

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B-17, 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
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 - 32

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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 hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính 2012.

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 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 08 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. 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. Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 09 số 0304867926 ngày 12 tháng 12 năm 2012.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 09 số 0304867926 ngày 12 tháng 12 năm 2012 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.

Công ty có 01 Công ty con: Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại dịch vụ Phước Long

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu: kinh doanh khai thác và quản lý chợ
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất chi tiết: 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, quyền sử dụng dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê chi tiết: Kinh doanh bất động sản;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan chi tiết: 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 công trình đường sắt và đường bộ chi tiết: xây dựng giao thông (cầu, đường)
- Chuẩn bị mặt bằng chi tiết: San lấp mặt bằng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác chi tiết: 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, sỏi, đất sét chi tiết: khai thác đá, cát;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác chi tiết: 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 điện chi tiết: lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy.

Địa chỉ: B-17, 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

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 2012 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 2012 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 2012.

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 2012 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31/12/2012 và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính 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 số 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 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



Trần Minh Hoàng

Tổng giám đốc

TP Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2013

Số: 108-13/BC-TC/II-VAE

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2013

BÁO CÁO KIỂM TOÁN
về Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2012
của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam

Kính gửi: Quý cổ đông,
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 31/12/2012, 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 2012 được lập ngày 10 tháng 02 năm 2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam (gọi tắt là "Công ty") từ trang 07 đến trang 32 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 Công ty.

Cơ sở đưa ra 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 các 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 Tổng 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.

Chúng tôi xin lưu ý, Báo cáo tài chính đã được kiểm toán là báo cáo riêng của nhà đầu tư, do đó các khoản đầu tư vào Công ty con được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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 cho năm tài chính 2012:

- a, Đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 31/12/2012, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày; và

28.C.T
TY
HỮU HẠN
ĐỊNH GIÁ
AM
P. HÀ NỘI

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 sáu (06) bản bằng tiếng Việt. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam giữ 05 bản, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam giữ 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

Đặng Thị Thu Huyền

Kiểm toán viên

Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 1410/KTV

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
A TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		221.426.655.068	209.636.600.485
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110		41.917.533	626.691.436
1 Tiền	111	V.1.	41.917.533	626.691.436
2 Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		3.200.000.000	2.880.000.000
1 Đầu tư ngắn hạn	121	V.2.	3.200.000.000	2.880.000.000
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		17.069.257.207	2.830.169.835
1 Phải thu của khách hàng	131	VIII.3.1	3.635.500.000	50.000.000
2 Trả trước cho người bán	132	VIII.3.2	11.510.006.361	2.030.502.885
5 Các khoản phải thu khác	135	V.3.	2.246.708.185	1.019.666.950
6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(322.957.339)	(270.000.000)
IV Hàng tồn kho	140		198.944.380.988	198.828.723.087
1 Hàng tồn kho	141	V.4.	198.944.380.988	198.828.723.087
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V Tài sản ngắn hạn khác	150		2.171.099.340	4.471.016.127
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		70.601.523	173.974.594
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.727.885.617	1.365.891.130
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.8.	83.200.403	83.200.403
4 Tài sản ngắn hạn khác	158	VIII.3.3	289.411.797	2.847.950.000
B TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		6.799.102.396	366.945.388
II Tài sản cố định	220		191.037.275	106.489.213
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.5.	61.149.275	106.489.213
- Nguyên giá	222		384.626.965	407.236.093
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(323.477.690)	(300.746.880)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		129.888.000	-
IV Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.6.	6.567.557.746	50.000.000
1 Đầu tư vào công ty con	251		7.377.951.971	-
3 Đầu tư dài hạn khác	258		50.000.000	50.000.000
4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(860.394.225)	-
V Tài sản dài hạn khác	260		40.507.375	210.456.175
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.22.	5.507.375	5.507.375
3. Tài sản dài hạn khác	268	V.13.	35.000.000	204.948.800
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		228.225.757.464	210.003.545.873

(Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 32 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 2012

