

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**  
**BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
cho kỳ hoạt động từ 01/01/2010 đến 30/06/2010

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

Địa chỉ: 1409 Mỹ Toàn 2, Phú Mỹ Hưng, phường Tân Phong, quận 7, TP Hồ Chí Minh

Tel: (84-08) 5 412 2428 Fax: (84-08) 5 412 2427

---

**MỤC LỤC**

**NỘI DUNG**

**TRANG**

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

02 - 04

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

05

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

06 - 07

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

08

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

09

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

10 - 25



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam trình bày Báo cáo của Ban Tổng giám đốc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động từ 01/01/2010 đến 30/06/2010.

### **Khái quát chung về Công ty**

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Cổ phần Quỹ địa ốc Viên Nam, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006207 ngày 13 tháng 3 năm 2007 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Công ty có 06 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.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh : 105.599.960.000 đồng (*Một trăm lẻ năm tỷ, năm trăm chín mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi nghìn đồng*)

Theo Quyết định số 106/QĐ-SGDHCM, ngày 03 tháng 09 năm 2009 của Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh, Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam được niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Mã chứng khoán VNI, số lượng cổ phiếu 10.559.966 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu.

### **Ngành nghề kinh doanh của Công ty**

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

Địa chỉ: 1409 Mỹ Toàn 2, Phú Mỹ Hưng, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh  
Tel: (84-08) 5 412 2428      Fax: (84-08) 5 412 2427



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*(tiếp theo)*

**Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc**

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho kỳ hoạt động từ 01/01/2010 đến 30/06/2010 và đến ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, gồm:

**Hội đồng quản trị**

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

**Ban Tổng giám đốc**

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

**Kiểm toán viên**

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ 01/01/2010 đến 30/06/2010 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

**Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ 01/01/2010 đến 30/06/2010.

**Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc**

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ 01/01/2010 đến 30/06/2010 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 30/6/2010 và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ hoạt động kết thúc cùng ngày.

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

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*(tiếp theo)*

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

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

Thay mặt Ban Tổng giám đốc,

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



**Hồ Đắc Hưng**  
**Tổng giám đốc**

TP Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 07 năm 2010





# CÔNG TY KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

THÀNH VIÊN HÃNG KIỂM TOÁN QUỐC TẾ BKR INTERNATIONAL

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

Số: 602 -10/BC-TC/TII-VAE

Hà Nội, ngày 13 tháng 8 năm 2010

## BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH cho kỳ hoạt động từ 01/01/2010 đến 30/06/2010

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

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam đã thực hiện công tác soát xét Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/6/2010, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ 01/01/2010 đến 30/06/2010 được lập ngày 20 tháng 07 năm 2010 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam (gọi tắt là 'Công ty') từ trang 06 đến trang 25 kèm theo.

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

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

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

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



**Phạm Ngọc Toàn**  
Phó Tổng giám đốc  
Chứng chỉ Kiểm toán viên số: Đ.0024/KTV

Thay mặt và đại diện cho  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

**Cao Việt Hồng**  
Kiểm toán viên  
Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 1231/KTV



Mẫu số B 01a - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2010

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2010	01/01/2010
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>193.599.649.654</b>	<b>170.412.841.844</b>
<b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>1.223.146.502</b>	<b>1.105.800.340</b>
1 Tiền	111	V.1.	1.223.146.502	1.105.800.340
2 Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>21.754.896.892</b>	<b>33.486.839.332</b>
1 Phải thu của khách hàng	131	VIII.3.1	132.273.050	170.600.000
2 Trả trước cho người bán	132	VIII.3.2	15.780.259.842	26.242.896.750
3 Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4 Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5 Các khoản phải thu khác	135	V.2.	5.842.364.000	7.073.342.582
6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
<b>IV Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>167.552.012.529</b>	<b>135.219.353.162</b>
1 Hàng tồn kho	141	V.3.	167.552.012.529	135.219.353.162
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.069.593.731</b>	<b>600.849.010</b>
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		2.052.775.668	53.921.331
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		929.818.063	546.927.679
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4 Tài sản ngắn hạn khác	158	VIII.3.3	87.000.000	-
<b>B TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>169.654.047</b>	<b>197.009.271</b>
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>64.978.672</b>	<b>92.333.896</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.4.	64.978.672	92.333.896
- Nguyên giá	222		285.105.910	271.378.637
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(220.127.238)	(179.044.741)
<b>V Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>104.675.375</b>	<b>104.675.375</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.10.	7.397.375	7.397.375
3. Tài sản dài hạn khác	268		97.278.000	97.278.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>193.769.303.701</b>	<b>170.609.851.115</b>

