | 110.101.938.916 | 101.036.508.321 |
| Quyền hợp tác đầu tư | 13.580.000.000 | 6.443.000.000 |
| Dự án Saigon South Center | <u>91.428.872.667</u> | <u>91.464.872.667</u> |
| Cộng | <u>215.110.811.583</u> | <u>198.944.380.988</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.

5.5. Chi phí lãi vay được vốn hóa

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí lãi vay với số tiền là 6.879.111.379 đồng. Đây là chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay để sử dụng cho việc đầu tư các dự án Vinaland Tower của Tập đoàn.

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 2.928.998 đồng – Xem thêm mục 8.

(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 Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

5.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

| Khoản mục | | | | | VND |
|---------------------------------|------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|----------------------|
| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Thiết bị, dụng cụ quản lý | TSCĐ hữu hình khác | Tổng cộng |
| Nguyên giá | | | | | |
| Số dư đầu năm | 8.625.722.365 | 482.391.042 | 10.727.273 | 17.980.000 | 9.136.820.680 |
| Xây dựng cơ bản | 236.618.000 | - | - | - | 236.618.000 |
| Phân loại sang công cụ, dụng cụ | - | (346.764.848) | (10.727.273) | (17.980.000) | (375.472.121) |
| Số dư cuối năm | 8.862.340.365 | 135.626.194 | - | - | 8.997.966.559 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | |
| Số dư đầu năm | 1.584.991.157 | 333.592.156 | 10.231.287 | 9.859.991 | 1.938.674.591 |
| Khấu hao trong năm | 1.469.101.883 | 38.482.030 | 495.986 | 2.247.498 | 1.510.327.397 |
| Phân loại sang công cụ, dụng cụ | - | (241.959.471) | (10.727.273) | (12.107.489) | (264.794.233) |
| Số dư cuối năm | 3.054.093.040 | 130.114.715 | - | - | 3.184.207.755 |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 7.040.731.208 | 148.798.886 | 495.986 | 8.120.009 | 7.198.146.089 |
| Tại ngày cuối năm | 5.808.247.325 | 5.511.479 | - | - | 5.813.758.804 |

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

5.8. Đầu tư tài chính dài hạn

Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Quản lý Vreit.

5.9. Vay ngắn hạn

| | VND | |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Vay ngân hàng | 28.459.301.504 | 29.940.000.000 |
| Vay cá nhân | 12.102.980.901 | 11.632.142.901 |
| Tổng cộng | 40.562.282.405 | 41.572.142.901 |

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, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo các lô tại Quận 7, TP. 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 hai dự án Vinaland Tower và Saigon South Center, trong đó vay các bên liên quan với số tiền là 1.497.980.901 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 Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

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

| | VND | |
|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Phải trả người bán | 406.004.149 | 563.243.310 |
| Người mua trả tiền trước | <u>2.421.321.000</u> | <u>121.846.000</u> |
| Tổng cộng | <u>2.827.325.149</u> | <u>685.089.310</u> |

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

5.11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | VND | |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Thuế giá trị gia tăng | 21.469.928 | 53.709.263 |
| Thuế thu nhập cá nhân | <u>600.389.821</u> | <u>594.648.050</u> |
| Tổng cộng | <u>621.859.749</u> | <u>648.357.313</u> |

5.12. Chi phí phải trả

| | VND | |
|---|---------------------------|-----------------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Trích trước lãi vay phải trả | - | 1.264.790.617 |
| Trích trước chi phí thuê văn phòng, thuê xe | 182.000.000 | 202.063.636 |
| Trích trước chi phí tư vấn, thiết kế | 354.550.000 | - |
| Khác | <u>112.938.773</u> | <u>22.029.500</u> |
| Tổng cộng | <u>649.488.773</u> | <u>1.488.883.753</u> |

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

| | VND | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Nhận tiền đặt cọc tại chợ Phước Long | 2.553.150.000 | 2.367.100.000 |
| Phải trả lãi vay | 2.257.954.770 | 120.640.109 |
| Thu hộ tiền xây sạp | 638.019.800 | 1.116.007.800 |
| Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp | 121.983.385 | 86.134.178 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | <u>1.040.552.408</u> | <u>567.637.414</u> |
| Tổng cộng | <u>6.611.660.363</u> | <u>4.257.519.501</u> |

