

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Quý I năm 2013

TP. HỒ CHÍ MINH - THÁNG 05 NĂM 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2013	01/01/2013
A TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		223,853,883,855	221,426,655,068
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110		37,160,088	41,917,533
1 Tiền	111	V.1.	37,160,088	41,917,533
2 Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		2,880,000,000	3,200,000,000
1 Đầu tư ngắn hạn	121	V.2.	2,880,000,000	3,200,000,000
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		16,534,805,162	17,069,257,207
1 Phải thu của khách hàng	131	VIII.3.1	3,635,500,000	3,635,500,000
2 Trả trước cho người bán	132	VIII.3.2	10,866,153,825	11,510,006,361
5 Các khoản phải thu khác	135	V.3.	2,356,108,676	2,246,708,185
6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(322,957,339)	(322,957,339)
IV Hàng tồn kho	140		202,394,945,424	198,944,380,988
1 Hàng tồn kho	141	V.4.	202,394,945,424	198,944,380,988
V Tài sản ngắn hạn khác	150		2,006,973,181	2,171,099,340
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		40,596,824	70,601,523
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		1,681,849,606	1,727,885,617
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.7.	79,133,674	83,200,403
4 Tài sản ngắn hạn khác	158	VIII.3.3	205,393,077	289,411,797
B TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		6,750,266,485	6,799,102,396
II Tài sản cố định	220		51,590,514	191,037,275
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.	51,590,514	61,149,275
- Nguyên giá	222		384,626,965	384,626,965
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(333,036,451)	(323,477,690)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230			129,888,000
IV Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.5.	6,658,168,596	6,567,557,746
1 Đầu tư vào công ty con	251		7,627,951,971	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		(1,019,783,375)	(860,394,225)
V Tài sản dài hạn khác	260		40,507,375	40,507,375
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.20.	5,507,375	5,507,375
3. Tài sản dài hạn khác	268	V.12.	35,000,000	35,000,000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		230,604,150,340	228,225,757,464

(Các thuyết minh từ trang 06 đến trang 28 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2013

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2013	01/01/2013
A NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		124,525,209,270	122,100,616,579
I Nợ ngắn hạn	310		43,146,238,120	44,938,095,429
1 Vay và nợ ngắn hạn	311	V.6.	40,106,980,901	41,572,142,901
2 Phải trả người bán	312	VIII.3.4	610,714,945	553,300,760
3 Người mua trả tiền trước	313	VIII.3.5	469,033,559	281,170,359
4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.7.	574,125,909	478,903,044
5 Phải trả người lao động	315		193,608,117	230,046,830
6 Chi phí phải trả	316	V.8.	102,029,500	1,410,520,117
8 Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	318		-	-
9 Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.9.	982,025,998	300,292,227
10 Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		107,719,191	111,719,191
II Nợ dài hạn	330		81,378,971,150	77,162,521,150
3 Phải trả dài hạn khác	333	VIII.3.6	3,301,500,000	1,705,000,000
4 Vay và nợ dài hạn	334	V.10.	78,077,471,150	75,457,521,150
5 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6 Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
8 Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
B VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		106,078,941,070	106,125,140,885
I Vốn chủ sở hữu	410		106,078,941,070	106,125,140,885
1 Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.	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		492,245,648	550,645,648
10 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1,614,154,517	1,601,954,332
II Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		230,604,150,340	228,225,757,464

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh Tuyền

TP Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 05 năm 2013
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM



Tổng giám đốc

Trần Minh Hoàng

(Các thuyết minh từ trang 06 đến trang 28 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

quận 7, TP Hồ Chí Minh

Tel: (84-8) 3 785 3841 Fax: (84-8) 3 785 3841

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý I Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý I	
			Năm nay	Năm trước
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.13.	600,000,000	2,176,363,635
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.14.		-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.15.	600,000,000	2,176,363,635
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.16.		1,355,149,670
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		600,000,000	821,213,965
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.17.	124,085,967	170,730,010
7 Chi phí tài chính	22	VI.18.	336,699,826	235,597,612
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		117,451,864	77,702,875
8 Chi phí bán hàng	24	VIII.3.7		
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VIII.3.8	367,132,909	444,093,450
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		20,253,232	312,252,913
11 Thu nhập khác	31	VIII.3.9	133,261,682	514,502
12 Chi phí khác	32	VIII.3.10	137,248,000	202,430,565
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(3,986,318)	(201,916,063)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	50		16,266,914	110,336,850
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.19.	4,066,729	27,715,364
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.20.		
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		12,200,186	82,621,486

TP Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 05 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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ QUÝ I NĂM 2013
 (Theo phương pháp trực tiếp)
 Tại ngày 31/03/2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2013 đến 31/03/2013	Từ 01/01/2012 đến 31/03/2012
1	2	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	994,860,991	2,594,000,000
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(499,210,579)	(19,889,702,214)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(840,193,198)	(1,397,547,083)
4. Tiền chi trả lãi vay	4	(176,702,753)	(3,442,331,285)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5		
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	2,861,988,500	4,729,607,936
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(3,510,288,370)	(186,700,000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>20</i>	<i>(1,169,545,409)</i>	<i>(17,592,672,646)</i>
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		
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(250,000,000)	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	320,000,000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		171,841,010
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>	<i>70,000,000</i>	<i>171,841,010</i>
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		
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	3,181,312,000	34,568,830,000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(2,086,524,036)	(17,687,543,000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		

6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1,094,787,964	16,881,287,000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50	(4,757,445)	(539,544,636)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	41,917,533	626,691,436
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	37,160,088	87,146,800

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Thanh Tuyền



Quận 7, ngày 09 tháng 05 năm 2013

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Minh Hoàng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I Năm 2013

(tiếp theo)

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. 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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I Năm 2013

(tiếp theo)

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

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 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 31/03/2013 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 Misa. 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I Năm 2013

(tiếp theo)

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

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

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

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

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

Loại tài sản cố định**Thời gian khấu hao (năm)**

Nhà cửa, vật kiến trúc

Máy móc, thiết bị

Thiết bị, dụng cụ quản lý

Tài sản cố định khác

03-10

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 31/03/2013, 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, kế 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;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I Năm 2013

(tiếp theo)

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 31/03/2013, thực tế chưa chi nhưng được ước tính để ghi nhận vào chi phí trong kỳ, dựa trên hợp đồng kinh tế đã ký.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I Năm 2013

(tiếp theo)

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. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I Năm 2013
(tiếp theo)

12.5 Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được, tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Theo đó hoạt động của Công ty là kinh doanh bất động sản. Toàn bộ hoạt động của Công ty diễn ra trong lãnh thổ Việt Nam nên không có sự khác biệt về hoạt động kinh doanh của Công ty theo khu vực địa lý.

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	31/03/2013 VND	01/01/2013 VND
<i>Tiền mặt</i>	29,060,000	7,140,000
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	8,100,088	34,777,533
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	1,455,909	13,209,245
Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam - Chi nhánh quận 10	896,429	1,010,829
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN TP HCM	2,117,748	5,539,511
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	1,095,816	12,421,419
Ngân hàng NNo và PTNT Việt Nam - CN TP HCM	1,829,399	1,895,099
Công ty Chứng khoán ngoài quốc doanh	704,787	701,430
Tổng cộng	37,160,088	41,917,533
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	31/03/2013 VND	01/01/2013 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	2,880,000,000	3,200,000,000
3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	31/03/2013 VND	01/01/2013 VND
<i>Phải thu khác</i>	2,356,108,676	2,246,708,185
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	820,000,000
<i>Công ty TNHH MTV Hà Hân Hạnh</i>	600,000,000	600,000,000
<i>Hoàng Văn Lục</i>	220,000,000	220,000,000
Lãi phải thu và các khoản phải thu khác	1,430,193,998	1,320,793,507
<i>Nguyễn Hồ Phương</i>	66,650,000	154,142,421
<i>Võ Văn Chánh</i>	270,000,000	270,000,000
<i>Lê Ngọc Diệp</i>	1,030,394,616	795,923,104
<i>Lê Thị Hoa</i>	62,714,382	100,292,982
<i>Đối tượng khác</i>	435,000	435,000
Tổng cộng	2,356,108,676	2,246,708,185

