



**CÔNG TY TNHH 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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

**cho kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012**

**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 KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

05

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

06 - 07

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

08

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

09

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

10 - 28



## 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 giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012.

### 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 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 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. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 08 số 0304867926 ngày 17 tháng 05 năm 2012, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam thay đổi trụ sở chính về B-17, khu tái định cư Phú Mỹ, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 08 số 0304867926 ngày 17 tháng 05 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.

### 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: 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

### 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 kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 và đến ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, gồm:

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

### 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 giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 được soát xét 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 giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012.

### Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 30/6/2012 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ này hay không; và
- Lập các Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi việc tiếp tục hoạt động của Công ty không được đảm bảo.

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 giữa niên độ 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.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

(tiếp theo)

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

Thay mặt Ban Tổng giám đốc,

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



Hồ Đắc Hưng *luu*

Tổng giám đốc

TP Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 07 năm 2012

Số : 562 -12/BC-TC/TII-VAE

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2012

**BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

**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 thực hiện công tác soát xét Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/6/2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 được lập ngày 14 tháng 07 năm 2012 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam (gọi tắt là 'Công ty') từ trang 06 đến trang 28 kèm theo.

Như đã trình bày trong Báo cáo Ban Tổng giám đốc từ trang 02 đến trang 04, Ban Tổng giám đốc của Công ty có trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra Báo cáo kết quả công tác soát xét về Báo cáo tài chính giữa niên độ này trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam về công tác soát xét. Chuẩn mực này yêu cầu công tác soát xét phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo vừa phải rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ không còn chứa đựng sai sót trọng yếu. Công tác soát xét bao gồm chủ yếu là việc trao đổi với nhân sự của công ty và áp dụng các thủ tục phân tích trên những thông tin tài chính; công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

Báo cáo kết quả công tác soát xét BCTC được lập thành sáu (06) bản bằng tiếng Việt. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam giữ năm (05) 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**



**Đặng Thị Thu Huyền**  
Kiểm toán viên  
Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 1410/KTV

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2012	01/01/2012
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>229.495.082.578</b>	<b>209.636.600.485</b>
<b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1.</b>	<b>117.111.192</b>	<b>626.691.436</b>
1 Tiền	111		117.111.192	626.691.436
2 Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>2.880.000.000</b>	<b>2.880.000.000</b>
1 Đầu tư ngắn hạn	121	V.2.	2.880.000.000	2.880.000.000
2 Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>15.079.567.822</b>	<b>2.830.169.835</b>
1 Phải thu của khách hàng	131	VIII.4.1	138.000.000	50.000.000
2 Trả trước cho người bán	132	VIII.4.2	13.386.910.316	2.030.502.885
5 Các khoản phải thu khác	135	V.3.	1.824.657.506	1.019.666.950
6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(270.000.000)	(270.000.000)
<b>IV Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>207.732.461.024</b>	<b>198.828.723.087</b>
1 Hàng tồn kho	141	V.4.	207.732.461.024	198.828.723.087
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.685.942.540</b>	<b>4.471.016.127</b>
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		74.865.068	173.974.594
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.584.828.739	1.365.891.130
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	83.200.403
4 Tài sản ngắn hạn khác	158	VIII.4.3	2.026.248.733	2.847.950.000
<b>B TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>6.818.236.114</b>	<b>366.945.388</b>
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>6.627.754.339</b>	<b>106.489.213</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.5.	6.627.754.339	106.489.213
- Nguyên giá	222		7.527.166.498	407.236.093
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(899.412.159)	(300.746.880)
<b>IV Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.6.</b>	<b>50.000.000</b>	<b>50.000.000</b>
1 Đầu tư vào công ty con	251		18.567.334	-
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		(18.567.334)	-
<b>V Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>140.481.775</b>	<b>210.456.175</b>
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12.	5.507.375	5.507.375
3. Tài sản dài hạn khác	268		134.974.400	204.948.800
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>236.313.318.692</b>	<b>210.003.545.873</b>

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 28 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính giữa niên độ này)