Mẫu số B 01a - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2010

(tiếp theo)


Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2010	01/01/2010
<b>A NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>82.368.033.427</b>	<b>57.942.874.804</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>38.012.670.594</b>	<b>18.697.073.804</b>
1 Vay và nợ ngắn hạn	311	V.5.	36.395.001.600	18.220.235.799
2 Phải trả người bán	312		-	-
3 Người mua trả tiền trước	313	VIII.3.4	500.000.000	-
4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.6.	509.267.672	94.028.094
5 Phải trả người lao động	315		209.724.347	-
6 Chi phí phải trả	316	V.7.	282.290.966	227.243.856
9 Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.8.	13.298.309	2.863.800
10 Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		103.087.700	152.702.255
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>44.355.362.833</b>	<b>39.245.801.000</b>
4 Vay và nợ dài hạn	334	V.9.	44.310.220.250	39.181.413.250
5 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6 Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		5.996.333	24.138.000
7 Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8 Doanh thu chưa thực hiện	338		39.146.250	40.249.750
9 Quỹ phát triển khoa học công nghệ	339		-	-
<b>B VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>111.401.270.274</b>	<b>112.666.976.311</b>
<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>111.401.270.274</b>	<b>112.666.976.311</b>
1 Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.11.	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		(2.251.230.420)	-
7 Quỹ đầu tư phát triển	417		1.131.481.956	981.006.486
8 Quỹ dự phòng tài chính	418		580.740.978	505.503.243
9 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		18.740.978	63.503.243
10 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		2.919.207.169	2.114.633.726
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>193.769.303.701</b>	<b>170.609.851.115</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 07 năm 2010

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Kế toán trưởng



Lê Nguyệt Ánh

Tổng giám đốc



Hồ Đắc Hưng



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

Kỳ hoạt động từ 01/01/2010 đến 30/06/2010

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010	Từ 01/01/2009 đến 30/06/2009
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.12.	11.679.500.000	12.423.390.000
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.13.	11.679.500.000	12.423.390.000
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.14.	7.142.306.000	9.400.308.364
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		4.537.194.000	3.023.081.636
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.15.	153.032.996	22.031.455
7 Chi phí tài chính	22	VI.16.	2.006.116.606	919.939.577
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.694.979.065	919.939.577
8 Chi phí bán hàng	24	VIII.3.5	38.590.000	67.883.000
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VIII.3.6	1.146.553.012	1.877.446.004
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		1.498.967.378	179.844.510
11 Thu nhập khác	31	VIII.3.7	105.848.780	4.024.879
12 Chi phí khác	32	VIII.3.8	8.800.000	-
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		97.048.780	4.024.879
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	50		1.596.016.158	183.869.389
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.17.	427.754.040	12.177.143
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.18.	-	20.000.000
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		1.168.262.118	151.692.246
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.20.	111,60	14,36

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 07 năm 2010

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

Kế toán trưởng

*Lê Nguyệt Ánh*

Lê Nguyệt Ánh

Tổng giám đốc



Hồ Đức Hưng



Mẫu số B 03a - DN

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ hoạt động từ 01/01/2010 đến 30/06/2010

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010	Từ 01/01/2009 đến 30/06/2009
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		1.596.016.158	183.869.389
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	2		41.082.497	41.816.358
- Các khoản dự phòng	3		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	4		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		-	-
- Chi phí lãi vay	6		1.694.979.065	919.939.577
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		3.332.077.720	1.145.625.324
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		11.262.052.056	(2.137.893.926)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(32.332.659.367)	(1.010.392.528)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kê lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		758.333.662	(308.106.396)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.998.854.337)	19.890.935
- Tiền lãi vay đã trả	13		(1.661.725.057)	(919.939.577)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(13.783.825)	(107.041.753)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		6.410.008.407	1.092.576.257
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(6.791.348.152)	(1.294.013.362)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(21.035.898.893)</b>	<b>(3.519.295.026)</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		(13.727.273)	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		153.032.996	22.031.455
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>139.305.723</b>	<b>22.031.455</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(2.251.230.420)	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		26.412.358.224	8.890.567.828
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(3.145.468.472)	(5.476.000.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.720.000)	(11.463.800)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>21.013.939.332</b>	<b>3.403.104.028</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>117.346.162</b>	<b>(94.159.543)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>1.105.800.340</b>	<b>1.508.307.217</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>1.223.146.502</b>	<b>1.414.147.674</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 07 năm 2010