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I Năm 2013

(tiếp theo)

4. Hàng tồn kho	31/03/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	202,394,945,424	198,944,380,988
Dự án Vinaland Tower	102,825,370,390	101,036,508,321
Quyền hợp tác đầu tư	6,443,000,000	6,443,000,000
Dự án Sài Gòn South Center (*)	93,126,575,034	91,464,872,667
Hàng hóa bất động sản	-	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho (* *)	202,394,945,424	198,944,380,988

(*) 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 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

Cho kỳ hoạt động từ 01/01/2013 đến 03/03/2013

Mẫu 09 -DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I Năm 2013

(tiếp theo)

0 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
Nguyên giá					
Số dư ngày 01/01/2013	-	355,919,692	10,727,273	17,980,000	384,626,965
Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác (*)	-	-	-	-	-
Số dư ngày 31/03/2013	-	355,919,692	10,727,273	17,980,000	384,626,965
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư ngày 01/01/2013	-	303,386,412	10,231,287	9,859,991	323,477,690
Khấu hao trong kỳ	-	7,939,026	495,986	1,123,749	9,558,761
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác (*)	-	-	-	-	-
Số dư ngày 31/03/2013	-	311,325,438	10,727,273	10,983,740	333,036,451
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2013	-	52,533,280	495,986	8,120,009	61,149,275
Tại ngày 31/03/2013	-	44,594,254	-	6,996,260	51,590,514

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

HỘI ĐỒNG QUẢN LÝ VÀ ĐẦU TƯ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I Năm 2013

(tiếp theo)

5. 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	762,795	7,627,951,971	-	-
Công ty CP Đầu tư thương mại dịch vụ Phước Long (*)	762,795	7,627,951,971	-	-
Đầu tư dài hạn khác		50,000,000		50,000,000
+ Góp vốn cổ phần 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 762,795 cổ phiếu
+ Về giá trị 7,627,951,971 đồng

	31/03/2013 VND	01/01/2013 VND
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	1,019,783,375	-
Công ty CP Đầu tư thương mại dịch vụ Phước Long	1,019,783,375	-

6. Vay và nợ ngắn hạn

	31/03/2013 VND	01/01/2013 VND
Vay ngắn hạn	40,106,980,901	41,572,142,901
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN TP HCM (1)	29,940,000,000	29,940,000,000
Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam - Chi nhánh quận 10	-	-
Vay cá nhân (2)	10,166,980,901	11,632,142,901
Lê Thị Kim Sơn	400,000,000	400,000,000
Hoàng Thị Tường Lan	2,000,000,000	2,000,000,000
Nguyễn Thị Thanh Tuyền		100,000,000
Nguyễn Thị Mai Phương	300,000,000	300,000,000
Nguyễn Văn Kiên	145,000,000	106,000,000
Trần Thị Hải Đường	200,000,000	200,000,000
Trần Quý Dương	200,000,000	170,000,000
Nguyễn Hồ Phương	90,000,000	50,000,000
Lê Thị Hoa		75,000,000
Phạm Thị Hoàng Hà	4,550,000,000	4,500,000,000
Trần Bình Long	2,281,980,901	3,731,142,901
Tổng cộng	40,106,980,901	41,572,142,901

(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.

thành phố Hồ Chí Minh
Tel: (84-8) 3 785 3841 Fax: (84-8) 3 785 3841

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I Năm 2013
(tiếp theo)

7. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2013	Số phải nộp	Số đã nộp	Đơn vị tính: VND 31/03/2013
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(83.200,403)	-	-	(83.200,403)
Thuế thu nhập cá nhân	478,903,044	95,222,865		574,125,909
Các loại thuế khác	-	5,000,000	5,000,000	-
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	83,200,403			83,200,403
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	478,903,044			574,125,909