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
A NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		122.100.616.579	101.628.808.912
I Nợ ngắn hạn	310		44.938.095.429	47.274.085.262
1 Vay và nợ ngắn hạn	311	V.7.	41.572.142.901	46.290.000.000
2 Phải trả người bán	312	VIII.3.4	553.300.760	4.620.000
3 Người mua trả tiền trước	313	VIII.3.5	281.170.359	-
4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.8.	478.903.044	58.396.424
5 Phải trả người lao động	315		230.046.830	4.000.000
6 Chi phí phải trả	316	V.9.	1.410.520.117	518.045.400
8 Phải trả theo tiến độ kế hoạch HỖXD	318		-	-
9 Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.10.	300.292.227	170.070.924
10 Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		111.719.191	228.952.514
II Nợ dài hạn	330		77.162.521.150	54.354.723.650
3 Phải trả dài hạn khác	333	VIII.3.6	1.705.000.000	-
4 Vay và nợ dài hạn	334	V.11.	75.457.521.150	54.329.678.150
5 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6 Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	25.045.500
8 Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
B VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		106.125.140.885	108.374.736.961
I Vốn chủ sở hữu	410		106.125.140.885	108.374.736.961
1 Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.14.	105.599.960.000	105.599.960.000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		3.402.369.613	3.402.369.613
3 Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4 Cổ phiếu quỹ	414		(5.029.788.708)	(5.029.788.708)
9 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		550.645.648	948.645.648
10 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.601.954.332	3.453.550.408
II Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		228.225.757.464	210.003.545.873

TP Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh Tuyền

Tổng giám đốc



Trần Minh Hoàng

(Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 32 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 2012

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.15.	28.858.465.450	26.898.443.133
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.16.	1.754.545.450	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.17.	27.103.920.000	26.898.443.133
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.18.	24.826.970.055	24.545.998.592
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		2.276.949.945	2.352.444.541
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.19.	704.395.004	591.144.611
7 Chi phí tài chính	22	VI.20.	1.529.825.692	1.075.744.930
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		369.431.467	313.399.759
8 Chi phí bán hàng	24	VIII.3.7	-	35.240.909
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VIII.3.8	1.894.579.084	1.787.864.379
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		(443.059.827)	44.738.934
11 Thu nhập khác	31	VIII.3.9	1.766.387.122	80.329.227
12 Chi phí khác	32	VIII.3.10	3.167.423.721	18.804.619
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(1.401.036.599)	61.524.608
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	50		(1.844.096.426)	106.263.542
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.21.	-	13.729.540
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.22.	-	17.537.500
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(1.844.096.426)	74.996.502

TP Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh Tuyền

Tổng giám đốc



Trần Minh Hoàng

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2012

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(1.844.096.426)	106.263.542
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		1.435.503.828	46.036.542
- Các khoản dự phòng	03		913.351.564	270.000.000
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	(18.201.600)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(710.053.301)	(572.943.011)
- Chi phí lãi vay	06		369.431.467	313.399.759
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		164.137.132	144.555.232
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(10.868.459.760)	11.945.408.901
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(115.657.901)	(28.897.131.057)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		1.656.570.654	10.348.234
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		103.373.071	221.630.056
- Tiền lãi vay đã trả	13		(12.846.749.160)	(9.534.017.200)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		-	(502.258.651)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		8.652.608.926	5.211.285.971
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(3.093.930.179)	(1.608.339.826)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(16.348.107.217)	(23.008.518.340)
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		(237.374.727)	(88.704.728)
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 công cụ nợ của đơn vị khác	23		(320.000.000)	(300.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	550.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(380.000.000)	(50.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		287.356.294	278.546.802
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(646.652.587)	389.842.074
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		-	-
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)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		85.738.691.901	91.330.375.500
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(69.328.706.000)	(78.946.724.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-

(Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2012

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		16.409.985.901	12.198.245.947
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</i>	50		(584.773.903)	(10.420.430.319)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		626.691.436	11.047.121.755
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1.	41.917.533	626.691.436

TP Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh Tuyền



Tổng giám đốc

Trần Minh Hoàng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

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 08 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. 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. Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 09 số 0304867926 ngày 12 tháng 12 năm 2012.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 09 số 0304867926 ngày 12 tháng 12 năm 2012 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

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu: kinh doanh khai thác và quản lý chợ
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất chi tiết: 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, quyền sử dụng dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê chi tiết: Kinh doanh bất động sản;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan chi tiết: Tư vấn đấu thầu. Lập dự án đầu tư. Thăm 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 công trình đường sắt và đường bộ chi tiết: xây dựng giao thông (cầu, đường);
- Chuẩn bị mặt bằng chi tiết: San lấp mặt bằng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác chi tiết: 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, sỏi, đất sét chi tiết: khai thác đá, cát;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác chi tiết: 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 điện chi tiết: lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy.

Địa chỉ: B-17, 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

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

1. Kỳ kế toán

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

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 và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Chế độ kế toán doanh nghiệp.

Ngày 06/11/2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC ("Thông tư 210") hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với các công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư 210 yêu cầu trình bày các thông tin cũng như ảnh hưởng của việc trình bày này đối với một số các công cụ tài chính nhất định trong báo cáo tài chính của doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính kết thúc vào hoặc sau ngày 31/12/2011. Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và trình bày các thuyết minh bổ sung về việc áp dụng này trong báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 tại thuyết minh số V.25

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 hoặc có 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.

