



**RSM DTL Auditing**  
Connected for Success

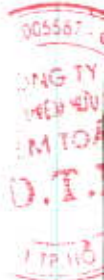
**CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**  
Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01  
đến ngày 30 tháng 06 năm 2013

## MỤC LỤC

---

	Trang
Báo cáo của Tổng Giám đốc	1 - 3
Báo cáo kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính	4 - 5
Báo cáo tài chính đã được soát xét	
Bảng cân đối kế toán ngày 30 tháng 06 năm 2013	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2013	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2013	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính	13 - 30





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

## BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam (dưới đây gọi tắt là Công ty) hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đã được soát xét của Công ty cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2013.

### 1. Các thông tin chung

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam tiền thân là Công ty Cổ phần Quý địa ốc Viên Nam, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304867926 (số cũ 4103006205) ngày 13 tháng 3 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 29 tháng 05 năm 2013.

Trụ sở của Công ty được đặt tại A12 đường D4, khu Tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 105.599.960.000 đồng.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh khai thác và quản lý chợ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản (trừ đấu giá bất động sản), môi giới bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Tư vấn đấu thầu; lập dự án đầu tư; thẩm tra thiết kế, dự toán và tổng dự toán công trình xây dựng; kiểm định chất lượng công trình xây dựng; đánh giá sự cố và lập chương trình xử lý;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng giao thông (cầu, đường);
- San lấp mặt bằng;
- Trang trí nội ngoại thất; sản xuất vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn, đóng và ép cọc (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất các cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở);
- Khai thác đá, cát;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, bến cảng, sân bay, đường dây tải điện, trạm biến áp đến 220KV;
- Lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy.

### 2. Thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này bao gồm:

<i>Họ tên</i>	<i>Chức danh</i>
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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**  
**BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC**

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này bao gồm:

<i>Họ tên</i>	<i>Chức danh</i>
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Trưởng ban
Bà Lê Thị Thủy	Thành viên
Ông Phan Hoàng Anh	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này bao gồm:

<i>Họ tên</i>	<i>Chức danh</i>
Ông Trần Minh Hoàng	Tổng Giám đốc – Bổ nhiệm từ 15/04/2013
Ông Hồ Đức Hưng	Tổng Giám đốc – Miễn nhiệm từ 15/04/2013
Ông Lương Bá Đăng	Phó Tổng Giám đốc – Miễn nhiệm từ 15/06/2013

**3. Tình hình kinh doanh cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2013**

Các số liệu về tình hình kinh doanh cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2013 được trình bày trên báo cáo tài chính đính kèm được soát xét bởi Công ty Kiểm toán DTL.

**4. Cam kết của Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được lưu giữ một cách phù hợp để phản ánh với mức độ chính xác, hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ Hệ thống và Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và do đó thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Vào ngày lập báo cáo này, không có bất kỳ trường hợp nào có thể làm sai lệch các giá trị về tài sản lưu động được nêu trong báo cáo tài chính, và không có bất kỳ một khoản đảm bảo nợ bằng tài sản nào hay khoản nợ bất ngờ nào phát sinh đối với tài sản của Công ty từ khi kết thúc năm tài chính mà không được trình bày trong báo cáo tài chính và sổ sách, chứng từ kế toán của Công ty.

Vào ngày lập báo cáo này, không có bất kỳ tình huống nào có thể làm sai lệch các số liệu được phản ánh trên báo cáo tài chính của Công ty, và có đủ những chứng cứ hợp lý để tin rằng Công ty có khả năng chi trả các khoản nợ khi đáo hạn.

**5. Kiểm toán viên**

Công ty Kiểm toán DTL được chỉ định thực hiện công tác soát xét báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2013 của Công ty.

**6. Ý kiến của Tổng Giám đốc**

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc Công ty, bằng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm đã được soạn thảo thể hiện trung thực và hợp lý về tình hình tài chính vào ngày 30 tháng 06 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2013 của Công ty phù hợp với Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