8. Chi phí phải trả

	31/03/2013 VND	01/01/2013 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	-	-
Trích trước lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam - Chi nhánh quận 10	-	-
Trích trước lãi vay cá nhân phải trả		339,222,145
Trích trước chi phí thuê văn phòng	80,000,000	123,700,000
Trích trước lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN thành phố HCM		925,568,472
Tổng cộng	102,029,500	1,410,520,117

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

	31/03/2013 VND	01/01/2013 VND
<i>Bảo hiểm xã hội</i>	<i>104,316,585</i>	<i>48,516,585</i>
<i>Bảo hiểm y tế</i>	<i>16,033,500</i>	<i>5,503,500</i>
<i>Bảo hiểm thất nghiệp</i>	<i>7,126,000</i>	<i>2,446,000</i>
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	<i>854,549,913</i>	<i>243,826,142</i>
Phải trả cổ tức	1,143,800	1,143,800
Phải trả khác	853,406,113	242,682,342
Tổng cộng	982,025,998	300,292,227

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I Năm 2013

(tiếp theo)

10. Vay và nợ dài hạn	31/03/2013 VND	01/01/2013 VND
<i>Vay dài hạn theo hợp đồng vay</i>	<i>26,196,742,000</i>	<i>23,683,104,000</i>
Lê Ngọc Diệp (1)	2,974,742,000	3,033,104,000
Trần Minh Hoàng (2)	4,000,000,000	1,225,000,000
Trần Bình Long (3)	19,222,000,000	19,425,000,000
<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>51,880,729,150</i>	<i>51,774,417,150</i>
Đỗ Đăng Khoa	1,212,134,000	1,163,960,000
Phan Hoàng Anh	2,149,585,000	2,149,585,000
Trần Bình Long	2,027,062,000	2,902,408,000
Trần Thị Hải Đường	939,187,250	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	461,032,000	795,512,000
Các đối tượng khác	34,953,320,900	33,750,735,900
Tổng cộng	78,077,471,150	75,457,521,150

(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 kế ước nhận nợ số 0224/KUNN1-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 kế 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 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 kế 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 Saigon South Center.

11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31/03/2013 VND	01/01/2013 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
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	5,507,375	5,507,375

thành phố Hồ Chí Minh
Tel: (84-8) 3 785 3841 Fax: (84-8) 3 785 3841

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I Năm 2013

(tiếp theo)

12. Tài sản dài hạn khác	31/03/2013	01/01/2013
	VND	VND
<i>Ký quỹ, ký cược dài hạn: Đặt cọc tiền thuê văn phòng</i>	35,000,000	35,000,000
Công ty Cổ phần Ánh Dương Việt Nam	5,000,000	5,000,000
Phạm Văn Ninh - Nguyễn Thị Hà	30,000,000	30,000,000
Thái Hoạt Tường - Trương Thị Tường	-	-
Tổng cộng	35,000,000	35,000,000



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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I Năm 2013

(tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

0 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 01/01/2012	105,599,960,000	3,402,369,613	(5,089,788,708)	3,453,550,408	107,366,091,313
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	1,844,096,426	1,844,096,426
Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2012	105,599,960,000	3,402,369,613	(5,089,788,708)	7,499,650	7,499,650
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	1,601,954,332	1,601,954,332
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-
Giảm vốn trong năm nay	-	-	-	12,200,186	12,200,186
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/03/2013	105,599,960,000	3,402,369,613	(5,089,788,708)	1,614,154,518	105,526,695,423
b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu					
				31/03/2013	01/01/2013
				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

Quý I Năm 2013

(tiếp theo)

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

	31/03/2013 VND	01/01/2013 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

	31/02/2013 Cổ phiếu	01/01/2013 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