Mẫu số B 01a - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2012

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2012	01/01/2012
<b>A NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>127.436.402.326</b>	<b>101.628.808.912</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>69.838.448.509</b>	<b>47.274.085.262</b>
1 Vay và nợ ngắn hạn	311	V.7.	64.854.266.000	46.290.000.000
2 Phải trả người bán	312	VIII.4.4	1.427.693.768	4.620.000
3 Người mua trả tiền trước	313		-	-
4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.8.	328.985.003	58.396.424
5 Phải trả người lao động	315		650.894.591	4.000.000
6 Chi phí phải trả	316	V.9.	1.750.942.521	518.045.400
8 Phải trả theo tiến độ kế hoạch HỖXD	318		-	-
9 Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.10.	637.146.344	170.070.924
10 Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		188.520.282	228.952.514
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>57.597.953.817</b>	<b>54.354.723.650</b>
3 Phải trả dài hạn khác	333	VIII.4.5	1.486.000.000	-
4 Vay và nợ dài hạn	334	V.11.	56.103.779.150	54.329.678.150
6 Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		8.174.667	25.045.500
8 Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
<b>B VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>108.876.916.366</b>	<b>108.374.736.961</b>
<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>108.876.916.366</b>	<b>108.374.736.961</b>
1 Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.13.	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		748.645.648	948.645.648
10 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		4.155.729.813	3.453.550.408
<b>II Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>236.313.318.692</b>	<b>210.003.545.873</b>

TP Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 07 năm 2012

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

Kế toán trưởng



Trần Thu Hằng

Tổng giám đốc



Hồ Đắc Hưng

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 28 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính giữa niên độ này)



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.14.	2.901.818.180	23.926.669.534
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		2.901.818.180	23.926.669.534
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.15.	596.858.595	22.444.312.228
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		2.304.959.585	1.482.357.306
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.16.	255.381.372	159.303.367
7 Chi phí tài chính	22	VI.17.	539.854.470	446.315.597
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		221.287.136	142.673.833
8 Chi phí bán hàng	24	VIII.4.6	-	33.695.454
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VIII.4.7	972.236.545	782.206.213
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		1.048.249.942	379.443.409
11 Thu nhập khác	31	VIII.4.8	4.147.394	8.276.364
12 Chi phí khác	32	VIII.4.9	106.158.596	18.804.619
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(102.011.202)	(10.528.255)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	50		946.238.740	368.915.154
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.18.	236.559.685	96.929.943
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		709.679.055	271.985.211

TP Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 07 năm 2012

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

Kế toán trưởng



Trần Thu Hằng

Tổng giám đốc



Hồ Đắc Hưng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		946.238.740	368.915.154
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		618.768.242	19.022.676
- Các khoản dự phòng	03		18.567.334	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(255.044.787)	-
- Chi phí lãi vay	06		221.287.136	142.673.833
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		1.549.816.665	530.611.663
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(10.922.397.295)	6.204.896.770
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(8.903.737.937)	(19.618.828.320)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		7.323.191.876	312.823.285
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		99.109.526	114.329.821
- Tiền lãi vay đã trả	13		(5.948.215.692)	(4.007.670.611)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		-	(424.295.367)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		1.512.402.299	5.526.063.212
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(302.185.389)	(114.156.730)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(15.592.015.947)</b>	<b>(11.476.226.277)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(5.515.015.100)	(88.704.728)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		3.702.431	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(10.150.000.000)
4. khác	24		-	7.300.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		255.381.372	158.020.033
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(5.255.931.297)</b>	<b>(2.780.684.695)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(161.634.453)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		52.103.617.901	24.774.665.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(31.765.250.901)	(17.580.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>20.338.367.000</b>	<b>7.033.030.547</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	50		<b>(509.580.244)</b>	<b>(7.223.880.425)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		626.691.436	11.047.121.755
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1.	117.111.192	3.823.241.330

TP Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 07 năm 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Kế toán trưởng



Trần Thu Hằng

Tổng giám đốc



Hồ Đắc Hưng

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012**

**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. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 08 số 0304867926 ngày 17 tháng 05 năm 2012, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam thay đổi trụ sở chính về B-17, khu tái định cư Phú Mỹ, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 08 số 0304867926 ngày 17 tháng 05 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**

- 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: 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.

Báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2012 được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/06/2012

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(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.

**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.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó đến thời điểm lập Báo cáo tài chính, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

**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 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:**

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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

**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 thỏa 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****Thời gian khấu hao (năm)**

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 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.

**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 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;

**6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm khoản trích trước chi phí kiểm toán, thuế chuyển quyền sử dụng đất, chi phí thuê văn phòng và chi phí lãi vay phải trả 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

**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 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.

**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.

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 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.

**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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(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.

