



CÔNG TY KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

THÀNH VIÊN HÃNG KIỂM TOÁN QUỐC TẾ BKR INTERNATIONAL

Địa chỉ: Tầng 11 Tòa nhà Sông Đà - Số 165 - Đường Cầu Giấy - Quận Cầu Giấy - Hà Nội
ĐT: 04. 62 670 491/492/493 Fax: 04.62 670 494 Website: www.vae.com.vn

SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH	
ĐẾN	Số: 4737
	Giờ..... Ngày 15 tháng 08 năm 12

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

cho năm tài chính 2011

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: 220 - 222 Mỹ Kim 3, Phú Mỹ Hưng, phường Tân Phong, quận 7, TP Hồ Chí Minh

Tel: (84-8) 5 412 2428 Fax: (84-8) 5 412 2429

MỤC LỤC

NỘI DUNG

TRANG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

02 - 04

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

05 - 06

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

07 - 08

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

09

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

10 - 11

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

12 - 29



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam trình bày Báo cáo của Ban Tổng giám đốc cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính 2011.

Khái quát chung về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Cổ phần Quỹ địa ốc Viên Nam, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006207 ngày 13 tháng 3 năm 2007 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Công ty có 07 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 06 số 0304867926 ngày 29 tháng 01 năm 2010, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 07 số 0304867926 ngày 04 tháng 10 năm 2010, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam thay đổi trụ sở chính về 220-222 Mỹ Kim 3, Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp Hồ Chí Minh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 07 số 0304867926 ngày 04 tháng 10 năm 2010 thì vốn điều lệ của Công ty là **105.599.960.000 đồng** (*Một trăm lẻ năm tỷ, năm trăm chín mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi nghìn đồng*)

Theo Quyết định số 106/QĐ-SGDHCM, ngày 03 tháng 09 năm 2009 của Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh, Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bất động sản Viên Nam được niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Mã chứng khoán VNI, số lượng cổ phiếu 10.559.996 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

- Kinh doanh bất động sản (trừ dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản);
- Tư vấn đầu 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 công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông (cầu, đường), thủy lợi, bến cảng, sân bay, đường dây tải điện, trạm biến áp đến 220KV;
- San lấp mặt bằng; Trang trí nội ngoại thất;
- Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp, khu đô thị;
- Sản xuất và mua bán vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn, đóng và ép cọc (không sản xuất tại trụ sở);
- Sản xuất và mua bán cấu kiện kim loại (không sản xuất tại trụ sở);
- Dịch vụ cho thuê và quản lý nhà cao tầng;
- Khai thác cát đá;
- Kinh doanh nhà ở (trừ nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất);
- Thi công lắp đặt thiết bị phòng cháy chữa cháy.

Địa chỉ: 220-222 Mỹ Kim 3, Phú Mỹ Hưng, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh
Tel: (84-08) 5 412 2428 Fax: (84-08) 5 412 2429

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính 2011 và đến ngày lập Báo cáo tài chính, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Trần Minh Hoàng	Chủ tịch
Ông Hồ Đắc Hưng	Phó chủ tịch
Ông Lương Bá Đàng	Thành viên
Ông Trần Bình Long	Thành viên
Ông Phạm Kim Long	Thành viên

Ban Tổng giám đốc

Ông Hồ Đắc Hưng	Tổng giám đốc
Ông Lương Bá Đàng	Phó Tổng giám đốc

Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2011 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2011.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2011 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31/12/2011 và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ hoạt động kết thúc cùng ngày.

Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán đang áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính này hay không; và
- Lập các Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi việc tiếp tục hoạt động của Công ty không được đảm bảo.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

Ban Tổng giám đốc có trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp, đầy đủ để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính năm 2011 tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM



Hồ Đắc Hưng

Tổng giám đốc

TP Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2012



Số: 18 -12/BC-TC/TII-VAE

Hà Nội, ngày 10 tháng 02 năm 2012

BÁO CÁO KIỂM TOÁN
về Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2011
của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam

Kính gửi: Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính 2011 được lập ngày 20 tháng 01 năm 2012 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam (gọi tắt là 'Công ty') từ trang 07 đến trang 29 kèm theo. Báo cáo tài chính đã được lập theo các chính sách kế toán trình bày trong thuyết minh phần IV của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc và của Kiểm toán viên

Theo qui định của Chế độ kế toán Việt Nam và như đã trình bày từ trang 02 đến trang 04, Ban Tổng giám đốc của Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính một cách trung thực và hợp lý. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là đưa ra ý kiến độc lập về Báo cáo tài chính này dựa trên kết quả cuộc kiểm toán và báo cáo ý kiến của chúng tôi cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý là các Báo cáo tài chính không còn chứa đựng sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các Báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam cho năm tài chính 2011:

- a, Đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 31/12/2011, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong kỳ hoạt động kết thúc cùng ngày; và
- b, Phù hợp với Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành cũng như các quy định pháp lý có liên quan.