	01/01/2013	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/02/2013
Quỹ khác thuộc vốn chủ :	550,645,648	-	58,400,000	492,245,648
Tổng cộng	550,645,648	-	58,400,000	492,245,648

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

13. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2013 đến 31/03/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 31/03/2012 VND
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>600,000,000</i>	<i>2,176,363,635</i>
Cho thuê văn phòng, mặt bằng	600,000,000	2,176,363,635
Tổng cộng	600,000,000	2,176,363,635

thành phố Hồ Chí Minh
Tel: (84-8) 3 785 3841 Fax: (84-8) 3 785 3841

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I Năm 2013
(tiếp theo)

14. Các khoản giảm trừ doanh thu	Từ 01/01/2013 đến 31/03/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 31/03/2012 VND
Giảm giá hàng bán		-
Hàng bán bị trả lại		-
Tổng cộng	-	-
15. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2013 đến 31/03/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 31/03/2012 VND
Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ	600,000,000	2,176,363,635
Tổng cộng	600,000,000	2,176,363,635
16. Giá vốn hàng bán	Từ 01/01/2013 đến 31/03/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 31/03/2012 VND
<i>Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp</i>	-	1,355,149,670
Cho thuê văn phòng, mặt bằng		1,355,149,670
Tổng cộng		1,355,149,670
17. Doanh thu hoạt động tài chính	31/03/2013 VND	31/03/2012 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	124,085,967	170,730,010
Tổng cộng	124,085,967	170,730,010
18. Chi phí tài chính	Từ 01/01/2013 đến 31/03/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 31/03/2012 VND
Lãi tiền vay	117,451,864	77,702,875
Chi phí tài chính khác	59,858,812	157,894,755
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	159,389,150	
Tổng cộng	336,699,826	235,597,630

thành phố Hồ Chí Minh
Tel: (84-8) 3 785 3841 Fax: (84-8) 3 785 3841

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I Năm 2013
(tiếp theo)

19. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ 01/01/2013 đến	Từ 01/01/2012 đến
	31/03/2013	31/03/2012
	VND	VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	600,000,000	2,347,093,645
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	583,733,086	2,236,746,691
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	16,266,914	110,346,954
Thuế suất thuế TNDN	25%	25%
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	4,066,729	27,715,364
20. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Từ 01/01/2013 đến	Từ 01/01/2012 đến
	31/03/2013	31/03/2012
	VND	VND
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
Tổng cộng	-	-
21. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Từ 01/01/2013 đến	Từ 01/01/2012 đến
	31/03/2013	31/03/2012
	VND	VND
Chi phí nhân công	229,740,626	209,600,697
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9,558,761	11,171,148
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18,094,943	52,598,997
Chi phí khác bằng tiền	93,808,325	167,722,608
Tổng cộng	351,202,655	441,093,450

22. 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.

23. 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).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I Năm 2013
(tiếp theo)

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

	31/03/2013	01/01/2013
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	37,160,088	41,917,533
Phải thu khách hàng và phải thu khác	5,668,651,337	5,559,250,846
Đầu tư ngắn hạn	2,880,000,000	3,200,000,000
Đầu tư dài hạn	6,658,168,596	6,567,557,746
Tổng cộng	15,243,980,021	15,368,726,125
Công cụ tài chính		
Các khoản vay	118,184,452,051	117,029,664,051
Phải trả người bán và phải trả khác	4,894,240,943	853,592,987
Chi phí phải trả	102,029,500	1,410,520,117
Tổng cộng	123,180,722,494	119,293,777,155

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày 31/03/2013 do Thông tư 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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I Năm 2013

(tiếp theo)

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. Tính 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.

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.

31/03/2013	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	1,592,740,943	3,301,500,000	4,894,240,943
Chi phí phải trả	102,029,500	-	102,029,500
Các khoản vay	40,106,980,901	78,077,471,150	118,184,452,051
01/01/2013	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	853,592,987	-	853,592,987
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

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.