---

### 7. Cam kết của các chủ đầu tư

Tại thời điểm 30 tháng 06 năm 2013, số dư hàng tồn kho của Công ty là các dự án bất động sản đang được xây dựng để bán có giá trị ghi sổ là 206.976.314.315 đồng, chiếm tỷ trọng 90,19% tài sản ngắn hạn. Thêm vào đó, lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động kinh doanh trong 06 tháng đầu năm 2013 của Công ty bị âm. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào hoạt động kinh doanh có lãi và việc tiếp tục tài trợ của các chủ đầu tư. Vào ngày lập báo cáo này không có lý do nào để Tổng Giám đốc Công ty tin rằng các chủ đầu tư sẽ không tiếp tục tài trợ để Công ty có thể hoạt động liên tục trong tương lai. Do vậy, các báo cáo tài chính đính kèm vẫn được soạn thảo trên cơ sở hoạt động liên tục.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 08 năm 2013

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**TRẦN MINH HOÀNG**



Số: 14.109A/BCSX-DTL

## **BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Kính gửi:**       **Các Cổ đông**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét bằng cân đối kế toán vào ngày 30 tháng 06 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2013 được lập ngày 23 tháng 08 năm 2013 của Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam (dưới đây gọi tắt là Công ty) từ trang 06 đến trang 30 kèm theo. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra Báo cáo nhận xét về báo cáo tài chính này trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét báo cáo tài chính 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 không chứa đựng những 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 cũng 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 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.

*(Phần tiếp theo ở trang 5)*

Ở đây chúng tôi không phủ nhận ý kiến chấp nhận toàn phần nêu trên, mà chỉ muốn lưu ý người đọc báo cáo tài chính vấn đề sau: Như được trình bày tại mục 5.4 của thuyết minh báo cáo tài chính, tại thời điểm 30 tháng 06 năm 2013, số dư hàng tồn kho của Công ty là các dự án bất động sản đang được xây dựng để bán có giá trị ghi sổ là 206.976.314.315 đồng, chiếm tỷ trọng 90,19% tài sản ngắn hạn. Thêm vào đó, lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động kinh doanh trong 06 tháng đầu năm 2013 của Công ty bị âm. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 08 năm 2013

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DTL**

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



**LỤC THỊ VÂN**

Giấy chứng nhận đăng ký  
hành nghề kiểm toán số 0172-2013-026-1

**KIỂM TOÁN VIÊN**

**TĂNG QUỐC THẮNG**

Giấy chứng nhận đăng ký  
hành nghề kiểm toán số 0075-2013-026-1





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

Ngày 30 tháng 06 năm 2013

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

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>229.496.965.496</b>	<b>221.426.655.068</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	(5.1)	<b>81.537.419</b>	<b>41.917.533</b>
1. Tiền	111		81.537.419	41.917.533
2. Các khoản tương đương tiền	112			
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	(5.2)	<b>2.880.000.000</b>	<b>3.200.000.000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		2.880.000.000	3.200.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129			
<b>III. Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>	(5.3)	<b>17.666.251.101</b>	<b>17.069.257.207</b>
1. Phải thu khách hàng	131			3.635.500.000
2. Trả trước cho người bán	132		15.509.305.061	11.510.006.361
3. Phải thu nội bộ	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134			
5. Các khoản phải thu khác	135		2.479.903.379	2.246.708.185
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(322.957.339)	(322.957.339)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>206.976.314.315</b>	<b>198.944.380.988</b>
1. Hàng tồn kho	141	(5.4)	206.976.314.315	198.944.380.988
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.892.862.661</b>	<b>2.171.099.340</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		8.253.233	70.601.523
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.558.529.638	1.727.885.617
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		83.200.403	83.200.403
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	(5.6)	242.879.387	289.411.797

(Phần tiếp theo ở trang 7)



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

Ngày 30 tháng 06 năm 2013

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

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>6.692.598.296</b>	<b>6.799.102.396</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212			
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213			
4. Phải thu dài hạn khác	218			
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>11.313.023</b>	<b>191.037.275</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	(5.7)	11.313.023	61.149.275
+ Nguyên giá	222		125.548.073	384.626.965
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(114.235.050)	(323.477.690)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
+ Nguyên giá	225			
+ Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227			
+ Nguyên giá	228			
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229			
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230			129.888.000
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>			
+ Nguyên giá	241			
+ Giá trị hao mòn lũy kế	242			
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	(5.8)	<b>6.639.563.182</b>	<b>6.567.557.746</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		7.727.951.971	7.377.951.971
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252			
3. Đầu tư dài hạn khác	258		50.000.000	50.000.000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		(1.138.388.789)	(860.394.225)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>41.722.091</b>	<b>40.507.375</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		31.214.716	
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		5.507.375	5.507.375
3. Tài sản dài hạn khác	268		5.000.000	35.000.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>236.189.563.792</b>	<b>228.225.757.464</b>