**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 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).

**11.3 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 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.

**11.4 Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn cho thuê mặt bằng được ghi nhận căn cứ chi phí khấu hao chợ Phước Long

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/06/2012	01/01/2012
	VND	VND
<i>Tiền mặt</i>	7.984.000	28.709.200
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	109.127.192	597.982.236
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	101.583.650	9.486.445
Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam - Chi nhánh quận 10	2.132.021	1.893.098
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN TP HCM	944.200	561.055.989
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	1.571.956	10.022.634
Ngân hàng NNO và PTNT Việt Nam - CN TP HCM	2.201.023	-
Công ty Chứng khoán ngoài quốc doanh	694.342	15.524.070
<b>Tổng cộng</b>	<b>117.111.192</b>	<b>626.691.436</b>

Mẫu số B 09a - DN

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	30/06/2012 VND	01/01/2012 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>Nguyễn Hồ Phương</i>	250.000.000	250.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.880.000.000</b>	<b>2.880.000.000</b>
3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
<i>Phải thu khác</i>	1.824.657.506	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 Hán Hạnh</i>	600.000.000	-
<i>Hoàng Văn Lục</i>	220.000.000	-
Lãi phải thu và các khoản phải thu khác	898.742.828	913.752.272
<i>Nguyễn Hồ Phương</i>	11.650.000	10.523.000
<i>Võ Văn Chánh</i>	270.000.000	270.000.000
<i>Lê Ngọc Diệp</i>	510.018.804	187.949.297
<i>Tôn Nữ Quỳnh Hoa</i>	-	2.481.765
<i>Đối tượng khác</i>	107.074.024	442.798.210
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.824.657.506</b>	<b>1.019.666.950</b>
4. Hàng tồn kho	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	207.732.461.024	198.828.723.087
Dự án Vinaland Tower	94.589.982.118	89.811.173.426
Quyền hợp tác đầu tư	25.847.300.000	25.847.300.000
Dự án Sài Gòn South Center	87.295.178.906	83.170.249.661
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho (*)</b>	<b>207.732.461.024</b>	<b>198.828.723.087</b>

(\*) 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.



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

cho kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

Mẫu 09a -DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

5. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
						Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
	Số dư ngày 01/01/2012	-	378.528.820	10.727.273	17.980.000	407.236.093
	Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
	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 (*)	-	(28.645.455)	-	-	(28.645.455)
	Số dư ngày 30/06/2012	7.162.303.133	336.156.092	10.727.273	17.980.000	7.527.166.498
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
	Số dư ngày 01/01/2012	-	287.296.054	8.085.831	5.364.995	300.746.880
	Khấu hao trong kỳ	596.858.595	18.589.421	1.072.728	2.247.498	618.768.242
	Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
	Thanh lý, nhượng bán	-	(10.024.842)	-	-	(10.024.842)
	Giảm khác	-	(10.078.121)	-	-	(10.078.121)
	Số dư ngày 30/06/2012	596.858.595	285.782.512	9.158.559	7.612.493	899.412.159
<b>Giá trị còn lại</b>						
	Tại ngày 01/01/2012	-	91.232.766	2.641.442	12.615.005	106.489.213
	Tại ngày 30/06/2012	6.565.444.538	50.373.580	1.568.714	10.367.507	6.627.754.339

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

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

(\*) Giảm do góp vốn bằng tài sản

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

6. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	30/06/2012		01/01/2012	
	Số lượng (CP)	Giá trị (VND)	Số lượng (CP)	Giá trị (VND)
Đầu tư vào Công ty con		18.567.334		-
Công ty CP Đầu tư thương mại dịch vụ Phước Long		18.567.334		-
Đầu tư dài hạn khác		50.000.000		50.000.000
+ Góp vốn cổ phần		50.000.000		50.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý VREIT		50.000.000		50.000.000
			30/06/2012	01/01/2012
			VND	VND
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn			(18.567.334)	-
Công ty CP Đầu tư thương mại dịch vụ Phước Long			(18.567.334)	-

(\*) Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn được trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