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.

thành phố Hồ Chí Minh
Tel: (84-8) 3 785 3841 Fax: (84-8) 3 785 3841

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I Năm 2013
(tiếp theo)

31/03/2013	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	37,160,088	-	37,160,088
Phải thu khách hàng và phải thu khác	5,668,651,337	-	5,668,651,337
Đầu tư ngắn hạn	2,880,000,000	-	2,880,000,000
Đầu tư dài hạn	-	6,658,168,596	6,658,168,596
01/01/2013	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	-	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

31/03/2013 VND	31/03/2012 VND
-------------------	-------------------

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 31/03/2012, tiền lãi vay có thể phải trả ước tính là 30.063.332.928 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 31/03/2012 tiền lãi vay có thể phải trả ước tính là 15.031.666.464 đồng (lãi suất cơ bản là 9%/năm).

Đến thời điểm kiểm toán ngày 31/3/2013, 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-HDQT-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 31/03/2013, 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 21.772.048.029 đồng.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I Năm 2013

(tiếp theo)

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	Từ 01/01/2013 đến 31/03/2013	Từ 01/01/2012 đến 31/03/2012
		VND	VND
Bán hàng cho			
Bên liên quan của thành viên HĐQT và Ban Tổng giám đốc	Bên liên quan		2,176,363,635
Công ty CP Đầu tư TM DV Phước Long	Công ty con	600,000,000	
Mua hàng			
Bên liên quan của thành viên HĐQT và Ban Tổng giám đốc	Bên liên quan		
Góp vốn vào Công ty			
Công ty CP Đầu tư TM DV Phước Long	Công ty con	7,627,951,971	
Doanh thu liên quan đến khoản cho vay			
Bên liên quan của thành viên HĐQT	Bên liên quan	123,674,976	
Chi phí liên quan đến khoản vay			
Bên liên quan của thành viên HĐQT	Bên liên quan	336,699,826	

2.2 Thu nhập Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm

	Từ 01/01/2013 đến 31/03/2013	Từ 01/01/2012 đến 31/03/2012
	VND	VND
Lương, thưởng	75,000,000	165,400,000
Tổng cộng	75,000,000	165,400,000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

		Quý I Năm 2013 (tiếp theo)	
		Quan hệ với	
		31/03/2013	01/01/2013
2.3 Số dư với các bên liên quan		Công ty	Công ty
		VND	VND
Phải thu khách hàng			
Thành viên HĐQT	Bên liên quan	3,635,500,000	3,635,500,000
Người mua trả tiền trước			
Công ty CP Đầu tư TM DV Phước Long	Công ty con	94,293,559	281,170,359
Phải thu khác			
Các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám Công ty TNHH BĐS Viên Nam	Bên liên quan	1,093,108,998 55,914,678	972,734,149 55,914,678
Các khoản tạm ứng			
Các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám	Bên liên quan	135,369,077	189,002,412
Các khoản vay			
Các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám	Bên liên quan	50,509,144,151	49,364,556,551
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn khác			
Bên liên quan của HĐQT và Ban Tổng	Bên liên quan	2,880,000,000	3,200,000,000
Trả trước cho người bán			
Thành viên HĐQT	Bên liên quan	9,944,500,000	9,944,500,000
Các khoản phải trả khác			
Bên liên quan của HĐQT và Ban Tổng	Bên liên quan	672,465,771	124,240,109
3. Những thông tin khác			
3.1 Phải thu của khách hàng		31/03/2013	01/01/2013
		VND	VND
Trần Bình Long		3,363,500,000	3,635,500,000
Tổng cộng		3,363,500,000	3,635,500,000
3.2 Trả trước cho người bán		31/03/2013	01/01/2013
		VND	VND
Công ty TNHH Bất động sản Tuấn Long			1,000,000,000
Trần Bình Long		9,944,500,000	9,944,500,000
Công ty TNHH Savills Việt Nam		174,430,800	174,430,800
Công ty TNHH MTV Hà Hân Hạnh			53,837,800
Các đối tượng khác			337,237,761
Công ty TNHH XL&KD Nhà Tân Thành Lập		374,740,000	
Các đối tượng khác		372,483,025	
Tổng cộng		10,866,153,825	11,510,006,361