Trong đó phải trả các bên liên quan với số tiền 2.772.745.412 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 Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

5.14. Vay và nợ dài hạn

| | VND | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Vay cá nhân theo hợp đồng vay | 24.838.742.000 | 23.683.104.000 |
| Vay cá nhân dạng cấp chứng chỉ mua nhà | 51.829.605.150 | 51.774.417.150 |
| Tổng cộng | 76.668.347.150 | 75.457.521.150 |

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

| | Cuối năm | Đầu năm |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lê Ngọc Diệp | 2.964.742.000 | 3.033.104.000 |
| Trần Minh Hoàng | 2.692.000.000 | 1.225.000.000 |
| Trần Bình Long | 19.182.000.000 | 19.425.000.000 |
| Tổng cộng | 24.838.742.000 | 23.683.104.000 |

Trong đó:

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

Vay của ông Trần Minh Hoàng gồm:

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

Vay của ông Trần Bình Long gồm:

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

Trong đó, vay các bên liên quan với số tiền là 21.874.000.000 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 9. Trong đó, vay các bên liên quan với số tiền là 2.027.062.000 đồng – Xem thêm mục 8.

5.15. Doanh thu chưa thực hiện

Chủ yếu là khoản khách hàng trả trước tiền thuê sạp, trong đó trả trước của các bên liên quan là 802.137.000 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 Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

5.16. Vốn chủ sở hữu**5.16.1. 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) | 948.645.648 | 3.453.550.408 | 108.374.736.961 |
| Lợi nhuận trong năm trước | - | - | - | - | (1.844.096.426) | (1.844.096.426) |
| Giảm trong năm trước | - | - | - | (398.000.000) | (7.499.650) | (405.499.650) |
| Số dư đầu năm nay | 105.599.960.000 | 3.402.369.613 | (5.029.788.708) | 550.645.648 | 1.601.954.332 | 106.125.140.885 |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | - | (8.869.769.854) | (8.869.769.854) |
| Giảm trong năm | - | - | - | (272.400.000) | - | (272.400.000) |
| Số dư cuối năm | 105.599.960.000 | 3.402.369.613 | (5.029.788.708) | 278.245.648 | (7.267.815.522) | 96.982.971.031 |

(Phần tiếp theo ở trang 18)

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

5.16.2. 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. | | |

5.16.3. Phân phối lợi nhuận

| | Năm nay | Năm trước |
|--|-------------------------------|-----------------------------|
| Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm | 1.601.954.332 | 3.453.550.408 |
| Lợi nhuận sau thuế trong năm | (8.869.769.854) | (1.844.096.426) |
| Giảm khác | - | (7.499.650) |
| Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm | <u>(7.267.815.522)</u> | <u>1.601.954.332</u> |

5.16.4. Lãi cơ bản trên cổ phần

| | Năm nay | Năm trước |
|--|------------------------|------------------------|
| Lãi hợp nhất sau thuế của cổ đông Công ty mẹ | (8.869.769.854) | (1.844.096.426) |
| 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>(858,04)</u> | <u>(178,39)</u> |

(Phần tiếp theo ở trang 19)

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

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 (*) | 7.912.253.993 | 7.616.118.143 |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 5.518.000.000 | 23.203.920.000 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | <u>(762.323.839)</u> | <u>(245.584.549)</u> |
| Doanh thu thuần | <u>12.667.930.154</u> | <u>30.574.453.594</u> |

(*) Trong đó doanh thu cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan với số tiền là 122.143.651 đồng - Xem thêm mục 8.

6.2. Giá vốn hàng bán

| | VND | |
|---|-----------------------------|------------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê | 1.517.810.783 | 1.584.991.157 |
| Giá vốn từ chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư | <u>6.443.000.000</u> | <u>23.434.300.000</u> |
| Tổng cộng | <u>7.960.810.783</u> | <u>25.019.291.157</u> |

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

Là khoản lãi tiền gửi, tiền cho vay.