(Phần tiếp theo ở trang 8)

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

Ngày 30 tháng 06 năm 2013

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>130.127.634.332</b>	<b>122.100.616.579</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>47.431.263.182</b>	<b>44.938.095.429</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	(5.9)	39.977.980.901	41.572.142.901
2. Phải trả người bán	312	(5.10)	433.779.681	553.300.760
3. Người mua trả tiền trước	313	(5.10)	2.519.033.559	281.170.359
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	(5.11)	614.889.412	478.903.044
5. Phải trả người lao động	315		2.442.272	230.046.830
6. Chi phí phải trả	316	(5.12)	102.029.500	1.410.520.117
7. Phải trả nội bộ	317			
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	318			
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	(5.13)	3.692.388.666	300.292.227
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		88.719.191	111.719.191
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>82.696.371.150</b>	<b>77.162.521.150</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332			
3. Phải trả dài hạn khác	333	(5.14)	3.882.500.000	1.705.000.000
4. Vay và nợ dài hạn	334	(5.15)	78.013.871.150	75.457.521.150
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335			
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336			
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337			
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	(5.16)	800.000.000	
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339			
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>106.061.929.460</b>	<b>106.125.140.885</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	(5.17.1)	<b>106.061.929.460</b>	<b>106.125.140.885</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	(5.17.2)	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)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416			
7. Quỹ đầu tư phát triển	417			
8. Quỹ dự phòng tài chính	418			
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		438.245.648	550.645.648
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420	(5.17.3)	1.651.142.907	1.601.954.332
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421			
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			
1. Nguồn kinh phí	432			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>236.189.563.792</b>	<b>228.225.757.464</b>



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

Ngày 30 tháng 06 năm 2013

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

<b>CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
1. Tài sản thuê ngoài			
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công			
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược			
4. Nợ khó đòi đã xử lý			
5. Ngoại tệ các loại			
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 08 năm 2013

NGƯỜI LẬP BIỂU

*Đinh Thị Ngọc Tâm*

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THỊ THANH TUYÊN

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN MINH HOÀNG

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**  
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2013

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		1.200.000.000	2.901.818.180
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	(6.1)	1.200.000.000	2.901.818.180
4. Giá vốn hàng bán	11			596.858.595
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.200.000.000	2.304.959.585
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	(6.2)	248.343.134	255.381.372
7. Chi phí tài chính	22	(6.3)	776.019.074	539.854.470
<i>trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		498.024.510	221.287.136
8. Chi phí bán hàng	24			
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(6.4)	651.372.416	972.236.545
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		20.951.644	1.048.249.942
11. Thu nhập khác	31		195.484.931	4.147.394
12. Chi phí khác	32		167.248.000	106.158.596
13. Lợi nhuận khác	40		28.236.931	(102.011.202)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		49.188.575	946.238.740
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	(6.5)		236.559.685
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		49.188.575	709.679.055

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 08 năm 2013

NGƯỜI LẬP BIỂU

Đinh Thị Ngọc Xuân

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THỊ THANH TUYÊN

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN MINH HOÀNG



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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2013

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		49.188.575	946.238.740
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao tài sản cố định	02		18.621.536	618.768.242
Các khoản dự phòng	03		277.994.564	18.567.334
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04			
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(248.343.134)	(255.044.787)
Chi phí lãi vay	06		498.024.510	221.287.136
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>595.486.051</b>	<b>1.549.816.665</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(351.105.505)	(10.922.397.295)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.886.238.369)	(8.903.737.937)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		5.345.446.730	7.323.191.876
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		62.348.290	99.109.526
Tiền lãi vay đã trả	13		(4.976.736.445)	(5.948.215.692)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14			
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15			1.512.402.299
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16			(302.185.389)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SXKD</b>	<b>20</b>		<b>(1.210.799.248)</b>	<b>(15.592.015.947)</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)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		129.888.000	3.702.431
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		320.000.000	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(350.000.000)	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		248.343.134	255.381.372
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>348.231.134</b>	<b>(5.255.931.297)</b>

(Phần tiếp theo ở trang 12)

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2013

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

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
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		7.531.712.000	52.103.617.901
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(6.629.524.000)	(31.765.250.901)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>902.188.000</b>	<b>20.338.367.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>39.619.886</b>	<b>(509.580.244)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>41.917.533</b>	<b>626.691.436</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>81.537.419</b>	<b>117.111.192</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 08 năm 2013

NGƯỜI LẬP BIỂU



*Đinh Chi Ngọc Trâm*

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ THANH TUYÊN

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN MINH HOÀNG



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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2013  
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Bản thuyết minh này một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với bản báo cáo tài chính đính kèm.