Do không có phát sinh các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ nên Công ty không phải chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng Việt Nam (VND).

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 do 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:

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

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:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	03
Máy móc, thiết bị	03-10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05
Tài sản cố định khác	03 - 05

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

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn của Công ty là khoản cho vay có thời hạn thu hồi dưới một năm, được ghi nhận theo giá gốc bắt đầu từ ngày cho vay.

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn của Công ty bao gồm đầu tư vào Công ty con, đầu tư dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc, bắt đầu từ ngày góp vốn đầu tư.

Đến thời điểm 31/12/2012, Công ty đã tiến hành trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn như sau:

Mức dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính = (Vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế - Vốn chủ sở hữu thực có) x (Số vốn đầu tư của doanh nghiệp/Tổng số vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế)

5. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản 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.

6. 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 ngắn hạn là chi phí về thuê dịch vụ cung cấp cho hoạt động kinh doanh và 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;

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm khoản trích trước thuế chuyển quyền sử dụng đất phải trả, chi phí thuê xe, chi phí thuê văn phòng và chi phí lãi vay phải trả đến 31/12/2012, thực tế chưa chi nhưng được ước tính để ghi nhận vào chi phí trong kỳ, dựa trên hợp đồng kinh tế đã ký.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

8. 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 được ghi nhận theo giá thực tế mua lại trên sàn giao dịch chứng khoán trong số cổ phiếu do công ty phát hành.

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.

9. 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.

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, phù hợp với 5 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 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 lãi tiền gửi ngân hàng, 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.

10. 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.

11. 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.

12. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

12.1 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

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.

12.2 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 khế 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).

12.3 Các nghĩa vụ về thuế***Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)***

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT 10% đối với dịch vụ cho thuê mặt bằng và theo Thông tư số 06/2012/TT-BTC ngày 11/01/2012 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.

12.4 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.

Giá vốn cho thuê mặt bằng chợ Phước Long được ghi nhận căn cứ vào chi phí khấu hao chợ Phước Long và các chi phí trực tiếp liên quan khác.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
<i>Tiền mặt</i>	7.140.000	28.709.200
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	34.777.533	597.982.236
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	13.209.245	9.486.445
Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam - Chi nhánh quận 10	1.010.829	1.893.098
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN TP HCM	5.539.511	561.055.989
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	12.421.419	10.022.634

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012
 (tiếp theo)

Ngân hàng NNo và PTNT Việt Nam - CN TP HCM	1.895.099	-
Công ty Chứng khoán ngoài quốc doanh	701.430	15.524.070
Tổng cộng	41.917.533	626.691.436
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn khác (cho vay trên 3 tháng)		
<i>Lê Ngọc Diệp</i>	2.630.000.000	2.630.000.000
<i>Lê Thị Hoa</i>	320.000.000	-
<i>Nguyễn Hồ Phương</i>	250.000.000	250.000.000
Tổng cộng	3.200.000.000	2.880.000.000
3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
<i>Phải thu khác</i>	2.246.708.185	1.019.666.950
Tạp chí Bất động sản nhà đất Việt Nam	50.000.000	50.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Viên Nam	55.914.678	55.914.678
Cho vay lãi suất 0%	820.000.000	-
<i>Công ty TNHH MTV Hà Hân Hạnh</i>	600.000.000	-
<i>Hoàng Văn Lục</i>	220.000.000	-
Lãi phải thu và các khoản phải thu khác	1.320.793.507	913.752.272
<i>Nguyễn Hồ Phương</i>	154.142.421	10.523.000
<i>Võ Văn Chánh</i>	270.000.000	270.000.000
<i>Lê Ngọc Diệp</i>	795.923.104	187.949.297
<i>Tôn Nữ Quỳnh Hoa</i>	-	2.481.765
<i>Trần Bình Long</i>	-	269.842.501
<i>Lê Thị Hoa</i>	100.292.982	-
<i>Đối tượng khác</i>	435.000	172.955.709
Tổng cộng	2.246.708.185	1.019.666.950
4. Hàng tồn kho	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	198.944.380.988	198.828.723.087
Dự án Vinaland Tower	101.036.508.321	89.811.173.426
Quyền hợp tác đầu tư	6.443.000.000	25.847.300.000
Dự án Sài Gòn South Center (*)	91.464.872.667	83.170.249.661
Hàng hóa bất động sản	-	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho (* *)	198.944.380.988	198.828.723.087