7. Vay và nợ ngắn hạn

	30/06/2012	01/01/2012
	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>64.854.266.000</b>	<b>46.290.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN TP HCM (1)	34.940.000.000	35.000.000.000
Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam - Chi nhánh quận 10 (2)	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại dịch vụ Phước Long (3)	385.850.000	-
Vay cá nhân (3)	24.528.416.000	6.290.000.000
Lê Thị Kim Sơn	400.000.000	-
Nguyễn Khánh Tùng	1.000.000.000	-
Nguyễn Thanh Hương	200.000.000	-
Nguyễn Thị Mai Phương	300.000.000	-
Nguyễn Văn Kiên	78.000.000	-
Thân Thị Hồng Thủy	1.000.000.000	-
Lê Thị Thùy	380.000.000	-
Nguyễn Hồ Phương	100.000.000	200.000.000
Đinh Thị Ngọc Trâm	135.000.000	-
Lê Thị Hoa	1.500.000.000	1.500.000.000
Phạm Thị Hoàng Hà	4.130.600.000	1.090.000.000
Phạm Quang Hải	-	700.000.000
Trần Bình Long	15.304.816.000	2.800.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>64.854.266.000</b>	<b>46.290.000.000</b>

(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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

(2) Khoản vay ngắn hạn của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại dịch vụ Phước Long được vay theo hợp đồng vay, lãi suất vay 0%, thời gian vay 6 tháng.

(3) Các khoản vay cá nhân theo các hợp đồng vay, lãi suất vay từ 1,8-2,5%/tháng, thời gian vay từ 03 -06 tháng;  
Mục đích vay: vay phục vụ chi phí dự án Vinaland Tower và Saigon South Center và đầu tư xây dựng chợ Phước Long.

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

	01/01/2012	Số phải nộp	Số đã nộp	Đơn vị tính: VND 30/06/2012
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(83.200.403)	236.559.685	-	153.359.282
Thuế thu nhập cá nhân	58.396.424	252.839.390	135.610.093	175.625.721
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
<b>Thuế và các khoản phải thu Nhà nước</b>	<b>83.200.403</b>			<b>-</b>
<b>Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>	<b>58.396.424</b>			<b>328.985.003</b>

**9. Chi phí phải trả**

	30/06/2012 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	103.583.333	18.334.000
Trích trước lãi vay cá nhân phải trả	216.773.299	70.211.900
Trích trước lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN thành phố HCM	1.408.556.389	347.470.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.750.942.521</b>	<b>518.045.400</b>

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

	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
Bảo hiểm xã hội	102.132.000	-
Bảo hiểm y tế	17.529.750	-
Bảo hiểm thất nghiệp	8.511.000	-
<b>Các khoản phải trả, phải nộp khác</b>	<b>508.973.594</b>	<b>170.070.924</b>
Phải trả cổ tức	1.143.800	1.143.800
Phải trả khác	507.829.794	168.927.124
<b>Tổng cộng</b>	<b>637.146.344</b>	<b>170.070.924</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

11. Vay và nợ dài hạn	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
<i>Vay dài hạn theo hợp đồng vay</i>	<i>4.608.190.000</i>	<i>3.383.276.000</i>
Lê Ngọc Diệp (1)	3.208.190.000	3.383.276.000
Trần Minh Hoàng	1.400.000.000	-
<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>	<i>51.495.589.150</i>	<i>50.946.402.150</i>
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
Nguyễn Ngọc Khanh	850.037.000	850.037.000
Các đối tượng khác	32.621.870.900	32.072.683.900
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>56.103.779.150</u></b>	<b><u>54.329.678.150</u></b>

(1) Vay theo hợp đồng vay tiền số 11/004/HĐVT/VNI ngày 28/7/2011 với bà Lê Ngọc Diệp, số tiền vay là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng); 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 kế ước nhận nợ số 0224/KUNN1-VIB601/11 ngày 28/7/2011; Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	5.507.375	5.507.375
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b><u>5.507.375</u></b>	<b><u>5.507.375</u></b>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

13. 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 kỳ này	-	-	-	-	-
Lãi trong kỳ này	-	-	-	709.679.055	709.679.055
Giảm vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-
Trích lập các quỹ	-	-	-	(7.499.650)	(7.499.650)
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/06/2012	105.599.960.000	3.402.369.613	(5.029.788.708)	4.155.729.813	108.128.270.718
b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu				30/06/2012	01/01/2012
				VND	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)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

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

	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011 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>

d) Cổ phiếu

	30/6/2012 Cổ phiếu	01/01/2012 Cổ phiếu
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>	<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 30/6/2012
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	948.645.648	-	200.000.000	748.645.648
<b>Tổng cộng</b>	<b>948.645.648</b>	<b>-</b>	<b>200.000.000</b>	<b>748.645.648</b>