### 1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

#### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam (dưới đây gọi tắt là Công ty) tiền thân là Công ty Cổ phần Quý địa ốc Viên Nam, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304867926 (số cũ 4103006205) ngày 13 tháng 3 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 29 tháng 05 năm 2013.

Trụ sở của Công ty được đặt tại A12 Đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 105.599.960.000 đồng.

#### 1.2. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh khai thác và quản lý chợ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản (trừ đấu giá bất động sản), môi giới bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Tư vấn đấu thầu; lập dự án đầu tư; thẩm tra thiết kế, dự toán và tổng dự toán công trình xây dựng; kiểm định chất lượng công trình xây dựng; đánh giá sự cố và lập chương trình xử lý;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng giao thông (cầu, đường);
- San lấp mặt bằng;
- Trang trí nội ngoại thất; sản xuất vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn, đóng và ép cọc (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất các cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở);
- Khai thác đá, cát;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, bến cảng, sân bay, đường dây tải điện, trạm biến áp đến 220KV;
- Lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy.

### 2. Năm tài chính, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

#### 2.1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty từ ngày 01 tháng 01 đến 31 tháng 12 hàng năm.

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

### 2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

### 3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

#### 3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

#### 3.2. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán là Nhật ký chung.

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

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2013.

### 4. Các chính sách kế toán áp dụng

#### 4.1. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền tại quỹ, tiền đang chuyển và các khoản ký gửi không kỳ hạn. Tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 03 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 4.2. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hạch toán theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

- Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh.

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

- Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối kỳ, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.



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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

### 4.3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

- Nguyên tắc ghi nhận

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

- Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

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

### 4.4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

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

Tài sản cố định hữu hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng.

- Phương pháp khấu hao

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

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

+ Máy móc thiết bị	03 - 10 năm
+ Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 năm
+ Tài sản cố định khác	03 - 05 năm

### 4.5. Nguyên tắc vốn hóa các khoản chi phí đi vay

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 khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy.

### 4.6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

- Các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc.
- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn.

Cuối kỳ, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của chứng khoán đầu tư nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán. Số dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của chứng khoán đầu tư lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

### 4.7. Ghi nhận chi phí phải trả và dự phòng phải trả

- Chi phí phải trả được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối kỳ và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.
- Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, Công ty và các nhân viên phải đóng góp vào quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên và 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ.

### 4.8. Nguồn vốn chủ sở hữu

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

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

- Ghi nhận cổ tức

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

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

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

### 4.9. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

### 4.10. Thuế

- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành: Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong kỳ hiện hành.
- Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

### 4.11. Công cụ tài chính

- Ghi nhận ban đầu

*Tài sản tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, đầu tư dài hạn khác và tài sản tài chính khác.



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

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

---

#### *Công nợ tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả, các khoản nợ và các khoản vay.

- Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

#### **4.12. Các bên liên quan**

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

#### **4.13. Khả năng hoạt động liên tục**

Như được trình bày tại mục 5.4 của thuyết minh báo cáo tài chính, tại thời điểm 30 tháng 06 năm 2013, số dư hàng tồn kho của Công ty là các dự án bất động sản đang được xây dựng để bán có giá trị ghi sổ là 206.976.314.315 đồng, chiếm tỷ trọng 90,19% tài sản ngắn hạn. Thêm vào đó, lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động kinh doanh trong 06 tháng đầu năm 2013 của Công ty bị âm. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

*(Phần tiếp theo ở trang 18)*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

**5. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên bảng cân đối kế toán**

**5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Cuối kỳ	Đầu năm
Tiền mặt	17.164.000	7.140.000
Tiền gửi ngân hàng	<u>64.373.419</u>	<u>34.777.533</u>
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>81.537.419</u></b>	<b><u>41.917.533</u></b>

**5.2. Các khoản đầu tư ngắn hạn khác**

Là các khoản cho cá nhân vay tín chấp ngắn hạn với lãi suất từ 15,59%/năm tới 24%/năm, được chi tiết như sau:

	Cuối kỳ	Đầu năm
Lê Ngọc Diệp	2.630.000.000	2.630.000.000
Nguyễn Hồ Phương	250.000.000	250.000.000
Lê Thị Hoa	<u>-</u>	<u>320.000.000</u>
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>2.880.000.000</u></b>	<b><u>3.200.000.000</u></b>

**5.3. Các khoản phải thu ngắn hạn**

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải thu khách hàng	-	3.635.500.000
Trả trước cho người bán	15.509.305.061	11.510.006.361
Các khoản phải thu khác	<u>2.479.903.379</u>	<u>2.246.708.185</u>
<b>Cộng các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b><u>17.989.208.440</u></b>	<b><u>17.392.214.546</u></b>
Dự phòng phải thu khó đòi	<u>(322.957.339)</u>	<u>(322.957.339)</u>
<b>Giá trị thuần của các khoản phải thu</b>	<b><u>17.666.251.101</u></b>	<b><u>17.069.257.207</u></b>

Trả trước cho người bán chủ yếu là trả trước cho các bên liên quan với số tiền 13.580.000.000 đồng – xem thêm mục 7.

Các khoản phải thu khác được chi tiết như sau:

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải thu tiền cho vay và lãi vay (*)	2.090.839.319	1.820.065.525
Phải thu khác	<u>389.064.060</u>	<u>426.642.660</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>2.479.903.379</u></b>	<b><u>2.246.708.185</u></b>

(\*): Trong đó khoản cho vay tín chấp là 820.000.000 VNĐ với lãi suất 0%, còn lại là lãi cho vay.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2013  
 Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

**5.4. Hàng tồn kho**

	Cuối kỳ	Đầu năm
Dự án Vinaland Tower	105.780.467.213	101.036.508.321
Quyền hợp tác đầu tư	6.443.000.000	6.443.000.000
Dự án Saigon South Center	<u>94.752.847.102</u>	<u>91.464.872.667</u>
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>206.976.314.315</b>	<b>198.944.380.988</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện</b>	<b><u>206.976.314.315</u></b>	<b><u>198.944.380.988</u></b>

Giá trị hàng tồn kho dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản nợ vay là các quyền sử dụng đất với tổng trị giá là 118.626.848.711 đồng – xem thêm mục 5.9.

**5.5. Chi phí lãi vay được vốn hóa**

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với số tiền 6.145.694.958 đồng. Đây là chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay để sử dụng cho việc đầu tư các dự án Vinaland Tower và Sài Gòn South Center của Công ty.

**5.6. Tài sản ngắn hạn khác**

Là khoản tạm ứng cho nhân viên, trong đó tạm ứng cho bên liên quan với số tiền 93.855.387 đồng – xem thêm mục 7.

**5.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	355.919.692	10.727.273	17.980.000	384.626.965
Phân loại sang công cụ, dụng cụ	(230.371.619)	(10.727.273)	(17.980.000)	(259.078.892)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b><u>125.548.073</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>125.548.073</u></b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	303.386.412	10.231.287	9.859.991	323.477.690
Khấu hao trong kỳ	15.878.052	495.986	2.247.498	18.621.536
Phân loại sang công cụ, dụng cụ	(205.029.414)	(10.727.273)	(12.107.489)	(227.864.176)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b><u>114.235.050</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>114.235.050</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	52.533.280	495.986	8.120.009	61.149.275
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b><u>11.313.023</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>11.313.023</u></b>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2013  
 Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

**5.8. Đầu tư tài chính dài hạn**

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị	Số lượng cổ phiếu	Giá trị
Đầu tư vào công ty con – Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Phước Long	737.795	7.727.951.971	737.795	7.377.951.971
Đầu tư dài hạn khác – Công ty Cổ phần Quản lý Vreit		50.000.000		50.000.000
<b>Cộng giá gốc các khoản đầu tư dài hạn</b>		<b>7.777.951.971</b>		<b>7.427.951.971</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(1.138.388.789)		(860.394.225)
<b>Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>6.639.563.182</b>		<b>6.567.557.746</b>

**5.9. Vay ngắn hạn**

	Cuối kỳ	Đầu năm
Vay ngân hàng	29.940.000.000	29.940.000.000
Vay cá nhân	10.037.980.901	11.632.142.901
<b>Tổng cộng</b>	<b>39.977.980.901</b>	<b>41.572.142.901</b>

Vay ngân hàng là khoản vay Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam theo hợp đồng vay số 249/HDTD2-VIB601/11 ngày 15/08/2011, lãi suất thả nổi và áp dụng tại từng thời điểm giải ngân, thời hạn vay là 12 tháng, mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động kinh doanh bất động sản, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo các lô tại Quận 7, Tp Hồ Chí Minh – xem thêm mục 5.4.