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Kế toán trưởng

*Lê Nguyệt Ánh*

Lê Nguyệt Ánh

9



Tổng giám đốc

Hồ Đức Hưng



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Kỳ hoạt động từ 01/01/2010 đến 30/06/2010

**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 06 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.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: **105.599.960.000 đồng** (Một trăm lẻ năm tỷ, năm trăm chín mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi nghìn đồng)

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

Địa chỉ: 1409 Mỹ Toàn 2, Phú Mỹ Hưng, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh  
Tel: (84-08) 5 412 2428 Fax: (84-08) 5 412 2427

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

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2010 được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2010 đến ngày 30/06/2010



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

Kỳ hoạt động từ 01/01/2010 đến 30/06/2010  
(tiếp theo)

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

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

### III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

#### 3. Hình thức kế toán áp dụng

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

### IV. Các chính sách kế toán áp dụng

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

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn 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.

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

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:

Tại ngày 30/06/2010, Công ty không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.



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

Kỳ hoạt động từ 01/01/2010 đến 30/06/2010  
(tiếp theo)

### 3. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

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

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chi 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 số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về ban hành hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

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

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

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

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao (năm)
Máy móc, thiết bị	03-10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05

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

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

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

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

Chi phí trả trước được vốn hoá để phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ sau, bao gồm:  
Chi phí trả trước ngắn hạn là chi phí về thuê dịch vụ cung cấp cho hoạt động kinh doanh và chi phí công cụ, dụng cụ thuộc tài sản lưu động xuất dùng một lần với giá trị lớn và công cụ, dụng cụ có thời gian sử dụng dưới một năm;

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

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



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

Kỳ hoạt động từ 01/01/2010 đến 30/06/2010  
(tiếp theo)

**7. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

**8. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu từ chuyển quyền sử dụng đất; chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư; doanh thu 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. Tuy nhiên, một vài khách hàng yêu cầu chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

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

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

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

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

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

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

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



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

Kỳ hoạt động từ 01/01/2010 đến 30/06/2010

(tiếp theo)

### 11. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 11.4 Các nghĩa vụ về thuế

##### *Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)*

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

##### *Thuế Thu nhập doanh nghiệp*

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

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

##### *Thuế khác*

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

#### 11.5 Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

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



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

Kỳ hoạt động từ 01/01/2010 đến 30/06/2010

(tiếp theo)

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

1. Tiền	30/06/2010 VND	01/01/2010 VND
<i>Tiền mặt</i>	31.277.200	13.613.000
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	1.152.218.526	1.092.187.340
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	457.134.371	431.132.123
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình	-	1.241.078
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam	373.069.073	561.997.647
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	13.908.913	97.816.492
Ngân hàng Xăng dầu Petrolimex	58.041.000	-
Công ty chứng khoán ngoài quốc doanh	250.065.169	-
<i>Tiền đang chuyển</i>	39.650.776	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.223.146.502</b>	<b>1.105.800.340</b>
2. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	30/06/2010 VND	01/01/2010 VND
Phải thu khác	5.842.364.000	7.073.342.582
<i>Tạp chí Bất động sản nhà đất Việt Nam</i>	-	303.600.000
<i>Lê Thị Hoa</i>	500.000.000	-
<i>Phạm Quang Hải</i>	928.664.000	428.664.000
<i>Nguyễn Hồ Phương</i>	-	1.850.000.000
<i>Ban bồi thường giải phóng mặt bằng - UBND quận 7</i>	6.700.000	84.078.582
<i>Công ty Cổ phần Tân Đại Thắng</i>	4.407.000.000	4.407.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.842.364.000</b>	<b>7.073.342.582</b>
3. Hàng tồn kho	30/06/2010 VND	01/01/2010 VND
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</b>	<b>160.813.971.437</b>	<b>130.757.474.662</b>
Dự án Vinaland Tower	71.867.482.455	36.517.051.260
Quyền hợp tác đầu tư	20.376.160.000	25.836.959.466
Dự án Sài Gòn South Center	68.070.328.982	67.903.463.936
Dự án Quốc lộ 01A	500.000.000	500.000.000
<b>Hàng hoá bất động sản</b>	<b>6.738.041.092</b>	<b>4.461.878.500</b>
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho (*)</b>	<b>167.552.012.529</b>	<b>135.219.353.162</b>

(\*) Trong đó có: 9.558.670.000 đồng là giá trị quyền sử dụng đất được ủy quyền đứng tên các thành viên trong Hội đồng quản trị, 101.625.044.118 đồng là giá trị đã thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam và 1.718.738.364 đồng là giá trị đã thế chấp tại Ngân hàng Xăng dầu Petrolimex.