(*) Đã được phê duyệt để đầu tư dự án chợ truyền thống

(* *) Trong đó tổng giá gốc hàng tồn kho có: 118.626.848.711 đồng là giá trị đã thể 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B-17, 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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính 2012

Mẫu 09 -DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

5. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư ngày 01/01/2012	-	378.528.820	10.727.273	17.980.000	407.236.093
Mua trong kỳ	-	19.763.600	-	-	19.763.600
Đầu tư XDCB hoàn thành	7.162.303.133	-	-	-	7.162.303.133
Thanh lý, nhượng bán	-	(13.727.273)	-	-	(13.727.273)
Giảm khác (*)	(7.162.303.133)	(28.645.455)	-	-	(7.190.948.588)
Số dư ngày 31/12/2012	-	355.919.692	10.727.273	17.980.000	384.626.965
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư ngày 01/01/2012	-	287.296.054	8.085.831	5.364.995	300.746.880
Khấu hao trong kỳ	1.392.670.055	36.193.321	2.145.456	4.494.996	1.435.503.828
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(10.024.842)	-	-	(10.024.842)
Giảm khác (*)	(1.392.670.055)	(10.078.121)	-	-	(1.402.748.176)
Số dư ngày 31/12/2012	-	303.386.412	10.231.287	9.859.991	323.477.690
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2012	-	91.232.766	2.641.442	12.615.005	106.489.213
Tại ngày 31/12/2012	-	52.533.280	495.986	8.120.009	61.149.275

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là: 260.651.364 đồng

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý: 0 VND

(*) Giảm do mang tài sản đi đầu tư



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

6. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2012		01/01/2012	
	Số lượng (CP)	Giá trị (VND)	Số lượng (CP)	Giá trị (VND)
Đầu tư vào Công ty con	737.795	7.377.951.971	-	-
Công ty CP Đầu tư thương mại dịch vụ Phước Long (*)	737.795	7.377.951.971	-	-
Đầu tư dài hạn khác		50.000.000		50.000.000
+ <i>Góp vốn cổ phần</i>		50.000.000		50.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý VREIT		50.000.000		50.000.000
(*) Lý do tăng: tăng là do góp vốn đầu tư				
+ Về số lượng	737.795	cổ phiếu		
+ Về giá trị	7.377.951.971	đồng		
			31/12/2012	01/01/2012
			VND	VND
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn			860.394.225	-
Công ty CP Đầu tư thương mại dịch vụ Phước Long			860.394.225	-

7. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2012		01/01/2012	
	VND		VND	
Vay ngắn hạn	41.572.142.901		46.290.000.000	
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN TP HCM (1)	29.940.000.000		35.000.000.000	
Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam - Chi nhánh quận 10	-		5.000.000.000	
Vay cá nhân (2)	11.632.142.901		6.290.000.000	
Lê Thị Kim Sơn	400.000.000			
Hoàng Thị Tường Lan	2.000.000.000			
Nguyễn Thị Thanh Tuyền	100.000.000			
Nguyễn Thị Mai Phương	300.000.000			
Nguyễn Văn Kiên	106.000.000			
Trần Thị Hải Đường	200.000.000			
Trần Quý Dương	170.000.000			
Nguyễn Hồ Phương	50.000.000		200.000.000	
Lê Thị Hoa	75.000.000		1.500.000.000	
Phạm Thị Hoàng Hà	4.500.000.000		1.090.000.000	
Phạm Quang Hải	-		700.000.000	
Trần Bình Long	3.731.142.901		2.800.000.000	
Tổng cộng	41.572.142.901		46.290.000.000	

(1) Khoản vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam theo Hợp đồng vay số 0104/HĐTD2-VIB601/10 ngày 08/03/2010; Lãi suất thả nổi và áp dụng tại từng thời điểm giải ngân; Thời hạn vay 12 tháng; Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất các Lô đất tại quận 7 Tp Hồ Chí Minh.