Vay cá nhân là các khoản vay theo các hợp đồng vay tín chấp, với lãi suất từ 1%/tháng, thời gian từ 02-12 tháng, mục đích vay là phục vụ cho hai dự án Vinaland Tower và Saigon South Center, trong đó vay các bên liên quan với số tiền là 2.067.980.901 đồng – xem thêm mục 7.

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

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải trả người bán	433.779.681	553.300.760
Người mua trả tiền trước	2.519.033.559	281.170.359
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.952.813.240</b>	<b>834.471.119</b>

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

Khoản người mua trả tiền trước có số dư với bên liên quan là 1.134.293.559 đồng – xem thêm mục 7.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2013  
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

### 5.11. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Là khoản thuế thu nhập cá nhân còn phải nộp.

### 5.12. Chi phí phải trả

	Cuối kỳ	Đầu năm
Trích trước lãi vay phải trả	-	1.264.790.617
Trích trước chi phí văn phòng thuê xe	80.000.000	123.700.000
Khác	22.029.500	22.029.500
<b>Tổng cộng</b>	<b>102.029.500</b>	<b>1.410.520.117</b>

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

	Cuối kỳ	Đầu năm
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	135.255.884	56.466.085
Phải trả lãi vay	3.052.413.749	120.640.109
Các khoản phải trả, phải nộp khác	504.719.033	123.186.033
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.692.388.666</b>	<b>300.292.227</b>

Trong đó phải trả các bên liên quan với số tiền 1.637.023.231 đồng – xem thêm mục 7.

### 5.14. Phải trả dài hạn khác

Là khoản nhận đặt cọc từ bên liên quan là Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Phước Long với số tiền 3.882.500.000 đồng – xem thêm mục 7.

### 5.15. Vay và nợ dài hạn

	Cuối kỳ	Đầu năm
Vay cá nhân theo hợp đồng vay	26.102.742.000	23.683.104.000
Vay cá nhân dạng cấp chứng chỉ mua nhà	51.911.129.150	51.774.417.150
<b>Tổng cộng</b>	<b>78.013.871.150</b>	<b>75.457.521.150</b>

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

	Cuối kỳ	Đầu năm
Lê Ngọc Diệp	2.974.742.000	3.033.104.000
Trần Minh Hoàng	3.946.000.000	1.225.000.000
Trần Bình Long	19.182.000.000	19.425.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>26.102.742.000</b>	<b>23.683.104.000</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Trong đó:

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

Vay của ông Trần Minh Hoàng: theo hợp đồng vay tiền số 12/010/HĐVT/VNI ngày 15/02/2012, thời hạn vay là 60 tháng, 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 Chi nhánh Phú Mỹ Hưng với ông Trần Minh Hoàng ngày 19/01/2012, mục đích vay để đầu tư cho dự án Vinaland Tower.

Vay của ông Trần Bình Long gồm:

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

Trong đó, vay các bên liên quan với số tiền là 23.128.000.000 đồng – xem thêm mục 7.

Đối với các hợp đồng vay dạng cấp chứng chỉ mua nhà, người cho vay sẽ được cấp "Chứng chỉ quyền mua nhà" với quyền chuyển đổi nợ thành quyền mua nhà với đơn giá xây dựng giá gốc – xem thêm mục 8. Trong đó, vay các bên liên quan với số tiền là 2.027.062.000 đồng – xem thêm mục 7.

### 5.16. Doanh thu chưa thực hiện

Là doanh thu nhận trước từ việc cho thuê chợ tạm Phước Long.