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

Kỳ hoạt động từ 01/01/2010 đến 30/06/2010  
 (tiếp theo)

**4. Tài sản cố định hữu hình**

Chỉ tiêu	Máy móc thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND	
			Tổng cộng	
Nguyên giá				
Số dư ngày 01/01/2010	260.651.364	10.727.273	271.378.637	
Mua trong năm	13.727.273	-	13.727.273	
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	
Số dư ngày 30/06/2010	274.378.637	10.727.273	285.105.910	
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư ngày 01/01/2010	175.249.822	3.794.919	179.044.741	
Khấu hao trong năm	40.009.769	1.072.728	41.082.497	
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	
Số dư ngày 30/06/2010	215.259.591	4.867.647	220.127.238	
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2010	85.401.542	6.932.354	92.333.896	
Tại ngày 30/06/2010	59.119.046	5.859.626	64.978.672	

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là: 41.507.390 đồng

**5. Vay và nợ ngắn hạn**

	30/06/2010		01/01/2010	
	VND		VND	
<i>Vay ngắn hạn</i>	36.395.001.600		18.220.235.799	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam	34.915.001.600		14.915.001.600	
Ngân hàng Xăng dầu Petrolimex	1.000.000.000		-	
Vay cá nhân	480.000.000		3.305.234.199	
Nguyễn Hồ Phương	250.000.000		-	
Phan Hoàng Anh	-		3.075.234.199	
Trần Minh Hoàng	230.000.000		230.000.000	
<b>Tổng cộng</b>	<b>36.395.001.600</b>		<b>18.220.235.799</b>	

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

	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2010	Số phải nộp	Số đã nộp	30/06/2010
Thuế thu nhập doanh nghiệp	68.096.238	427.754.040	13.783.825	482.066.453
Thuế thu nhập cá nhân	25.931.856	96.414.545	95.145.182	27.201.219
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	-	-	-	-
<b>Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>	<b>94.028.094</b>			<b>509.267.672</b>

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

Kỳ hoạt động từ 01/01/2010 đến 30/06/2010

(tiếp theo)

7. Chi phí phải trả	30/06/2010 VND	01/01/2010 VND
Phí chuyển nhượng quyền góp vốn lô F09-ADC	12.000.000	-
Phí chuyển nhượng quyền góp vốn lô F10-ADC	12.000.000	-
Thuế chuyển quyền sử dụng đất lô L74 khu tái định cư Phạm Hữu Lầu - Phường Phú Mỹ	38.590.000	-
Thuế TNCN chuyển quyền sử dụng đất lô B53 dự án khu quy hoạch phường Phú Mỹ	5.629.500	5.629.500
Thuế TNCN chuyển quyền sử dụng đất lô B52 khu tái định cư Nam Phạm Hữu Lầu	3.240.000	3.240.000
Thuế TNCN chuyển quyền sử dụng đất lô C46 Phú Mỹ	4.320.000	4.320.000
Phí chuyển nhượng quyền góp vốn lô F05-ADC, phường Phú Mỹ	16.400.000	16.400.000
Lãi vay phải trả cá nhân	-	33.551.224
Trích trước phí kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2009	-	65.000.000
Trích trước chi phí thuê văn phòng từ ngày 14/12/2009 đến 31/12	-	26.833.125
Lãi vay phải trả Ngân hàng	190.111.466	72.270.007
<b>Tổng cộng</b>	<b>282.290.966</b>	<b>227.243.856</b>
8. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	30/06/2010 VND	01/01/2010 VND
<i>Bảo hiểm xã hội</i>	4.029.000	-
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	9.269.309	2.863.800
Phải trả cổ tức năm 2007	1.143.800	2.863.800
Phải trả khác	8.125.509	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>13.298.309</b>	<b>2.863.800</b>
9. Vay và nợ dài hạn	30/06/2010 VND	01/01/2010 VND
Bùi Bửu Hà	150.780.000	120.180.000
Đỗ Đăng Khoa	1.163.960.000	1.584.760.000
Lê Thị Hoa	442.805.000	202.589.000
Lê Nguyệt Ánh	339.866.000	269.562.000
Lê Ngọc Diệp	8.210.967.000	8.599.800.000
Lê Thị Cúc	442.548.000	442.548.000
Lê Thị Thủy	457.123.000	344.533.000
Nguyễn Hoàng Minh	130.000.000	120.000.000
Nguyễn Hồ Phương	725.512.000	737.322.000
Nguyễn Ngọc Khanh	850.037.000	210.344.000
Nguyễn Ngọc Loan Oanh	100.896.000	100.896.000
Phan Hoàng Anh	2.004.585.000	1.944.585.000