Báo cáo kiểm toán được lập thành mười lăm (15) bản bằng tiếng Việt. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam giữ mười bốn (14) bản, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam giữ một (01) bản. Các bản có giá trị pháp lý như nhau.



Phạm Hùng Sơn

Phó Tổng giám đốc

Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 0813/KTV

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Dương Thúy Anh

Kiểm toán viên

Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 1213/KTV



Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
A TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		209.636.600.485	199.005.449.743
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110		626.691.436	11.047.121.755
1 Tiền	111	V.1.	626.691.436	11.047.121.755
2 Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		2.880.000.000	-
1 Đầu tư ngắn hạn	121	V.2.	2.880.000.000	-
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.830.169.835	15.671.124.000
1 Phải thu của khách hàng	131	VIII.3.1	50.000.000	86.000.000
2 Trả trước cho người bán	132	VIII.3.2	2.030.502.885	13.644.960.000
5 Các khoản phải thu khác	135	V.3.	1.019.666.950	1.940.164.000
6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(270.000.000)	-
IV Hàng tồn kho	140		198.828.723.087	169.931.592.030
1 Hàng tồn kho	141	V.4.	198.828.723.087	169.931.592.030
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V Tài sản ngắn hạn khác	150		4.471.016.127	2.355.611.958
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		173.974.594	395.604.650
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.365.891.130	907.467.308
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		83.200.403	-
4 Tài sản ngắn hạn khác	158	VIII.3.3	2.847.950.000	1.052.540.000
B TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		366.945.388	273.613.102
II Tài sản cố định	220		106.489.213	63.821.027
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.5.	106.489.213	63.821.027
- Nguyên giá	222		407.236.093	318.531.365
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(300.746.880)	(254.710.338)
IV Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		50.000.000	-
3 Đầu tư dài hạn khác	258	V.6.	50.000.000	-
V Tài sản dài hạn khác	260		210.456.175	209.792.075
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12.	5.507.375	23.044.875
3. Tài sản dài hạn khác	268		204.948.800	186.747.200
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		210.003.545.873	199.279.062.845

(Các thuyết minh từ trang 12 đến 29 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
A NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		101.628.808.912	89.939.916.833
I Nợ ngắn hạn	310		47.274.085.262	42.147.556.350
1 Vay và nợ ngắn hạn	311	V.7.	46.290.000.000	41.060.000.000
2 Phải trả người bán	312		4.620.000	3.366.233
4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.8.	58.396.424	445.150.382
5 Phải trả người lao động	315		4.000.000	83.465.000
6 Chi phí phải trả	316	V.9.	518.045.400	436.858.500
9 Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.10.	170.070.924	13.541.251
11 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		228.952.514	105.174.984
II Nợ dài hạn	330		54.354.723.650	47.792.360.483
4 Vay và nợ dài hạn	334	V.11.	54.329.678.150	47.740.401.650
6 Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		25.045.500	25.045.500
8 Doanh thu chưa thực hiện	338		-	26.913.333
B VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		108.374.736.961	109.339.146.012
I Vốn chủ sở hữu	410	V.13.	108.374.736.961	109.339.146.012
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)	(4.844.383.155)
7 Quỹ đầu tư phát triển	417		-	1.131.481.956
8 Quỹ dự phòng tài chính	418		-	671.163.692
9 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		948.645.648	90.422.714
10 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		3.453.550.408	3.288.131.192
11 Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12 Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		210.003.545.873	199.279.062.845

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Kế toán trưởng



Lê Nguyệt Ánh

Tổng giám đốc



Hồ Đắc Hưng

(Các thuyết minh từ trang 12 đến 29 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2011

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011	Năm 2010
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.14.	26.898.443.133	25.439.080.534
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.15.	26.898.443.133	25.439.080.534
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.16.	24.545.998.592	20.708.606.683
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		2.352.444.541	4.730.473.851
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.17.	591.144.611	1.730.568.829
7 Chi phí tài chính	22	VI.18.	1.075.744.930	1.631.105.515
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		313.399.759	688.777.092
8 Chi phí bán hàng	24	VIII.3.4	35.240.909	44.680.910
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VIII.3.6	1.787.864.379	2.525.361.908
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		44.738.934	2.259.894.347
11 Thu nhập khác	31	VIII.3.7	80.329.227	255.841.144
12 Chi phí khác	32	VIII.3.8	18.804.619	17.600.000
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		61.524.608	238.241.144
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	50		106.263.542	2.498.135.491
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.19.	13.729.540	705.328.708
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.20.	17.537.500	(15.647.500)
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		74.996.502	1.808.454.283
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.22.	7,25	172,84