(2) Các khoản vay cá nhân theo các hợp đồng vay, lãi suất vay từ 1%/tháng, thời gian vay từ 03 -06 tháng; Mục đích vay: vay phục vụ chi phí dự án Vinaland Tower và Saigon South Center.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

8. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2012	Số phải nộp	Số đã nộp	Đơn vị tính: VND 31/12/2012
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(83.200.403)	-	-	(83.200.403)
Thuế thu nhập cá nhân	58.396.424	646.159.655	225.653.035	478.903.044
Các loại thuế khác	-	3.574.200	3.574.200	-
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	83.200.403			83.200.403
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	58.396.424			478.903.044

9. Chi phí phải trả

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Thuế chuyển quyền sử dụng đất lô 503-53 dự án khu quy hoạch P.Phú Mỹ	5.629.500	5.629.500
Phí chuyển nhượng quyền góp vốn lô F05-ADC, phường Phú Mỹ	16.400.000	16.400.000
Trích trước phí kiểm toán Báo cáo tài chính	-	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	339.222.145	70.211.900
Trích trước chi phí thuê văn phòng, tiền thuê xe	123.700.000	-
Trích trước lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN thành phố HCM	925.568.472	347.470.000
Tổng cộng	1.410.520.117	518.045.400

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

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
<i>Bảo hiểm xã hội</i>	48.516.585	
<i>Bảo hiểm y tế</i>	5.503.500	
<i>Bảo hiểm thất nghiệp</i>	2.446.000	
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	243.826.142	170.070.924
Phải trả cổ tức	1.143.800	1.143.800
Phải trả khác	242.682.342	168.927.124
Tổng cộng	300.292.227	170.070.924

11. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
<i>Vay dài hạn theo hợp đồng vay</i>	23.683.104.000	3.383.276.000
Lê Ngọc Diệp (1)	3.033.104.000	3.383.276.000
Trần Minh Hoàng (2)	1.225.000.000	-
Trần Bình Long (3)	19.425.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

<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>	51.774.417.150	50.946.402.150
Đỗ Đăng Khoa	1.163.960.000	1.163.960.000
Phan Hoàng Anh	2.149.585.000	2.149.585.000
Trần Bình Long	2.902.408.000	2.902.408.000
Trần Thị Hải Đường	873.808.250	873.808.250
Võ Thị Thu	1.927.441.000	1.927.441.000
Lê Ngọc Diệp	8.210.967.000	8.210.967.000
Nguyễn Hồ Phương	795.512.000	795.512.000
Các đối tượng khác	33.750.735.900	32.922.720.900
Tổng cộng	75.457.521.150	54.329.678.150

(1) Vay theo hợp đồng vay tiền số 11/004/HĐVT/VNI ngày 28/7/2011 với bà Lê Ngọc Diệp; Thời gian vay là 120 tháng (kể từ ngày 28/07/2011 đến 28/7/2021); Lãi suất vay: áp dụng theo mức lãi suất của Hợp đồng tín dụng số 0224/HĐTD1-VIB601/11 ký kết giữa Ngân hàng VIB với bà Lê Ngọc Diệp ngày 26/7/2011 và khế ước nhận nợ số 0224/KUNNI-VIB601/11 ngày 28/7/2011; Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

(2) Vay theo hợp đồng vay tiền số 12/010/HĐVT/VNI ngày 15/02/2012 với ông Trần Minh Hoàng; Thời gian vay là 60 tháng (kể từ ngày 19/01/2012 đến 19/01/2017); Lãi suất vay: áp dụng theo mức lãi suất của Hợp đồng tín dụng số 6240-LAV-201200017/HĐTD ký kết giữa Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển nông thôn Phú Mỹ Hưng với ông Trần Minh Hoàng ngày 19/01/2012; Mục đích vay: đầu tư cho dự án Vinaland Tower.

(3) Khoản vay của ông Trần Bình Long gồm:
 Vay theo hợp đồng vay tiền số 12/038/HĐVT/VNI ngày 20/07/2012 với ông Trần Bình Long; Thời gian 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 của Ngân hàng Phương Đông ký ngày 19/07/2012 với ông Trần Bình Long; Mục đích vay: 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 với ông Trần Bình Long; Thời gian vay là 84 tháng; Lãi suất vay: áp dụng theo mức lãi suất của Hợp đồng tín dụng số 012-12/HĐTD-PMH và khế ước nhận nợ số 012-12/KU01-PMH ký ngày 11/08/2012 với Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt với ông Trần Bình Long; Mục đích vay: đầu tư dự án Vinaland Tower và Saigon South Center.