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

14. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011 VND
<i>Doanh thu bán hàng</i>	<i>-</i>	<i>12.420.250.000</i>
Chuyển quyền sử dụng Bất động sản	-	12.420.250.000
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>2.901.818.180</i>	<i>106.419.534</i>
Cho thuê văn phòng, mặt bằng	2.901.818.180	106.419.534
<i>Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư</i>	<i>-</i>	<i>11.400.000.000</i>
Chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư	-	11.400.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.901.818.180</b>	<b>23.926.669.534</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

15. Giá vốn hàng bán	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011
	VND	VND
<i>Giá vốn của hàng hoá đã bán</i>	-	12.094.312.228
Chuyển quyền sử dụng Bất động sản	-	12.094.312.228
<i>Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp</i>	596.858.595	-
Cho thuê văn phòng, mặt bằng	596.858.595	-
<i>Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp</i>	-	10.350.000.000
Chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư	-	10.350.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>596.858.595</b>	<b>22.444.312.228</b>
16. Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	255.381.372	158.020.033
Lãi khác	-	1.283.334
<b>Tổng cộng</b>	<b>255.381.372</b>	<b>159.303.367</b>
17. Chi phí tài chính	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011
	VND	VND
Lãi tiền vay	221.287.136	142.673.833
Chênh lệch tỷ giá	-	5.100
Phí bảo lãnh vay vốn	300.000.000	303.636.664
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	18.567.334	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>539.854.470</b>	<b>446.315.597</b>
18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011
	VND	VND
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	3.161.346.946	24.094.249.265
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	2.215.108.206	23.706.529.492
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	946.238.740	387.719.773
Thuế suất thuế TNDN	25%	25%
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	236.559.685	96.929.943
Số thuế TNDN phải nộp kỳ này	236.559.685	96.929.943

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

19. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Từ 01/01/2012	Từ 01/01/2011
	đến 30/06/2012	đến 30/06/2011
	VND	VND
Chi phí nhân công	430.958.033	274.457.039
Chi phí khấu hao tài sản cố định	618.768.242	19.022.676
Chi phí dịch vụ mua ngoài	91.501.274	97.761.532
Chi phí khác bằng tiền	427.867.591	421.660.420
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.569.095.140</b>	<b>812.901.667</b>

20. 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

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ**

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	Từ 01/01/2012	Từ 01/01/2011
	đến 30/06/2012	đến 30/06/2011
	VND	VND
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác bằng tài sản cố định	18.567.334	

**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 30/06/2012, tiền lãi vay có thể phải trả ước tính là 23.061.971.714 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 30/06/2012 tiền lãi vay có thể phải trả ước tính là 11.543.159.437 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

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 30/06/2012, 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 30.111.432.666 đồng.

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

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 6.000m<sup>2</sup> 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, PCCC.

**2. Công cụ tài chính**

**a, 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 lãi lũy kế)

**b, 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.

**c, Các loại công cụ tài chính**

	30/06/2012	01/01/2012
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	117.111.192	626.691.436
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.692.657.506	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
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.739.768.698</b>	<b>4.356.358.386</b>
<b>Công cụ tài chính</b>		
Các khoản vay	120.958.045.150	100.619.678.150
Phải trả người bán và phải trả khác	3.550.840.112	174.690.924
Chi phí phải trả	1.750.942.521	518.045.400
<b>Tổng cộng</b>	<b>126.259.827.783</b>	<b>101.312.414.474</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày 30/06/2012 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.

**d, 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.

**e, 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.

*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.

**f, 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 tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

**3. Thông tin về các bên liên quan**

**3.1 Giao dịch với các bên liên quan**

	Quan hệ với Công ty	Từ 01/01/2012	Từ 01/01/2011
		đến 30/06/2012	đến 30/06/2011
		VND	VND
<b>Bán hàng cho</b>			
Bên liên quan của thành viên HĐQT và Ban Tổng giám đốc	Bên liên quan	-	11.400.000.000
Công ty CP Đầu tư TM DV Phước Long	Công ty con	2.901.818.180	-
<b>Mua hàng</b>			
Bên liên quan của thành viên HĐQT và Ban Tổng giám đốc	Bên liên quan	66.000.000	11.994.500.000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