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

Kỳ hoạt động từ 01/01/2010 đến 30/06/2010

(tiếp theo)

Trần Bình Long	3.133.182.000	3.184.949.000
Trần Lê Hiệp	356.851.000	398.661.000
Tôn Nữ Quỳnh Hoa	2.731.515.000	2.662.815.000
Trần Nam Vinh	203.880.000	203.880.000
Trần Thị Hải Đường	873.808.250	873.808.250
Vũ Ngọc Tuấn	668.260.000	529.920.000
Võ Thị Thu	2.090.500.000	2.090.500.000
Các đối tượng khác	19.233.145.000	14.559.761.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>44.310.220.250</b>	<b>39.181.413.250</b>

10. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/06/2010 VND	01/01/2010 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	7.397.375	7.397.375
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>7.397.375</b>	<b>7.397.375</b>

11. Vốn chủ sở hữu

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

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND	
				Tổng cộng	
Số dư tại ngày 01/01/2009	105.599.960.000	3.402.369.613	622.379.029	109.624.708.642	
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	1.504.754.697	1.504.754.697	
Tăng khác	-	-	-	-	-
Trích lập các quỹ	-	-	(12.500.000)	(12.500.000)	
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2009	105.599.960.000	3.402.369.613	2.114.633.726	111.116.963.339	
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	1.168.262.118	1.168.262.118	
Trích lập các quỹ	-	-	(363.688.675)	(363.688.675)	
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/06/2010	105.599.960.000	3.402.369.613	2.919.207.169	111.921.536.782	

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2010 VND	01/01/2010 VND
Vốn góp của các cổ đông	105.599.960.000	105.599.960.000

\* Số lượng cổ phiếu quỹ (cổ phiếu)

91.340

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Kỳ hoạt động từ 01/01/2010 đến 30/06/2010  
 (tiếp theo)

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Từ 01/01/2010	Từ 01/01/2009
	đến 30/06/2010	đến 30/06/2009
	VND	VND
<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>	<b>105.599.960.000</b>	<b>105.599.960.000</b>
Vốn góp đầu năm	105.599.960.000	105.599.960.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	105.599.960.000	105.599.960.000
<i>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</i>	-	-

đ) Cổ phiếu	30/6/2010	01/01/2010
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.559.996	10.559.996
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.559.996	10.559.996
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	10.559.996	10.559.996
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	91.340	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	91.340	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.468.656	10.559.996
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	10.468.656	10.559.996
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng		

f) Các quỹ của công ty	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2010	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	30/06/2010
Quỹ đầu tư phát triển	981.006.486	150.475.470	-	1.131.481.956
Quỹ dự phòng tài chính	505.503.243	75.237.735	-	580.740.978
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	63.503.243	75.237.735	120.000.000	18.740.978
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.550.012.972</b>	<b>300.950.940</b>	<b>120.000.000</b>	<b>1.730.963.912</b>

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ			
12. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2010	Từ 01/01/2009	
	đến 30/06/2010	đến 30/06/2009	
	VND	VND	
<i>Doanh thu bán hàng</i>	<b>9.750.000.000</b>	<b>9.031.240.000</b>	
Chuyển quyền sử dụng Bất động sản	9.750.000.000	9.031.240.000	



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

Kỳ hoạt động từ 01/01/2010 đến 30/06/2010  
 (tiếp theo)