6.4. Chi phí tài chính

| | VND | |
|----------------------|-----------------------------|---------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí lãi vay | 5.637.801.000 | 530.998.350 |
| Phí bảo lãnh vay vốn | <u>-</u> | <u>300.000.000</u> |
| Tổng cộng | <u>5.637.801.000</u> | <u>830.998.350</u> |

6.5. Chi phí bán hàng

| | VND | |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí nhân viên bán hàng | 1.457.976.459 | 630.374.943 |
| Chi phí dụng cụ đồ dùng | 200.956.870 | 123.942.110 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 766.498.269 | 20.114.103 |
| Chi phí bằng tiền khác | <u>336.034.354</u> | <u>580.135.070</u> |
| Tổng cộng | <u>2.761.465.952</u> | <u>1.354.566.226</u> |

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

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | VND | |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí nhân viên quản lý | 1.862.142.738 | 2.403.121.858 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 186.771.146 | 181.429.190 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 41.225.514 | 62.961.396 |
| Thuế, phí và lệ phí | 7.500.000 | 9.650.200 |
| Chi phí dự phòng | 113.347.150 | 52.957.339 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 534.618.536 | 778.888.687 |
| Chi phí quản lý khác | 1.721.403.940 | 1.494.568.174 |
| Tổng cộng | 4.467.009.024 | 4.983.576.844 |

6.7. Thu nhập khác

| | VND | |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Thu tiền phạt | 761.110.150 | 533.600.000 |
| Thu phí chuyển nhượng sạp | 22.000.000 | 88.200.000 |
| Khác | 74.581.625 | 20.856.286 |
| Tổng cộng | 857.691.775 | 642.656.286 |

6.8. Chi phí khác

| | VND | |
|------------------|----------------------|----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Tiền phạt | 1.962.000.000 | 1.296.764.307 |
| Khác | 78.444.246 | 286.125.600 |
| Tổng cộng | 2.040.444.246 | 1.582.889.907 |

6.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | VND | |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 333.481.803 | 207.013.434 |
| Chi phí nhân công | 3.788.810.983 | 3.027.099.828 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.510.327.397 | 1.647.952.553 |
| Chi phí dự phòng | 113.347.150 | - |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 4.066.219.575 | 5.053.688.914 |
| Chi phí khác bằng tiền | 16.318.024.959 | 26.531.949.403 |
| Tổng cộng | 26.130.211.867 | 36.467.704.132 |

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

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo đánh giá của Tổng Giám đốc 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:

| <u>Các bên liên quan</u> | <u>Mối quan hệ</u> |
|--------------------------|--------------------|
| 1. Ông Trần Minh Hoàng | Chủ tịch HĐQT |
| 2. Ông Hồ Đắc Hưng | Phó Chủ tịch HĐQT |
| 3. Ông Lương Bá Đăng | Thành viên HĐQT |
| 4. Ông Trần Bình Long | Thành viên HĐQT |
| 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 |
| Trả trước cho người bán | - | 9.944.500.000 |
| Tạm ứng nhân viên – Xem thêm mục 5.6 | 2.928.998 | 189.002.412 |
| Vay ngắn hạn – Xem thêm mục 5.9 | (1.497.980.901) | (3.731.142.901) |
| Phải trả ngắn hạn khác – Xem thêm mục 5.13 | (2.772.745.412) | (122.507.109) |
| Vay dài hạn - Xem thêm mục 5.14 | (23.901.062.000) | (23.552.408.000) |
| Doanh thu chưa thực hiện - Xem thêm mục 5.15 | 802.137.000 | - |

- 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 | 13.580.000.000 | 92.400.000 |
| Bán hàng | - | 13.580.000.000 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ - Xem thêm mục 6.1 | 122.143.651 | - |
| Chi phí lãi vay | 5.728.674.539 | 5.356.749.485 |

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

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

| | VND | |
|--|--------------------|----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát | 468.000.000 | 398.000.000 |
| Thu nhập Ban Tổng Giám đốc | 508.883.333 | 896.424.926 |
| Tổng cộng | 976.883.333 | 1.294.424.926 |

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. Tại thời điểm 31/12/2013 tiền lãi vay có thể phải trả ước tính là 36.990.494.960 đồng (lãi suất cơ bản là 9%/năm).
- Bằng 100% 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 đã xây nhà nhưng người cho vay không có nhu cầu mua nhà. Tại thời điểm 31/12/2013 tiền lãi vay có thể phải trả ước tính là 18.537.827.560 đồng (lãi suất cơ bản là 9%/năm).

Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Tập đoàn đang hoàn tất thủ tục cuối cùng để được cấp Giấy phép xây dựng tòa nhà Vinaland Tower nên chưa tiến hành xây dựng nhà. Tập đoàn đang tiến hành thỏa thuận về các phương án giải quyết với các cá nhân sở hữu chứng chỉ mua nhà do việc triển khai dự án chậm tiến độ, theo đó các nhà đầu tư có thể tiếp tục nắm giữ chứng chỉ để có quyền mua nhà sau khi Tập đoàn xây dựng xong hoặc thu hồi tiền vay gốc với điều kiện gia hạn thời hạn thanh toán cho Tập đoàn thêm một năm. Ban Tổng Giám đốc cho rằng số tiền lãi vay phải trả tương ứng với các nhà đầu tư đòi thu tiền gốc là không đáng kể và Tập đoàn có thể thuyết phục các nhà đầu tư này tiếp tục giữ chứng chỉ để mua nhà. 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 2013 không lập dự phòng đối với khoản chi phí lãi vay này, vì Ban Tổng Giám đốc tin rằng không có khả năng phát sinh khoản phải trả này.

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 4.13.

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

- Các loại công cụ tài chính

VND

| | Giá trị ghi sổ | |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
| Tài sản tài chính | | |
| Tiền | 399.192.040 | 159.872.595 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 2.404.703.147 | 7.323.710.648 |
| Đầu tư ngắn hạn khác | 2.880.000.000 | 3.200.000.000 |
| Đầu tư dài hạn khác | 50.000.000 | 50.000.000 |
| Tài sản tài chính khác | 35.000.000 | 65.000.000 |
| Tổng cộng | 5.768.895.187 | 10.798.583.243 |
| Công nợ tài chính | | |
| Các khoản vay | 117.230.629.555 | 117.029.664.051 |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 5.713.422.259 | 3.050.983.419 |
| Chi phí phải trả | 649.488.773 | 1.488.883.753 |
| Tổng cộng | 123.593.540.587 | 121.569.531.223 |

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.

- 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.

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

▪ 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. Tính 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 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 Tập đoàn phải trả.

| | VND | | |
|-------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| | Dưới 1 năm | Trên 1 năm | Tổng |
| 31/12/2013 | | | |
| 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 |
| 01/01/2013 | | | |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 3.050.983.419 | - | 3.050.983.419 |
| Chi phí phải trả | 1.488.883.753 | - | 1.488.883.753 |
| Các khoản vay | 41.572.142.901 | 75.457.521.150 | 117.029.664.051 |

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

(Phần tiếp theo ở trang 25)

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

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 | | |
|--------------------------------------|---------------|------------|---------------|
| | Dưới 1 năm | Trên 1 năm | Tổng cộng |
| 31/12/2013 | | | |
| Tiền | 399.192.040 | - | 399.192.040 |
| 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 |
| 01/01/2013 | | | |
| Tiền | 159.872.595 | - | 159.872.595 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 7.323.710.648 | - | 7.323.710.648 |
| Đầu tư ngắn hạn | 3.200.000.000 | - | 3.200.000.000 |
| Đầu tư dài hạn | - | 50.000.000 | 50.000.000 |
| Tài sản tài chính khác | - | 65.000.000 | 65.000.000 |

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 /2013 lỗ : 8.869.769.854đ

Lợi nhuận kế toán trước thuế quý 4/2012 lãi : 1.061.993.400đ

Kết quả kinh doanh quý 4 /2013 giảm nhiều so với kết quả kinh doanh quý 4/2012 là do các nguyên nhân sau đây:

Doanh thu bán hàng giảm 18.707.750.560đ so với cùng kỳ năm trước.

Chi phí tài chính tăng 6.064.190.803đ, chi phí bán hàng tăng 377.117.662đ, chi phí quản lý tăng 1.989.419.418đ so với cùng kỳ năm trước dẫn đến kết quả kinh doanh quý 4 năm 2013 giảm so với quý 4 năm 2012

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

NGƯỜI LẬP BIỂU

ĐINH THỊ NGỌC TRÂM

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THỊ THANH TUYỀN

TỔNG GIÁM ĐỐC

TRẦN MINH HOÀNG