3.2	Thu nhập Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm		Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011 VND
	Lương, thưởng		300.400.000	394.456.192
	<b>Tổng cộng</b>		<b>300.400.000</b>	<b>394.456.192</b>
3.3	Số dư với các bên liên quan	Quan hệ với Công ty	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
	<b>Phải thu khách hàng</b>			
	Công ty CP Đầu tư TM DV Phước Long	Công ty con	138.000.000	-
	<b>Phải thu khác</b>			
	Các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	Bên liên quan	612.955.397	487.787.507
	<b>Các khoản vay</b>			
	Các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	Bên liên quan	39.896.643.150	23.802.440.750
	Công ty CP Đầu tư TM DV Phước Long	Công ty con	385.850.000	-
	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn khác</b>			
	Bên liên quan của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	Bên liên quan	2.630.000.000	2.630.000.000
	<b>Các khoản phải trả khác</b>			
	Bên liên quan của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	Bên liên quan	402.102.526	105.509.856
4.	Những thông tin khác			
4.1	Phải thu của khách hàng		30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
	Trần Văn Thiên Long		-	50.000.000
	Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại dịch vụ Phước Long		138.000.000	-
	<b>Tổng cộng</b>		<b>138.000.000</b>	<b>50.000.000</b>
4.2	Trả trước cho người bán		30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
	Công ty TNHH Tin học Phương Đông		14.000.000	-
	Công ty TNHH Bất động sản Tuấn Long		1.000.000.000	1.000.000.000
	Lê Thị Tuyết Nhung		12.000.000.000	-
	Công ty TNHH MTV Xây dựng và Điện Trường Thành Phát		-	833.655.085
	Công ty TNHH Savills Việt Nam		174.430.800	174.430.800
	Công ty TNHH MTV Hà Hân Hạnh		70.160.000	-
	Các đối tượng khác		128.319.516	22.417.000
	<b>Tổng cộng</b>		<b>13.386.910.316</b>	<b>2.030.502.885</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

4.3 Tài sản ngắn hạn khác	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
Tạm ứng	2.026.248.733	2.847.950.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.026.248.733</b>	<b>2.847.950.000</b>
4.4 Phải trả cho người bán	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
Báo đầu tư	5.500.000	-
Công ty Cổ phần Chuyển phát nhanh Hợp nhất	9.204.803	-
Công ty TNHH TM DV XNK Thiên Ngân Hà	8.100.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Việt Nam	-	4.620.000
Công ty TNHH Vận tải TM XD An Lợi	293.952.830	-
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Sơn Hưng	464.005.500	-
Công ty TNHH MTV Mạng Xanh	22.000.000	-
Công ty TNHH MTV Hà Hân Hạnh	279.630.000	-
Công ty TNHH Quảng cáo An Phú Thịnh	7.150.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Hưng	16.500.000	-
Công ty TNHH An Ninh mạng BKAV	9.259.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Sài Gòn Đại Nghĩa	26.750.000	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Điện Trường Thành Phát	213.215.635	-
Công ty TNHH Thiết bị Văn phòng C.N.D	6.426.000	-
Lương Bá Đàng	66.000.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.427.693.768</b>	<b>4.620.000</b>
4.5 Phải trả dài hạn khác	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.486.000.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.486.000.000</b>	<b>-</b>
4.6 Chi phí bán hàng	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011 VND
Chi phí bằng tiền khác	-	33.695.454
<b>Tổng cộng</b>	<b>-</b>	<b>33.695.454</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

4.7 Chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ 01/01/2012	Từ 01/01/2011
	đến 30/06/2012	đến 30/06/2011
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	430.958.033	274.457.039
Chi phí khấu hao TSCĐ	21.909.647	19.022.676
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	91.501.274	97.761.532
Chi phí bằng tiền khác	424.867.591	387.964.966
<b>Tổng cộng</b>	<b>972.236.545</b>	<b>782.206.213</b>
4.8 Thu nhập khác	Từ 01/01/2012	Từ 01/01/2011
	đến 30/06/2012	đến 30/06/2011
	VND	VND
Thu tiền thanh lý tài sản cố định	3.365.846	-
Thu chuyển nhượng hợp đồng mới	50.000	150.000
Thu nhập khác	731.548	8.126.364
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.147.394</b>	<b>8.276.364</b>
4.9 Chi phí khác	Từ 01/01/2012	Từ 01/01/2011
	đến 30/06/2012	đến 30/06/2011
	VND	VND
GTCL của tài sản cố định thanh lý	3.702.431	-
Chi phí khác	102.456.165	18.804.619
<b>Tổng cộng</b>	<b>106.158.596</b>	<b>18.804.619</b>

4.10 Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2011 đến 30/06/2011 và Báo cáo tài chính năm 2011 của Công ty đã được soát xét và kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 07 năm 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Kế toán trưởng



Trần Thu Hằng



Tổng giám đốc

Hồ Đắc Hưng