*(Phần tiếp theo ở trang 23)*



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2013  
 Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

**5.17. Vốn chủ sở hữu**

**5.17.1. Biến động của Vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	105.599.960.000	3.402.369.613	(5.029.788.708)	948.645.648	3.453.550.408	108.374.736.961
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	(1.844.096.426)	(1.844.096.426)
Giảm trong năm trước	-	-	-	(398.000.000)	(7.499.650)	(405.499.650)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>105.599.960.000</b>	<b>3.402.369.613</b>	<b>(5.029.788.708)</b>	<b>550.645.648</b>	<b>1.601.954.332</b>	<b>106.125.140.885</b>
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	49.188.575	49.188.575
Giảm trong kỳ	-	-	-	(112.400.000)	-	(112.400.000)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>105.599.960.000</b>	<b>3.402.369.613</b>	<b>(5.029.788.708)</b>	<b>438.245.648</b>	<b>1.651.142.907</b>	<b>106.061.929.460</b>

(Phần tiếp theo ở trang 24)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

**5.17.2. Cổ phần**

	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đăng ký phát hành	10.559.996	10.559.996
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đã bán ra công chúng	10.559.996	10.559.996
▪ Số lượng cổ phần phổ thông được mua lại	222.720	222.720
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành	10.337.276	10.337.276
▪ Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.		

**5.17.3. Phân phối lợi nhuận**

	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm	1.601.954.332	3.453.550.408
Lợi nhuận sau thuế trong kỳ	49.188.575	709.679.055
Trích lập Quỹ khác thuộc Vốn chủ sở hữu	-	(7.499.650)
<b>Lợi nhuận chưa phân phối cuối kỳ</b>	<b><u>1.651.142.907</u></b>	<b><u>4.155.729.813</u></b>

(Phần tiếp theo ở trang 25)



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

**6. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả kinh doanh**

**6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Là khoản doanh thu cho thuê chợ tạm Phước Long – xem thêm mục 7.

**6.2. Doanh thu hoạt động tài chính**

Là khoản lãi tiền gửi, tiền cho vay.

**6.3. Chi phí hoạt động tài chính**

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	498.024.510	221.287.136
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	277.994.564	18.567.334
Phí bảo lãnh vay vốn	-	300.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>776.019.074</b>	<b>539.854.470</b>

**6.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân viên	439.636.713	430.958.033
Chi phí đồ dùng văn phòng	21.984.673	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	33.214.231	21.909.647
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.359.081	91.501.274
Chi phí quản lý khác	113.177.718	424.867.591
<b>Tổng cộng</b>	<b>651.372.416</b>	<b>972.236.545</b>

**6.5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	49.188.575	946.238.740
Trừ chuyển lỗ từ năm trước	(1.844.096.426)	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.794.907.851)	946.238.740
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	25%	25%
<b>Chi phí thuế TNDN phải nộp trong kỳ</b>	<b>-</b>	<b>236.559.685</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

### 6.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân công	1.681.525.845	430.958.033
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.621.536	618.768.242
Chi phí dịch vụ mua ngoài	160.709.081	91.501.274
Chi phí khác bằng tiền	6.822.449.281	427.867.591
<b>Tổng cộng</b>	<b>8.683.305.743</b>	<b>1.569.095.140</b>

### 7. Thông tin về các bên có liên quan

- Theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, các đơn vị sau đây được xem là các bên có liên quan với Công ty:

<u>Các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	Công ty con
2. Ông Trần Minh Hoàng	Chủ tịch HĐQT
3. Ông Hồ Đắc Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT
4. Ông Lương Bá Đăng	Thành viên HĐQT
5. Ông Trần Bình Long	Thành viên HĐQT
6. Ông Phạm Kim Long	Thành viên HĐQT

- Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Cuối kỳ	Đầu năm
Trả trước cho người bán - xem thêm mục 5.3	13.580.000.000	9.944.500.000
Tạm ứng nhân viên – xem thêm mục 5.6	93.855.387	189.002.412
Vay ngắn hạn – xem thêm mục 5.9	(2.067.980.901)	(3.731.142.901)
Người mua trả tiền trước – xem thêm mục 5.10	(1.134.293.559)	(281.170.359)
Phải trả ngắn hạn khác – xem thêm mục 5.13	(1.637.023.231)	(122.507.109)
Phải trả dài hạn khác – xem thêm mục 5.14	(3.882.500.000)	(1.705.000.000)
Vay dài hạn - xem thêm mục 5.15	(25.155.062.000)	(23.552.408.000)

- Bản chất các giao dịch nội bộ quan trọng và giá trị giao dịch trong kỳ như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ - xem thêm mục 6.1	1.200.000.000	2.901.818.180
Chi phí lãi vay	1.101.003.012	537.821.560



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát	234.000.000	300.400.000
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	<u>298.500.000</u>	<u>300.400.000</u>
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>532.500.000</u></b>	<b><u>600.800.000</u></b>