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
12. 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	5.507.375
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	5.507.375	5.507.375
13. Tài sản dài hạn khác		
<i>Ký quỹ, ký cược dài hạn: Đặt cọc tiền thuê văn phòng</i>	35.000.000	204.948.800
Công ty Cổ phần Ánh Dương Việt Nam	5.000.000	5.000.000
Phạm Văn Ninh - Nguyễn Thị Hà	30.000.000	-
Thái Hoạt Tường - Trương Thị Tường	-	199.948.800
Tổng cộng	35.000.000	204.948.800

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

14. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư tại ngày 01/01/2011	105.599.960.000	3.402.369.613	(4.844.383.155)	3.288.131.192	107.446.077.650
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	74.996.502	74.996.502
Tăng khác	-	-	(185.405.553)	90.422.714	94.982.839
Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-
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
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	1.844.096.426	1.844.096.426
Giảm vốn trong năm nay	-	-	-	-	-
Trích lập các quỹ	-	-	-	(7.499.650)	7.499.650
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2012	105.599.960.000	3.402.369.613	(5.029.788.708)	1.601.954.332	105.574.495.237
b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu				31/12/2012	01/01/2012
				VND	VND
Vốn góp của các cổ đông				105.599.960.000	105.599.960.000
Cộng				<u>105.599.960.000</u>	<u>105.599.960.000</u>

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

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

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>	<i>105.599.960.000</i>	<i>105.599.960.000</i>
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>	<i>-</i>	<i>-</i>

đ) Cổ phiếu

	31/12/2012 Cổ phiếu	01/01/2012 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang 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>	<i>10.559.996</i>	<i>10.559.996</i>
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại	222.720	222.720
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>222.720</i>	<i>222.720</i>
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.337.276	10.337.276
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>10.337.276</i>	<i>10.337.276</i>

- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

f) Các quỹ của công ty

	01/01/2012	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2012
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	948.645.648	-	398.000.000	550.645.648
Tổng cộng	948.645.648	-	398.000.000	550.645.648

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

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

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
<i>Doanh thu bán hàng</i>	<i>-</i>	<i>14.004.250.000</i>
Chuyển quyền sử dụng Bất động sản	-	14.004.250.000
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>5.654.545.450</i>	<i>194.193.133</i>
Cho thuê văn phòng, mặt bằng	5.654.545.450	194.193.133
<i>Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư</i>	<i>23.203.920.000</i>	<i>12.700.000.000</i>
Chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư	23.203.920.000	12.700.000.000
Tổng cộng	28.858.465.450	26.898.443.133

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

16. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Giảm giá hàng bán	852.727.270	-
Hàng bán bị trả lại	901.818.180	-
Tổng cộng	1.754.545.450	-
17. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Doanh thu thuần trao đổi hàng hoá bất động sản	-	14.004.250.000
Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ	3.900.000.000	194.193.133
Doanh thu thuần chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư	23.203.920.000	12.700.000.000
Tổng cộng	27.103.920.000	26.898.443.133
18. Giá vốn hàng bán	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
<i>Giá vốn của hàng hoá đã bán</i>	-	14.195.998.592
Chuyển quyền sử dụng Bất động sản	-	14.195.998.592
<i>Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp</i>	1.392.670.055	-
Cho thuê văn phòng, mặt bằng	1.392.670.055	-
<i>Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp</i>	23.434.300.000	10.350.000.000
Chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư	23.434.300.000	10.350.000.000
Tổng cộng	24.826.970.055	24.545.998.592
19. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	704.395.004	548.065.567
Lãi khác	-	24.877.444
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	-	18.201.600
Tổng cộng	704.395.004	591.144.611
20. Chi phí tài chính	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lãi tiền vay	369.431.467	313.399.759
Chênh lệch tỷ giá	-	24.296
Phí bảo lãnh vay vốn	300.000.000	762.320.875
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	860.394.225	-
Tổng cộng	1.529.825.692	1.075.744.930

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

21. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	6.370.782.126	865.666.971
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	7.984.498.552	865.666.971
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.613.716.426)	-
Thuế suất thuế TNDN	25%	25%
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-
Hoạt động chuyển nhượng bất động sản		
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	23.203.920.000	26.704.250.000
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	23.434.300.000	26.579.181.839
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(230.380.000)	125.068.161
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
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	17.537.500
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	13.729.540
22. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
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
23. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Chi phí nhân công	853.183.109	463.112.411
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.435.503.828	46.036.542
Chi phí dịch vụ mua ngoài	203.857.488	312.660.091
Chi phí khác bằng tiền	25.479.500.140	25.274.294.836
Tổng cộng	27.972.044.565	26.096.103.880
24. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2012
(tiếp theo)

25. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 7 và 11, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của ty (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 phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận, cơ sở xác định và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số IV.