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Kế toán trưởng



Lê Nguyệt Ánh

Tổng giám đốc



Hồ Đắc Hưng

Mẫu số B 03- DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 Năm 2011

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011	Năm 2010
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		106.263.542	2.498.135.491
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	2		46.036.542	75.665.597
- Các khoản dự phòng	3		270.000.000	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	4		(18.201.600)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(572.943.011)	-
- Chi phí lãi vay	6		313.399.759	688.777.092
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		144.555.232	3.262.578.180
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		11.945.408.901	16.402.635.703
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(28.897.131.057)	(34.712.238.868)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		10.348.234	321.920.646
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		221.630.056	(341.683.319)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(9.534.017.200)	(3.953.252.238)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(502.258.651)	(368.096.238)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		5.211.285.971	37.480.630.266
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(1.608.339.826)	(11.948.456.174)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(23.008.518.340)	6.144.037.958
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		(88.704.728)	(47.152.728)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(300.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		550.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(50.000.000)	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		278.546.802	220.022.012
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		389.842.074	172.869.284
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(185.405.553)	(4.844.383.155)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		91.330.375.500	36.685.287.400
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(78.946.724.000)	(28.214.770.072)

(Các thuyết minh từ trang 12 đến 29 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 03- DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 Năm 2011
 (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Thuyết minh	Năm 2011	Năm 2010
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(1.720.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	12.198.245.947	3.624.414.173
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(10.420.430.319)	9.941.321.415
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	11.047.121.755	1.105.800.340
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70 V.1	626.691.436	11.047.121.755

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Kế toán trưởng



Lê Nguyệt Ánh

Tổng giám đốc



Hồ Đắc Hưng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Cổ phần Quý địa ốc Viên Nam, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006207 ngày 13 tháng 3 năm 2007 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Công ty có 07 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 06 số 0304867926 ngày 29 tháng 01 năm 2010, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 07 số 0304867926 ngày 04 tháng 10 năm 2010, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam thay đổi trụ sở chính về 220-222 Mỹ Kim 3, Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp Hồ Chí Minh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 07 số 0304867926 ngày 04 tháng 10 năm 2010 thì vốn điều lệ của Công ty là **105.599.960.000 đồng** (Một trăm lẻ năm tỷ, năm trăm chín mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi nghìn đồng)

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản (trừ dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản);
- Tư vấn đầu 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 công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông (cầu, đường), thủy lợi, bến cảng, sân bay, đường dây tải điện, trạm biến áp đến 220KV;
- San lấp mặt bằng; Trang trí nội, ngoại thất;
- Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp, khu đô thị;
- Sản xuất và mua bán vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn, đóng và ép cọc (không sản xuất tại trụ sở);
- Sản xuất và mua bán cấu kiện kim loại (không sản xuất tại trụ sở);
- Dịch vụ cho thuê và quản lý nhà cao tầng;
- Khai thác cát đá;
- Kinh doanh nhà ở (trừ nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất);
- Thi công lắp đặt thiết bị phòng cháy chữa cháy.

Địa chỉ: 220-222 Mỹ Kim 3, Phú Mỹ Hưng, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh

Tel: (84-08) 5 412 2428 Fax: (84-08) 5 412 2429

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**1. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011

(tiếp theo)

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo phương pháp giá gốc, phù hợp với các quy định của Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003 và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 01 - Chuẩn mực chung.

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009.

Áp dụng chính sách kế toán mới

Ngày 15 tháng 10 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 201/2009/TT-BTC về việc hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá trong doanh nghiệp. Phương pháp hạch toán các khoản chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối niên độ kế toán theo Thông tư số 201/2009/TT-BTC có sự khác biệt so với Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 (VAS10) - "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái". Theo đó, việc xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái được thực hiện như sau:

- Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại các khoản tiền, phải thu và phải trả ngắn hạn có gốc ngoại tệ tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán không được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong năm mà ghi nhận trên khoản mục chênh lệch tỷ giá hối đoái trong phần vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán.

- Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại các khoản phải trả dài hạn được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Trường hợp Công ty bị lỗ, Công ty có thể phân bổ một phần khoản lỗ chênh lệch tỷ giá trong 5 năm tiếp theo sau khi trừ đi phần chênh lệch tỷ giá phát sinh tương ứng với phần nợ dài hạn đến hạn trả.

Ban Giám đốc Công ty quyết định áp dụng ghi nhận chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn tại Thông tư số 201/2009/TT-BTC ngày 15/10/2009.

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức ghi sổ trên máy vi tính, sử dụng phần mềm kế toán SAS. Đến thời điểm khoá sổ lập Báo cáo tài chính Công ty đã in đầy đủ Báo cáo tài chính, sổ kế toán tổng hợp và sổ kế toán chi tiết.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011

(tiếp theo)

Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán

Các khoản tiền có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch của Ngân hàng quy định trong hợp đồng kinh tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tại thời điểm kết thúc năm tài chính số dư các khoản tiền có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá hối đoái giao dịch bình quân trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm khoá sổ lập Báo cáo tài chính.

2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

- *Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:* Hàng tồn kho được tính theo giá gốc.

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. Giá gốc hàng tồn kho của Công ty gồm: chi phí mua bất động sản, chi phí để có được quyền sử dụng bất động sản và quyền hợp tác đầu tư...

- *Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho cuối kỳ:* Phương pháp giá đích danh.

- *Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:* Phương pháp kê khai thường xuyên.