<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	1.929.500.000	3.392.150.000
Chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư	1.929.500.000	3.392.150.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>11.679.500.000</b>	<b>12.423.390.000</b>
<b>13. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010 VND</b>	<b>Từ 01/01/2009 đến 30/06/2009 VND</b>
Doanh thu thuần chuyển quyền sử dụng Bất động sản	9.750.000.000	9.031.240.000
Doanh thu thuần chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư	1.929.500.000	3.392.150.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>11.679.500.000</b>	<b>12.423.390.000</b>
<b>14. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010 VND</b>	<b>Từ 01/01/2009 đến 30/06/2009 VND</b>
<i>Giá vốn của hàng hoá đã bán</i>	5.304.000.000	2.783.052.000
Chuyển quyền sử dụng Bất động sản	5.304.000.000	2.783.052.000
<i>Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp</i>	1.838.306.000	6.617.256.364
Chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư	1.838.306.000	6.617.256.364
<b>Tổng cộng</b>	<b>7.142.306.000</b>	<b>9.400.308.364</b>
<b>15. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010 VND</b>	<b>Từ 01/01/2009 đến 30/06/2009 VND</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	153.032.996	22.031.455
<b>Tổng cộng</b>	<b>153.032.996</b>	<b>22.031.455</b>
<b>16. Chi phí tài chính</b>	<b>Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010 VND</b>	<b>Từ 01/01/2009 đến 30/06/2009 VND</b>
Lãi tiền vay	1.694.979.065	919.939.577
Chênh lệch tỷ giá	1.178	-
Phí bảo lãnh vay vốn	157.500.000	-
Phí quản lý tài khoản vay	153.636.363	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.006.116.606</b>	<b>919.939.577</b>

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

Kỳ hoạt động từ 01/01/2010 đến 30/06/2010

(tiếp theo)

17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010 VND	Từ 01/01/2009 đến 30/06/2009 VND
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	11.938.381.776	12.449.446.334
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	10.227.365.618	12.265.576.945
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	1.711.016.158	183.869.389
Thuế suất thuế TNDN	25%	25%
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	427.754.040	45.967.347
Số thuế TNDN đã được điều chỉnh giảm theo thông tư số 03/2009/TT-BTC ngày 13/01/2009	-	13.790.204
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	20.000.000
Số thuế TNDN phải nộp kỳ này	427.754.040	12.177.143
18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010 VND	Từ 01/01/2009 đến 30/06/2009 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	20.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>-</b>	<b>20.000.000</b>
19. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010 VND	Từ 01/01/2009 đến 30/06/2009 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	75.990.180
Chi phí nhân công	249.985.207	622.238.130
Chi phí khấu hao tài sản cố định	41.082.497	41.816.358
Chi phí dịch vụ mua ngoài	214.356.038	350.266.251
Chi phí khác bằng tiền	676.719.270	852.018.085
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.182.143.012</b>	<b>1.942.329.004</b>
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010 VND	Từ 01/01/2009 đến 30/06/2009 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.168.262.118	151.692.246
+ Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.168.262.118	151.692.246
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	10.468.656	10.559.996
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	111,60	14,36



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

Kỳ hoạt động từ 01/01/2010 đến 30/06/2010

(tiếp theo)

**VIII. Những thông tin khác**

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

Căn cứ vào các hợp đồng vay tiền (cấp Chứng chỉ quyền mua nhà; Quy chế 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 150% 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.

Tại thời điểm 30/6/2010 số tiền vay nhận được là 44.310.220.250 đồng tương ứng với số tiền lãi có thể phải trả là 3.803.142.120 đồng (lãi suất cơ bản năm 2010 là 8%/năm).

**2. Thông tin về các bên liên quan**

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

	Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010 VND	Từ 01/01/2009 đến 30/06/2009 VND
--	----------------------------------------	----------------------------------------

**Doanh thu**

Bán hàng cho các bên liên quan

9.750.000.000

11.777.400.000

**Mua hàng**

Mua hàng của các bên liên quan

-

36.525.900.000

**2.2 Thu nhập Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm**

	Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010 VND	Từ 01/01/2009 đến 30/06/2009 VND
--	----------------------------------------	----------------------------------------

Lương, thưởng

325.614.583

576.475.000

**Tổng cộng**

**325.614.583**

**576.475.000**

**2.3 Số dư với các bên liên quan**

	Quan hệ với Công ty	30/06/2010 VND	01/01/2010 VND
--	------------------------	-------------------	-------------------