Các loại công cụ tài chính

	<u>31/12/2012</u>	<u>01/01/2012</u>
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	41.917.533	626.691.436
Phải thu khách hàng và phải thu khác	5.559.250.846	799.666.950
Đầu tư ngắn hạn	3.200.000.000	2.880.000.000
Đầu tư dài hạn	6.567.557.746	50.000.000
Tổng cộng	<u>15.368.726.125</u>	<u>4.356.358.386</u>
Công cụ tài chính		
Các khoản vay	117.029.664.051	100.619.678.150
Phải trả người bán và phải trả khác	2.558.592.987	174.690.924
Chi phí phải trả	1.410.520.117	518.045.400
Tổng cộng	<u>120.998.777.155</u>	<u>101.312.414.474</u>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày 31/12/2012 do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

Quản lý rủi ro về tỷ giá: Công ty không phát sinh các giao dịch có gốc ngoại tệ nên không có rủi ro khi có biến động về tỷ giá

Quản lý rủi ro về lãi suất: Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết, vay vốn theo lãi suất thả nổi và cố định. Rủi ro này sẽ được Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất thả nổi và cố định.

Quản lý rủi ro về giá: Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty chưa có ý định bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro tín dụng

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng trình bày được bắt nguồn theo đường cong lãi suất tài cuối kỳ kế toán. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

31/12/2012	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	853.592.987	1.705.000.000	2.558.592.987
Chi phí phải trả	1.410.520.117	-	1.410.520.117
Các khoản vay	41.572.142.901	75.457.521.150	117.029.664.051
01/01/2012	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	174.690.924	-	174.690.924
Chi phí phải trả	518.045.400	-	518.045.400
Các khoản vay	46.290.000.000	54.329.678.150	100.619.678.150

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng 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 Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

31/12/2012	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	41.917.533	-	41.917.533
Phải thu khách hàng và phải thu khác	5.559.250.846	-	5.559.250.846
Đầu tư ngắn hạn	3.200.000.000	-	3.200.000.000
Đầu tư dài hạn	-	6.567.557.746	6.567.557.746
01/01/2012	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	626.691.436	-	626.691.436
Phải thu khách hàng và phải thu khác	799.666.950	-	799.666.950
Đầu tư ngắn hạn	2.880.000.000	-	2.880.000.000
Đầu tư dài hạn	-	50.000.000	50.000.000

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 2012 VND	Năm 2011 VND
- Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác bằng tài sản cố định và bù trừ công nợ	6.997.951.971	-
- 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

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 31/12/2012, tiền lãi vay có thể phải trả ước tính là 27.647.147.906 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 31/12/2012 tiền lãi vay có thể phải trả ước tính là 13.866.154.033 đồng (lãi suất cơ bản là 9%/năm).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

Đến thời điểm kiểm toán ngày 30/1/2013, 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 số 11/009/QĐ-QT-VNI ngày 18/7/2011 và Quyết định số 11/012/QĐ-HĐQT-VNI ngày 30/11/2011 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 31/12/2012, 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 22.752.048.029 đồng.

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

Ngày 17 tháng 12 năm 2012 UBND quận 7 đã có công văn số 6552/UBND – ĐTMT về việc cho phép Công ty sử dụng đất để thực hiện dự án Chợ truyền thống tại phường Phú Mỹ, quận 7 tại khu dự án Saigon South Center với một số nội dung cơ bản như sau:

+ Cho phép Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản Việt Nam được sử dụng khu đất trước đây đã được Ủy Ban nhân dân thành phố chấp thuận địa điểm đầu tư dự án Trung Tâm thương mại - dịch vụ- căn hộ cao cấp tại Phường Phú Mỹ, Quận 7 theo văn bản số 335/UBND-ĐTMT ngày 22 tháng 01 năm 2010 để đầu tư dự án Chợ Truyền Thống.

+ Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản Việt Nam có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để bổ sung ngành nghề trong Giấy đăng ký kinh doanh theo quy định.

2. Thông tin về các bên liên quan

2.1 Giao dịch với các bên liên quan

	Quan hệ với Công ty	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Bán hàng cho			
Bên liên quan của thành viên HĐQT và Ban Tổng giám đốc	Bên liên quan	13.580.000.000	11.400.000.000
Công ty CP Đầu tư TM DV Phước Long (*) (*): Được miễn 3 tháng thuê mặt bằng là 852.727.270 đồng	Công ty con	3.900.000.000	-
Mua hàng			
Bên liên quan của thành viên HĐQT và Ban Tổng giám đốc	Bên liên quan	92.400.000	11.994.500.000
Góp vốn vào Công ty			
Công ty CP Đầu tư TM DV Phước Long (*) (*): Góp vốn bằng tiền là 380.000.000 đồng, góp vốn bằng tài sản là 5.500.000.000 đồng, bù trừ công nợ là 1.497.951.971 đồng.	Công ty con	7.377.951.971	-
Doanh thu liên quan đến khoản cho vay			
Bên liên quan của thành viên HĐQT (*) (*): Đã thu trong năm 2012 là 179.888.288 đồng	Bên liên quan	264.135.598	
Chi phí liên quan đến khoản vay			
Bên liên quan của thành viên HĐQT (*) (*): Đã trả trong năm 2012 là 5.278.672.479 đồng	Bên liên quan	5.356.749.485	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