- *Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:*

Tại ngày 31/12/2011, Công ty không có hàng tồn kho phải trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Tại ngày 03/08/2009 Công ty đã nhận được Báo cáo thẩm định giá của Công ty TNHH CB Richard Ellis (Việt Nam) về hàng tồn kho thuộc 02 dự án Saigon South Center và Vinaland Tower. Theo báo cáo này giá trị hàng hóa được tăng thêm 190,5 tỷ đồng.

3. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

3.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định hữu hình thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về ban hành hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

Loại tài sản cố định

Máy móc, thiết bị

Thiết bị, dụng cụ quản lý

Thời gian khấu hao (năm)

03-10

05

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011

(tiếp theo)

4. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

4.1 Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn của Công ty được ghi nhận theo hợp đồng, khế ước vay, phiếu thu, phiếu chi và chứng từ ngân hàng.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính. Riêng chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 – Chi phí đi vay.

5. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí khác

Chi phí trả trước được vốn hoá để phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ sau, bao gồm:

- Chi phí trả trước về thuê dịch vụ cung cấp cho hoạt động kinh doanh;
- Chi phí công cụ, dụng cụ thuộc tài sản lưu động xuất dùng một lần với giá trị lớn và công cụ, dụng cụ có thời gian sử dụng dưới một năm.

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty là các khoản trích trước chi phí lãi vay, thuế chuyển quyền sử dụng đất, phí chuyển nhượng quyền góp vốn.

- Khoản trích trước chi phí lãi vay đối với các hợp đồng vay quy định trả lãi vay sau. Giá trị ghi nhận được xác định dựa vào hợp đồng, khế ước vay và thời gian vay thực tế.
- Khoản trích trước thuế chuyển quyền sử dụng đất, phí chuyển nhượng quyền góp vốn được ghi nhận căn cứ vào các hợp đồng kinh tế đã ký kết, trong đó phát sinh các chi phí phải trả thực tế chưa được chi nhưng được ước tính để ghi nhận vào chi phí trong kỳ.

7. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ là các cổ phiếu do Công ty mua lại trong số cổ phiếu Công ty đã phát hành ra công chúng. Giá trị cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua thực tế, bao gồm giá mua lại và các chi phí trực tiếp liên quan đến việc mua cổ phiếu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

8. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu từ chuyển quyền sử dụng đất; chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư; doanh thu cho thuê mặt bằng, doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, lãi cho vay.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011

(tiếp theo)

Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc dồn tích, ghi nhận khi phát hành hoá đơn và được khách hàng chấp nhận thanh toán.

Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng được xác định khi dịch vụ hoàn thành, đã phát hành hoá đơn và được khách hàng chấp nhận thanh toán, phù hợp với 4 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - "Doanh thu và thu nhập khác".

Doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, lãi cho vay, được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - "Doanh thu và thu nhập khác".

Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay.

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN. Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

11. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

11.1 Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu, phải trả

Nguyên tắc xác định khoản phải thu khách hàng dựa theo hợp đồng.

Khoản trả trước cho người bán được hạch toán căn cứ vào Phiếu chi, chứng từ ngân hàng và hợp đồng kinh tế.

Nguyên tắc xác định khoản phải trả người bán dựa theo Hợp đồng, phiếu nhập kho và ghi nhận theo hoá đơn bán hàng của bên bán.

Khoản người mua trả trước được ghi nhận căn cứ vào hợp đồng, phiếu thu, chứng từ ngân hàng.

11.2 Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay ngắn hạn, dài hạn

Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các kế ước vay và các hợp đồng vay. Các khoản vay có thời hạn từ 1 năm tài chính trở xuống được Công ty ghi nhận là vay ngắn hạn. Các khoản vay có thời hạn trên 1 năm tài chính được Công ty ghi nhận là vay dài hạn.

Khoản vay dài hạn của Công ty là khoản vay hàng tháng, dựa trên phiếu thu, chứng từ ngân hàng, Hợp đồng vay tiền (cấp Chứng chỉ quyền mua nhà).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011
 (tiếp theo)

11.3 Nguyên tắc ghi nhận khoản dự phòng trợ cấp mất việc làm

Khoản dự phòng trợ cấp mất việc làm được trích lập bằng 3% tổng quỹ lương đóng bảo hiểm xã hội của Công ty. Năm 2011, Công ty không trích lập dự phòng trợ cấp mất việc làm.

11.4 Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

Theo Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế GTGT thì hoạt động chuyển quyền sử dụng đất là đối tượng không chịu thuế nên Công ty chỉ xuất hóa đơn giá trị gia tăng không có thuế.

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp là 25% trên lợi nhuận chịu thuế.