**Các khoản phải thu**

Trần Bình Long

Thành viên HĐQT

30.600.000

**Các khoản vay**

Lê Nguyệt Ánh

Kế toán trưởng

339.866.000

269.562.000

Trần Bình Long

Thành viên HĐQT

3.133.182.000

3.184.949.000

**3. Những thông tin khác**

**3.1 Phải thu của khách hàng**

	30/06/2010 VND	01/01/2010 VND
--	-------------------	-------------------

Công ty TNHH Bất động sản Việt Nam

51.673.050

-

Nguyễn Văn Hạnh

-

50.000.000

Mẫu số B 09a - DN

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

Kỳ hoạt động từ 01/01/2010 đến 30/06/2010  
 (tiếp theo)

Phạm Quang Hải	-	20.000.000
Đào Quang Tùng	-	20.000.000
Vũ Vy Vân	50.000.000	50.000.000
Trần Bình Long	30.600.000	30.600.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>132.273.050</b>	<b>170.600.000</b>
<b>3.2 Trả trước cho người bán</b>	<b>30/06/2010</b>	<b>01/01/2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Phú Hưng	1.790.000.000	1.790.000.000
Công ty TNHH Truyền thông tư vấn và Đào tạo Ý tưởng Việt	12.500.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xây dựng Tăng Đại Phát	1.600.000.000	1.600.000.000
Công ty TNHH Công nghệ A.N.S.I	18.007.275	-
Công ty Tin học Phương Đông	5.400.000	5.400.000
Tạp chí Bất động sản nhà đất Việt Nam	320.000.000	15.000.000
Văn phòng Luật sư Minh Anh Luật	-	40.000.000
Hồ Diệu Vân	-	1.710.000.000
Nguyễn Thị Huyền Trân	-	1.710.000.000
Lê Kim Chi	-	2.383.500.000
Trần Bình Long	12.030.000.000	1.780.000.000
Trần Văn Tươi	-	6.002.256.000
Trần Văn Định	-	2.647.459.000
Công ty TNHH MTV Du lịch In	4.000.000	-
Trần Thị Xuyên	-	4.378.751.000
Trần Văn Hoan	-	2.019.532.000
Hứa Huệ Tuyết	-	160.998.750
Các đối tượng khác	352.567	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>15.780.259.842</b>	<b>26.242.896.750</b>
<b>3.3 Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>30/06/2010</b>	<b>01/01/2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tạm ứng	87.000.000	-
Hồ Đắc Hưng	65.000.000	-
Trần Bình Long	5.000.000	-
Trần Minh Hoàng	15.000.000	-
Trần Quý Dương	2.000.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>87.000.000</b>	<b>-</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Kỳ hoạt động từ 01/01/2010 đến 30/06/2010  
 (tiếp theo)

3.4 Người mua trả tiền trước	30/06/2010 VND	01/01/2010 VND
Mai Lan Hương	500.000.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>500.000.000</b>	<b>-</b>
3.5 Chi phí bán hàng	Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010 VND	Từ 01/01/2009 đến 30/06/2009 VND
Chi phí bằng tiền khác	38.590.000	67.883.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>38.590.000</b>	<b>67.883.000</b>
3.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010 VND	Từ 01/01/2009 đến 30/06/2009 VND
Chi phí nhân viên quản lý	249.985.207	622.238.130
Chi phí vật liệu quản lý	-	75.990.180
Chi phí khấu hao TSCĐ	41.082.497	41.816.358
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	214.356.038	350.266.251
Chi phí bằng tiền khác	638.129.270	784.135.085
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.146.553.012</b>	<b>1.877.446.004</b>
3.7 Thu nhập khác	Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010 VND	Từ 01/01/2009 đến 30/06/2009 VND
Thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	3.509.484
Thu chuyển nhượng hợp đồng vay	550.000	-
Cho thuê văn phòng	95.846.500	-
Thu phạt hợp đồng	9.000.000	-
Thu nhập khác	452.280	515.395
<b>Tổng cộng</b>	<b>105.848.780</b>	<b>4.024.879</b>
3.8 Chi phí khác	Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010 VND	Từ 01/01/2009 đến 30/06/2009 VND
Chi phí khác	8.800.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>8.800.000</b>	<b>-</b>

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

Kỳ hoạt động từ 01/01/2010 đến 30/06/2010  
(tiếp theo)

**3.9 Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2009 đến 30/06/2009 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam. Một số số liệu được phân loại theo Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 07 năm 2010  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**

Kế toán trưởng



Lê Nguyệt Ánh

Tổng giám đốc   
  
Hồ Đắc Hưng