2.2 Thu nhập Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm		Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lương, thưởng		755.591.926	756.956.192
Tổng cộng		755.591.926	756.956.192
2.3 Số dư với các bên liên quan	Quan hệ với Công ty	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Phải thu khách hàng			
Thành viên HĐQT	Bên liên quan	3.635.500.000	-
Người mua trả tiền trước			
Công ty CP Đầu tư TM DV Phước Long	Công ty con	281.170.359	-
Phải thu khác			
Các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc Công ty TNHH BĐS Viên Nam	Bên liên quan	972.734.149 55.914.678	632.800.507 55.914.678
Các khoản tạm ứng			
Các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	Bên liên quan	189.002.412	2.781.200.000
Các khoản vay			
Các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	Bên liên quan	49.364.556.551	25.649.561.650
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn khác			
Bên liên quan của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	Bên liên quan	3.200.000.000	2.630.000.000
Trả trước cho người bán			
Thành viên HĐQT	Bên liên quan	9.944.500.000	-
Các khoản phải trả khác			
Bên liên quan của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	Bên liên quan	124.240.109	105.509.856
3. Những thông tin khác			
3.1 Phải thu của khách hàng		31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Trần Văn Thiên Long		-	50.000.000
Trần Bình Long		3.635.500.000	-
Tổng cộng		3.635.500.000	50.000.000
3.2 Trả trước cho người bán		31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Công ty TNHH Bất động sản Tuấn Long		1.000.000.000	1.000.000.000
Trần Bình Long		9.944.500.000	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Điện Trường Thành Phát		-	833.655.085
Công ty TNHH Savills Việt Nam		174.430.800	174.430.800

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

Công ty TNHH MTV Hà Hân Hạnh	53.837.800	-
Các đối tượng khác	337.237.761	22.417.000
Tổng cộng	11.510.006.361	2.030.502.885
3.3 Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tạm ứng	289.411.797	2.847.950.000
Tổng cộng	289.411.797	2.847.950.000
3.4 Phải trả cho người bán	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Sơn Hưng	59.522.700	-
Công ty TNHH MTV Mạng Xanh	22.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Việt Nam	-	4.620.000
Công ty TNHH Vận tải TM XD An Lợi	114.878.610	-
Công ty TNHH Dịch vụ thương mại Đại Hùng Cường	45.385.815	-
Công ty TNHH An Ninh mạng BKAV	9.259.000	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Điện Trường Thành Phát	213.215.635	-
Các đối tượng khác	89.039.000	-
Tổng cộng	553.300.760	4.620.000
3.5 Người mua trả tiền trước	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư TM DV Phước Long	281.170.359	-
Tổng cộng	281.170.359	-
3.6 Phải trả dài hạn khác	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.705.000.000	-
Tổng cộng	1.705.000.000	-
3.7 Chi phí bán hàng	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Chi phí bằng tiền khác	-	35.240.909
Tổng cộng	-	35.240.909

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

3.8 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Chi phí nhân viên quản lý	854.004.989	463.112.411
Chi phí đồ dùng văn phòng	34.837.023	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	42.833.773	46.036.542
Thuế, phí và lệ phí	3.574.200	3.000.000
Chi phí dự phòng	52.957.339	270.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	283.857.488	312.660.091
Chi phí bằng tiền khác	622.514.272	693.055.335
Tổng cộng	1.894.579.084	1.787.864.379

3.9 Thu nhập khác

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	200.000
Thu thanh lý công cụ dụng cụ	-	363.636
Thu tiền thanh lý tài sản cố định	3.365.846	-
Thu nhập từ chuyển góp vốn	1.751.619.644	-
Thu nhập khác	11.401.632	79.765.591
Tổng cộng	1.766.387.122	80.329.227

3.10 Chi phí khác

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
GTCL của tài sản cố định thanh lý	3.702.431	-
Chi phí phạt theo do hủy hợp đồng	1.200.000.000	-
Chi phí tất toán khoản ký quỹ	199.948.800	-
Chi phí chuyển nhượng phần chợ tạm	1.745.624.762	-
Chi phí khác	18.147.728	18.804.619
Tổng cộng	3.167.423.721	18.804.619

3.11 Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính năm 2011 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh Tuyền

TP Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM



Tổng giám đốc

Trần Minh Hoàng