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

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

11.5 Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản và chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư trong kỳ được ghi nhận và tập hợp theo chi phí thực tế phát sinh liên quan, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

1. Tiền	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Tiền mặt	28.709.200	3.829.000
Tiền gửi ngân hàng	597.982.236	11.043.292.755
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	9.486.445	4.635.333.191
Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam - Chi nhánh quận 10	1.893.098	-
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN TP HCM	561.055.989	6.308.028.279
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	10.022.634	5.486.226
Ngân hàng Xăng dầu Petrolimex	-	1.638.803
Công ty Chứng khoán ngoài quốc doanh	15.524.070	166.508
Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam)	-	92.639.748
Tổng cộng	626.691.436	11.047.121.755

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011

(tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn khác (cho vay trên 3 tháng)		
<i>Lê Ngọc Diệp</i>	2.630.000.000	-
<i>Nguyễn Hồ Phương</i>	250.000.000	-
Tổng cộng	2.880.000.000	-
3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Phải thu khác	1.019.666.950	1.940.164.000
<i>Tạp chí Bất động sản nhà đất Việt Nam</i>	50.000.000	-
<i>Công ty TNHH Đầu tư BĐS Viên Nam</i>	55.914.678	11.500.000
<i>Công ty Phước Long</i>	134.490.000	-
<i>Phạm Quang Hải</i>	-	428.664.000
<i>Nguyễn Hồ Phương</i>	10.523.000	250.000.000
<i>Trần Bình Long</i>	269.842.501	-
<i>Võ Văn Chánh</i>	270.000.000	-
<i>Lê Ngọc Diệp</i>	187.949.297	-
<i>Tôn Nữ Quỳnh Hoa</i>	2.481.765	1.000.000.000
<i>Đối tượng khác</i>	38.465.709	250.000.000
Tổng cộng	1.019.666.950	1.940.164.000
4. Hàng tồn kho	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	198.828.723.087	163.747.279.802
Dự án Vinaland Tower	89.811.173.426	76.582.762.470
Quyền hợp tác đầu tư	25.847.300.000	13.864.100.000
Dự án Sài Gòn South Center	83.170.249.661	72.800.417.332
Dự án Quốc lộ 01A	-	500.000.000
Hàng hoá bất động sản	-	6.184.312.228
Cộng giá gốc hàng tồn kho (*)	198.828.723.087	169.931.592.030

(*) Trong đó có: 138.031.148.711 đồng là giá trị đã thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam - CN thành phố Hồ Chí Minh và có 9.559.243.455 đồng là giá trị được ủy quyền đứng tên thành viên Hội đồng quản trị.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011

(tiếp theo)

5. Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Máy móc thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư ngày 01/01/2011	289.824.092	10.727.273	17.980.000	318.531.365
Mua trong năm	88.704.728	-	-	88.704.728
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2011	378.528.820	10.727.273	17.980.000	407.236.093
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư ngày 01/01/2011	247.899.964	5.404.011	1.406.363	254.710.338
Khấu hao trong năm	39.396.090	2.681.820	3.958.632	46.036.542
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2011	287.296.054	8.085.831	5.364.995	300.746.880
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2011	41.924.128	5.323.262	16.573.637	63.821.027
Tại ngày 31/12/2011	91.232.766	2.641.442	12.615.005	106.489.213

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là: 220.177.364 đồng

6. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2011		01/01/2011	
	Số lượng (CP)	Giá trị (VND)	Số lượng (CP)	Giá trị (VND)
Đầu tư dài hạn khác		50.000.000		-
+ Góp vốn cổ phần		50.000.000		-
Công ty Cổ phần Quản lý VREIT		50.000.000		-

(*) Theo các Nghị quyết và Quyết định của Hội đồng quản trị, Công ty đã cam kết góp vốn thành lập Công ty CP quản lý Vreit với số vốn góp cam kết là 780 triệu đồng (tương ứng 13% vốn điều lệ) và góp vốn thành lập Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ Phước Long với số vốn góp cam kết là 29,4 tỷ đồng (tương ứng 98% vốn điều lệ). Đến thời điểm 31/12/2011, các thủ tục pháp lý để thành lập các công ty trên đã được hoàn tất. Tổng vốn góp cam kết nhưng chưa góp đủ là 30.130.000.000 đồng.

7. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Vay ngắn hạn	46.290.000.000	41.060.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN TP HCM	35.000.000.000	34.830.000.000
Ngân hàng Xăng dầu Petrolimex	-	1.000.000.000
Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam - Chi nhánh quận 10	5.000.000.000	-
Vay cá nhân	6.290.000.000	5.230.000.000
Nguyễn Hồ Phương	200.000.000	230.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011

(tiếp theo)

Lê Thị Hoa	1.500.000.000	5.000.000.000
Phạm Thị Hoàng Hà	1.090.000.000	-
Phạm Quang Hải	700.000.000	-
Trần Bình Long	2.800.000.000	-
Tổng cộng	46.290.000.000	41.060.000.000

8. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2011	Số phải nộp	Số đã nộp	Đơn vị tính: VND 31/12/2011
Thuế GTGT đầu ra	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	405.328.708	13.729.540	502.258.651	(83.200.403)
Thuế thu nhập cá nhân	39.821.674	437.137.664	418.562.914	58.396.424
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	-	-	-	83.200.403
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	445.150.382	-	-	58.396.424