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I Năm 2013
(tiếp theo)

	31/03/2013 VND	01/01/2013 VND
3.3 Tài sản ngắn hạn khác		
Tạm ứng	205,393,077	289,411,797
Tổng cộng	205,393,077	289,411,797
3.4 Phải trả cho người bán		
	31/03/2013 VND	01/01/2013 VND
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Sơn Hưng	59,522,700	59,522,700
Công ty TNHH MTV Mạng Xanh	22,000,000	22,000,000
Công ty TNHH Bất động sản Việt Nam	-	-
Công ty TNHH Vận tải TM XD An Lợi	114,878,610	114,878,610
Công ty TNHH Dịch vụ thương mại Đại Hùng Cường	45,385,815	45,385,815
Công ty TNHH An Ninh mạng BKA V	9,259,000	9,259,000
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Điện Trường Thành Phát	213,215,635	213,215,635
Các đối tượng khác	146,453,185	89,039,000
Tổng cộng	610,714,945	553,300,760
3.5 Người mua trả tiền trước		
	31/03/2013 VND	01/01/2013 VND
Phan Thanh Phong	374,740,000	
Công ty CP Đầu tư TM DV Phước Long	94,293,559	281,170,359
Tổng cộng	469,033,559	281,170,359
3.6 Phải trả dài hạn khác		
	31/03/2013 VND	01/01/2013 VND
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3,301,500,000	1,705,000,000
Tổng cộng	3,301,500,000	1,705,000,000
3.7 Chi phí bán hàng		
	Từ 01/01/2013 đến 31/03/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 31/03/2012 VND
Tổng cộng	-	-
3.8 Chi phí quản lý doanh nghiệp		
	Từ 01/01/2013 đến 31/03/2013 VND	Từ 01/01/2012 d 31/03/2012 VND
Chi phí nhân viên quản lý	229,740,626	209,600,697
Chi phí đồ dùng văn phòng	12,930,254	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	9,558,761	11,171,148

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I Năm 2013
 (tiếp theo)

Thuế, phí và lệ phí	3,000,000	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18,094,943	52,598,997
Chi phí bằng tiền khác	93,808,325	167,722,608
Tổng	367,132,909	441,093,450
3.9 Thu nhập khác	Từ 01/01/2013 đến 31/03/2013	Từ 01/01/2012 đến 31/03/2012
	VND	VND
Thu nhập từ chuyển nhượng giá trị xây dựng cơ bản Chợ Phước Long	129,888,000	-
Thu nhập từ thanh lý CCDC, TSCĐ	3,372,727	-
Thu phí chuyển nhượng hợp đồng vay		50,000
Thu khác	955	464,502
	133,261,682	514,502
3.10 Chi phí khác	Từ 01/01/2013 đến 31/03/2013	Từ 01/01/2012 đến 31/03/2012
	VND	VND
Chi phí chuyển nhượng giá trị xây dựng cơ bản Chợ Phước Long	129,888,000	-
Chi phí khác	7,360,000	202,430,565
Tổng cộng	137,248,000	202,430,565

3.11 Thông tin so sánh

Lợi nhuận trước thuế quý I/2013 lãi : 16.266.914

Lợi nhuận trước thuế quý I/2013 lãi 110.336.850đ

Kết quả kinh doanh quý I/2013 so với cùng kỳ năm trước giảm do các nguyên nhân sau đây:

Doanh thu bán hàng giảm 1.576.363.635đ, lợi nhuận bán hàng giảm 221.213.965đ so với cùng kỳ năm trước.

Hoạt động tài chính giảm 46.644.043đ so với cùng kỳ năm trước

Chi phí tài chính so với cùng kỳ năm trước tăng 101.102.214đ

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh Tuyền

TP Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 05 năm 2013
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM



Trần Minh Hoàng