### 8. Công nợ tiềm tàng

Đối với các khoản vay cá nhân dạng cấp chứng chỉ mua nhà và theo quy chế Quỹ tiết kiệm nhà ở số 09/002/QĐ-TG-VNI ngày 19 tháng 12 năm 2009, 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 nếu đến thời điểm 09/01/2014 Công ty chưa xây nhà. Tại thời điểm 30/06/2013 tiền lãi vay có thể phải trả ước tính là 27.667.892.377 đồng (lãi suất cơ bản là 9%/năm).
- Bằng 100% lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước tại thời điểm thanh toán gốc và lãi cho số tiền vay nếu đến thời điểm 09/01/2014 Công ty đã xây nhà nhưng người cho vay không có nhu cầu mua nhà. Tại thời điểm 30/06/2013 tiền lãi vay có thể phải trả ước tính là 13.876.526.269 đồng (lãi suất cơ bản là 9%/năm).

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

Theo nghị quyết số 11/009/QĐ-QT-VNI ngày 18/07/2011 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 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 Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long với số vốn cam kết là 29,4 tỷ đồng (tương ứng 98% vốn điều lệ). Đến thời điểm 30/06/2013, các thủ tục pháp lý để thành lập các công ty trên đã được hoàn tất. Tổng số vốn góp cam kết nhưng chưa góp đủ là 22.402.048.029 đồng.

### 9. Công cụ tài chính

- Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý 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, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

- Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp kế toán mà Công ty áp dụng đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 4.11.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2013  
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

- Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	30/06/2013	01/01/2013
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền	81.537.419	41.917.533
Phải thu khách hàng và phải thu khác	2.093.796.658	5.559.250.846
Đầu tư ngắn hạn khác	2.880.000.000	3.200.000.000
Đầu tư dài hạn khác	50.000.000	50.000.000
Tài sản tài chính khác	5.000.000	35.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.110.334.077</b>	<b>8.886.168.379</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Phải trả người bán và phải trả khác	7.368.693.430	2.558.592.987
Các khoản vay	117.991.852.051	117.029.664.051
Chi phí phải trả	102.029.500	1.410.520.117
<b>Tổng cộng</b>	<b>125.462.574.981</b>	<b>120.998.777.155</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC, ngày 06 tháng 11 năm 2009 (Thông tư 210) cũng như các quy định hiện hành chưa có những hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính 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 chưa thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

- Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Công ty chưa thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

### Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro trọng yếu về lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi các đơn vị thuộc Công ty vay vốn với lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này được Công ty quản lý bằng cách duy trì một tỷ lệ hợp lý giữa các khoản vay với lãi suất cố định và các khoản vay với lãi suất thả nổi.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

### ▪ 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. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

### ▪ Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo rằng mức chênh lệch cao hơn giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ được duy trì ở mức có thể được kiểm soát mà Công ty tin rằng có thể tạo ra một khoản vốn tương ứng trong kỳ 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 rằng Công ty duy trì đủ nguồn tiền từ tiền mặt, các khoản vay và vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các yêu cầu về tính thanh khoản trong ngắn hạn và dài hạn hơn.

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

30/06/2013	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán và phải trả khác	3.486.193.430	3.882.500.000	7.368.693.430
Chi phí phải trả	102.029.500	-	102.029.500
Các khoản vay	39.977.980.901	78.013.871.150	117.991.852.051

01/01/2013	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán và phải trả khác	673.940.869	1.705.000.000	2.378.940.869
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 là thấp. 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.

(Phần tiếp theo ở trang 30)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2013  
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng này được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty vì tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

30/06/2013	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng cộng
Tiền	81.537.419	-	81.537.419
Phải thu khách hàng và phải thu khác	2.093.796.658	-	2.093.796.658
Đầu tư ngắn hạn	2.880.000.000	-	2.880.000.000
Đầu tư dài hạn	-	50.000.000	50.000.000
Tài sản tài chính khác	-	5.000.000	5.000.000
01/01/2013			
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
Tài sản tài chính khác	-	35.000.000	35.000.000

**10. Các sự kiện sau ngày kết thúc giai đoạn tài chính**

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc giai đoạn tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

**11. Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2013 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 23 tháng 08 năm 2013.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 08 năm 2013

NGƯỜI LẬP BIỂU

**ĐINH THỊ NGỌC TRÂM**

KẾ TOÁN TRƯỞNG

**NGUYỄN THỊ THANH TUYỀN**

TỔNG GIÁM ĐỐC



**TRẦN MINH HOÀNG**