9. Chi phí phải trả

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Thuế chuyển quyền sử dụng đất lô 503-53 dự án khu quy hoạch P.Phú Mỹ	5.629.500	5.629.500
Thuế chuyển quyền sử dụng đất lô B52 khu tái định cư Nam Phạm Hữu Lầu	-	3.240.000
Thuế TNCN chuyển quyền sử dụng đất lô C46 Phú Mỹ	-	4.320.000
Thuế TNCN chuyển quyền sử dụng đất lô L74 khu tái định cư Nam Phạm Hữu Lầu	-	38.590.000
Phí chuyển nhượng quyền góp vốn lô F05-ADC, phường Phú Mỹ	16.400.000	16.400.000
Phí chuyển nhượng quyền góp vốn lô F09-ADC, phường Phú Mỹ	-	12.000.000
Phí chuyển nhượng quyền góp vốn lô F10-ADC, phường Phú Mỹ	-	12.000.000
Trích trước phí kiểm toán Báo cáo tài chính	60.000.000	60.000.000
Trích trước lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam - Chi nhánh quận 10	18.334.000	-
Trích trước lãi vay cá nhân phải trả	70.211.900	-
Trích trước lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN thành phố HCM	347.470.000	269.679.000
Thực hiện quyền bỏ phiếu tại Trung tâm lưu ký chứng khoán	-	15.000.000
Tổng cộng	518.045.400	436.858.500

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011
 (tiếp theo)

10. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
<i>Bảo hiểm xã hội</i>	-	4.449.000
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	170.070.924	9.092.251
Phải trả cổ tức	1.143.800	1.143.800
Phải trả khác	168.927.124	7.948.451
Tổng cộng	170.070.924	13.541.251
11. Vay và nợ dài hạn	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
<i>Vay dài hạn theo hợp đồng vay</i>	3.383.276.000	-
Lê Ngọc Diệp	3.383.276.000	-
<i>Vay dài hạn theo Hợp đồng vay (cấp chứng chỉ mua nhà) (Quy chế số 09/002/QĐ-TG-VNI ngày 19/02/2009).</i>	50.946.402.150	47.740.401.650
Đỗ Đăng Khoa	1.163.960.000	1.163.960.000
Phan Hoàng Anh	2.149.585.000	2.108.185.000
Trần Bình Long	2.902.408.000	2.965.942.000
Tôn Nữ Quỳnh Hoa	2.105.340.000	2.714.295.000
Trần Thị Hải Đường	873.808.250	873.808.250
Võ Thị Thu	1.927.441.000	2.090.500.000
Lê Ngọc Diệp	8.210.967.000	8.210.967.000
Nguyễn Hồ Phương	795.512.000	755.512.000
Nguyễn Ngọc Khanh	850.037.000	850.037.000
Các đối tượng khác	29.967.343.900	26.007.195.400
Tổng cộng	54.329.678.150	47.740.401.650
12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
12.1 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	5.507.375	23.044.875
Tổng cộng	5.507.375	23.044.875

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: 220 - 222 Mỹ Kim 3, Phú Mỹ Hưng, phường Tân Phong, quận 7, TP Hồ Chí Minh

Tel: (84-8) 5 412 2428 Fax: (84-8) 5 412 2429

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính 2011

Mẫu B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

13. **Vốn chủ sở hữu**

a) **Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4	5
Số dư tại ngày 01/01/2010	105.599.960.000	3.402.369.613	-	2.114.633.726	111.116.963.339
- Tăng vốn trong	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	1.808.454.283	1.808.454.283
- Tăng khác	-	-	(4.844.383.155)	-	(4.844.383.155)
- Trích lập các quỹ	-	-	-	(634.956.817)	(634.956.817)
Số dư tại ngày 31/12/2010	105.599.960.000	3.402.369.613	(4.844.383.155)	3.288.131.192	107.446.077.650
- Lãi trong năm	-	-	-	74.996.502	74.996.502
- Tăng khác (*)	-	-	(185.405.553)	90.422.714	(94.982.839)
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2011	105.599.960.000	3.402.369.613	(5.029.788.708)	3.453.550.408	107.426.091.313

(*) Lợi nhuận chưa phân phối điều chỉnh theo Nghị quyết đại hội cổ đông thường niên năm 2011 số 11/001/NQ-CD-VNI ngày 2/4/2011.

b) **Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Vốn góp của các cổ đông	105.599.960.000	105.599.960.000
Cộng	105.599.960.000	105.599.960.000

* Số lượng cổ phiếu quỹ: 222.720 (cổ phiếu)

Mẫu số B 09- DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011

(tiếp theo)

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>	105.599.960.000	105.599.960.000
Vốn góp đầu năm	105.599.960.000	105.599.960.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	105.599.960.000	105.599.960.000
<i>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</i>	-	-

đ) Cổ phiếu

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.559.996	10.559.996
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.559.996	10.559.996
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	10.559.996	10.559.996
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	222.720	200.130
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	222.720	200.130
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.337.276	10.359.866
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	10.337.276	10.359.866
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng		

f) Các quỹ của Công ty

	01/01/2011	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2011
Quỹ đầu tư phát triển	1.131.481.956	-	1.131.481.956	-
Quỹ dự phòng tài chính	671.163.692	-	671.163.692	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	90.422.714	1.712.222.934	854.000.000	948.645.648
Tổng cộng	1.893.068.362	1.712.222.934	2.656.645.648	948.645.648

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

14. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
<i>Doanh thu bán hàng</i>	14.004.250.000	9.283.640.000
Chuyển quyền sử dụng Bất động sản	14.004.250.000	9.283.640.000
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	12.894.193.133	16.155.440.534
Chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư	12.700.000.000	16.155.440.534
Cho thuê mặt bằng	194.193.133	-
Tổng cộng	26.898.443.133	25.439.080.534

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011

(tiếp theo)

15. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Doanh thu thuần chuyển quyền sử dụng Bất động sản	14.004.250.000	9.283.640.000
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	12.894.193.133	16.155.440.534
Tổng cộng	26.898.443.133	25.439.080.534
16. Giá vốn hàng bán	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
<i>Giá vốn của hàng hoá đã bán</i>	14.195.998.592	8.942.061.228
Chuyển quyền sử dụng Bất động sản	14.195.998.592	8.942.061.228
<i>Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp</i>	10.350.000.000	11.766.545.455
Chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư	10.350.000.000	11.766.545.455
Tổng cộng	24.545.998.592	20.708.606.683
17. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	548.065.567	1.730.568.829
Lãi khác	24.877.444	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	18.201.600	-
Tổng cộng	591.144.611	1.730.568.829
18. Chi phí tài chính	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lãi tiền vay	313.399.759	688.777.092
Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	24.296	1.599.879
Chi phí khác	762.320.875	940.728.544
Tổng cộng	1.075.744.930	1.631.105.515
19. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	27.569.916.971	27.425.490.507
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	27.444.848.810	24.666.765.674
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	125.068.161	2.758.724.833
Thuế suất thuế TNDN	25%	25%
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	31.267.040	689.681.208

Mẫu số B 09- DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011
(tiếp theo)

Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	17.537.500	(15.647.500)
Số thuế TNDN phải nộp năm hiện hành	13.729.540	705.328.708
20. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Năm 2011	Năm 2010
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	(15.647.500)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	17.537.500	-
Tổng cộng	17.537.500	(15.647.500)
21. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2011	Năm 2010
	VND	VND
Chi phí nhân công	463.112.411	471.441.481
Chi phí khấu hao tài sản cố định	46.036.542	75.665.597
Chi phí dịch vụ mua ngoài	312.660.091	465.926.352
Chi phí khác bằng tiền	728.296.244	1.534.960.221
Tổng cộng	1.550.105.288	2.547.993.651
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2011	Năm 2010
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	74.996.502	1.808.454.283
+ Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	74.996.502	1.808.454.283
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	10.347.035	10.463.431
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	7,25	172,84
VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ		
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ	Năm 2011	Năm 2010
	VND	VND
- Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác không qua tiền qua bù trừ công nợ	500.000.000	-
- Tiền chi trả nợ gốc vay không qua tiền thông qua bù trừ công nợ	597.475.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011

(tiếp theo)

VIII. Những thông tin khác

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

a, Khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết

Căn cứ vào các hợp đồng vay tiền (cấp Chứng chỉ quyền mua nhà; Quy chế Quỹ tiết kiệm nhà ở số 09/002/QĐ-TG-VNI ngày 19 tháng 02 năm 2009) trong tương lai Công ty có thể phải trả khoản lãi vay với lãi suất:

+ Bằng 200% lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước tại thời điểm thanh toán gốc và lãi cho số tiền vay được trình bày trên TK341-Vay dài hạn nếu đến thời điểm 09/01/2014 Công ty chưa xây nhà. Tại thời điểm 31/12/2011, tiền lãi vay có thể phải trả ước tính là 18.476.795.515 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 được trình bày trên TK341-Vay dài hạn nếu trong trường hợp Công ty đã xây nhà nhưng người cho vay không có nhu cầu mua nhà. Tại thời điểm 31/12/2011 tiền lãi vay có thể phải trả ước tính là 9.238.397.760 đồng (lãi suất cơ bản là 9%/năm)

Đến thời điểm này Công ty đang hoàn tất thủ tục cuối cùng để được cấp Giấy phép xây dựng tòa nhà Vinaland Tower, do đó khả năng phải trả nợ trên là rất thấp.

Theo các Nghị quyết và Quyết định của Hội đồng quản trị, Công ty đã cam kết góp vốn thành lập Công ty CP quản lý Vreit với số vốn góp cam kết là 780 triệu đồng (tương ứng 13% vốn điều lệ) và góp vốn thành lập Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ Phước Long với số vốn góp cam kết là 29,4 tỷ đồng (tương ứng 98% vốn điều lệ). Đến thời điểm 31/12/2011, các thủ tục pháp lý để thành lập các công ty trên đã được hoàn tất. Tổng vốn góp cam kết nhưng chưa góp đủ là 30.130.000.000 đồng.

b, Thay đổi mục đích sử dụng của Dự án Sài Gòn South Center

Ngày 27 tháng 12 năm 2011 UBND quận 7 đã có công văn số 3307/UBND – KT về việc cho phép Công ty hoạt động chợ tạm tại khu dự án Saigon South Center với một số nội dung cơ bản như sau:

+ Chấp thuận cho Công ty CP Đầu tư Bất động sản Việt Nam được tổ chức hoạt động chợ tạm với diện tích là 6.000m² tại khu đất dự án Saigon South Center phường Phú Mỹ từ ngày 25/12/2011 cho đến ngày 15/12/2012 để giải quyết nhu cầu bán và phục vụ nhu cầu tiêu dùng cho người dân khu vực trong khi chờ làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng thành Trung tâm thương mại – dịch vụ kết hợp chợ truyền thống.

+ Việc thu các loại phí chợ phải thực hiện theo các văn bản quy định pháp luật hiện hành. Trong quá trình tổ chức hoạt động “chợ tạm” Công ty phải đảm bảo an ninh trật tự, vệ sinh an toàn thực phẩm, vệ sinh môi trường,

c, Kế hoạch phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ

Theo Nghị quyết đại hội cổ đông năm 2011, Công ty có kế hoạch phát hành thêm 3 triệu cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. Tuy nhiên đến thời điểm 31/12/2011, Công ty vẫn chưa thực hiện phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ theo kế hoạch.

2. Thông tin về các bên liên quan

2.1 Giao dịch với các bên liên quan

	<i>Quan hệ với Công ty</i>	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
<i>Doanh thu chưa thực hiện</i>			
Công ty TNHH Bất Động Sản Viên nam	Thành viên góp vốn	-	26.913.333

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011

(tiếp theo)

2.2 Thu nhập Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lương, thưởng	756.956.192	695.777.083
Tổng cộng	756.956.192	695.777.083
2.3 Số dư với các bên liên quan	<i>Quan hệ với Công ty</i> 31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Các khoản vay	23.802.440.750	20.295.619.250
Các thành viên chủ chốt của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc	23.802.440.750	20.295.619.250
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn khác	2.630.000.000	-
Các thành viên chủ chốt của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc	2.630.000.000	-
3. Những thông tin khác		
3.1 Phải thu của khách hàng	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Trần Văn Thiên Long	50.000.000	-
Vũ Văn Tuấn	-	86.000.000
Tổng cộng	50.000.000	86.000.000
3.2 Trả trước cho người bán	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Phú Hưng	-	1.790.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Tuấn Long	1.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xây dựng Tăng Đại Phát	-	1.600.000.000
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Điện Trường Thành Phát	833.655.085	-
Công ty TNHH Savills Việt Nam	174.430.800	-
Trần Bình Long	-	10.250.000.000
Các đối tượng khác	22.417.000	4.960.000
Tổng cộng	2.030.502.885	13.644.960.000
3.3 Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Tạm ứng	2.847.950.000	1.052.540.000
Hồ Đắc Hưng	55.000.000	5.000.000
Nguyễn Hải Phong	-	2.000.000

Mẫu số B 09- DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011

(tiếp theo)

Nguyễn Hồ Phương	1.600.000.000	640.540.000
Trần Bình Long	1.076.200.000	390.000.000
Trần Minh Hoàng	50.000.000	10.000.000
Trần Thị Ngọc Anh	-	5.000.000
Các đối tượng khác	66.750.000	-
Tổng cộng	2.847.950.000	1.052.540.000
3.4 Chi phí bán hàng	Năm 2011	Năm 2010
	VND	VND
Chi phí bằng tiền khác	35.240.909	44.680.910
Tổng cộng	35.240.909	44.680.910
3.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2011	Năm 2010
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	463.112.411	471.441.481
Chi phí khấu hao TSCĐ	46.036.542	75.665.597
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dự phòng	270.000.000	19.049.167
Chi phí dịch vụ mua ngoài	312.660.091	465.926.352
Chi phí bằng tiền khác	693.055.335	1.490.279.311
Tổng cộng	1.787.864.379	2.525.361.908
3.7 Thu nhập khác	Năm 2011	Năm 2010
	VND	VND
Thu từ chuyển nhượng cổ phần	200.000	-
Thu thanh lý công cụ dụng cụ	363.636	-
Thu chuyển nhượng hợp đồng vay	-	1.550.000
Cho thuê văn phòng	-	228.540.327
Thu khác	79.765.591	25.750.817
Tổng cộng	80.329.227	255.841.144
3.8 Chi phí khác	Năm 2011	Năm 2010
	VND	VND
Chi phí khác	18.804.619	17.600.000
Tổng cộng	18.804.619	17.600.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011
(tiếp theo)

3.9 Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính năm 2010 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2012
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Kế toán trưởng



Lê Nguyệt Ánh

Tổng giám đốc



Hồ Đắc Hưng