



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

SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHI MINH	
ĐẾN	Số: 26.301
	Giờ.....Ngày 11 tháng 5 năm 11

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 01/01/2011 đến 30/06/2011

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: 220 - 222 Mỹ Kim 3, Phú Mỹ Hưng, phường Tân Phong, quận 7, TP Hồ Chí Minh

Tel: (84-8) 5 412 2428 Fax: (84-8) 5 412 2429

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 01/01/2011 đến 30/06/2011.

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 07 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 06 số 0304867926 ngày 29 tháng 01 năm 2010, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 07 số 0304867926 ngày 04 tháng 10 năm 2010, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam thay đổi trụ sở chính về 220-222 Mỹ Kim 3, Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp Hồ Chí Minh.

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, 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: 220 - 222 Mỹ Kim 3, Phú Mỹ Hưng, phường Tân Phong, quận 7, TP Hồ Chí Minh

Tel: (84-8) 5 412 2428 Fax: (84-8) 5 412 2429

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 01/01/2011 đến 30/06/2011 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 01/01/2011 đến 30/06/2011 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 01/01/2011 đến 30/06/2011.

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 01/01/2011 đến 30/06/2011 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 30/6/2011 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 20 tháng 07 năm 2011



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: 602-11/BC-TC/TII-VAE

Hà Nội, ngày 29 tháng 07 năm 2011

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH cho kỳ hoạt động từ 01/01/2011 đến 30/06/2011

**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 30/6/2011, 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 01/01/2011 đến 30/06/2011 được lập ngày 20 tháng 07 năm 2011 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.



Trần Quốc Tuấn
Tổng giám đốc

Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 0148/KTV

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Dương Thuý Anh
Kiểm toán viên

Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 1213/KTV

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2011

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2011	01/01/2011
A TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		205.631.171.047	199.005.449.743
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	3.823.241.330	11.047.121.755
1 Tiền	111		273.241.330	11.047.121.755
2 Các khoản tương đương tiền	112		3.550.000.000	-
II Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		550.000.000	-
1 Đầu tư ngắn hạn	121	V.2.	550.000.000	-
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		9.305.400.197	15.671.124.000
1 Phải thu của khách hàng	131	VIII.3.1	70.000.000	86.000.000
2 Trả trước cho người bán	132	VIII.3.2	7.962.328.350	13.644.960.000
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.3.	1.273.071.847	1.940.164.000
6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV Hàng tồn kho	140		189.550.420.350	169.931.592.030
1 Hàng tồn kho	141	V.4.	189.550.420.350	169.931.592.030
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V Tài sản ngắn hạn khác	150		2.402.109.170	2.355.611.958
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		281.274.829	395.604.650
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.121.834.341	907.467.308
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4 Tài sản ngắn hạn khác	158	VIII.3.3	999.000.000	1.052.540.000
B TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		593.295.154	273.613.102
II Tài sản cố định	220		133.503.079	63.821.027
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.5.	133.503.079	63.821.027
- Nguyên giá	222		407.236.093	318.531.365
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(273.733.014)	(254.710.338)
IV Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		250.000.000	-
3 Đầu tư dài hạn khác	258	V.6.	250.000.000	-
V Tài sản dài hạn khác	260		209.792.075	209.792.075
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12.	23.044.875	23.044.875
3. Tài sản dài hạn khác	268		186.747.200	186.747.200
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		206.224.466.201	199.279.062.845

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2011

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2011	01/01/2011
A NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		97.070.969.431	89.939.916.333
I Nợ ngắn hạn	310		47.019.642.481	42.147.555.850
1 Vay và nợ ngắn hạn	311	V.7.	46.000.000.000	41.060.000.000
2 Phải trả người bán	312		55.366.233	3.366.233
3 Người mua trả tiền trước	313		-	-
4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.8.	109.780.318	445.150.382
5 Phải trả người lao động	315		270.093.968	83.465.000
6 Chi phí phải trả	316	V.9.	425.611.723	436.858.500
9 Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.10.	106.986.985	13.541.251
10 Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		51.803.254	105.174.484
II Nợ dài hạn	330		50.051.326.950	47.792.360.483
3 Phải trả dài hạn khác	333		2.000.000	-
4 Vay và nợ dài hạn	334	V.11.	49.995.066.650	47.740.401.650
6 Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		25.045.500	25.045.500
7 Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8 Doanh thu chưa thực hiện	338		29.214.800	26.913.333
B VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		109.153.496.770	109.339.146.512
I Vốn chủ sở hữu	410		109.153.496.770	109.339.146.512
1 Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.13.	105.599.960.000	105.599.960.000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		3.402.369.613	3.402.369.613
3 Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4 Cổ phiếu quỹ	414		(5.006.017.608)	(4.844.383.155)
7 Quỹ đầu tư phát triển	417		-	1.131.481.956
8 Quỹ dự phòng tài chính	418		-	671.163.692
9 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		1.506.645.648	90.422.714
10 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		3.650.539.117	3.288.131.692
II Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		206.224.466.201	199.279.062.845

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 07 năm 2011

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 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2011 đến 30/06/2011

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011	Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.14.	23.926.669.534	11.679.500.000
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.15.	23.926.669.534	11.679.500.000
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.16.	22.444.312.228	7.142.306.000
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1.482.357.306	4.537.194.000
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.17.	159.303.367	153.032.996
7 Chi phí tài chính	22	VI.18.	446.315.597	2.006.116.606
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		142.673.833	1.694.979.065
8 Chi phí bán hàng	24	VIII.3.4	33.695.454	38.590.000
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VIII.3.5	782.206.213	1.146.553.012
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		379.443.409	1.498.967.378
11 Thu nhập khác	31	VIII.3.6	8.276.364	105.848.780
12 Chi phí khác	32	VIII.3.7	18.804.619	8.800.000
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(10.528.255)	97.048.780
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	50		368.915.154	1.596.016.158
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.19.	96.929.943	427.754.040
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI..	-	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		271.985.211	1.168.262.118
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.21.	26,26	111,60

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 07 năm 2011

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Kế toán trưởng

Lê Nguyệt Ánh

Lê Nguyệt Ánh

Tổng giám đốc


Hồ Đắc Hưng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ hoạt động từ 01/01/2011 đến 30/06/2011

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011	Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		368.915.154	1.596.016.158
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	2		19.022.676	41.082.497
- Chi phí lãi vay	6		142.673.833	1.694.979.065
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		530.611.663	3.332.077.720
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		6.204.896.770	11.262.052.056
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(19.618.828.320)	(32.332.659.367)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kê lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		312.823.285	758.333.662
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		114.329.821	(1.998.854.337)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(4.007.670.611)	(1.661.725.057)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(424.295.367)	(13.783.825)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		5.526.063.212	6.410.008.407
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(114.156.730)	(6.791.348.152)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(11.476.226.277)	(21.035.898.893)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(88.704.728)	(13.727.273)
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đv khác	23		(10.150.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đv khác	24		7.300.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		158.020.033	153.032.996
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2.780.684.695)	139.305.723
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(161.634.453)	(2.251.230.420)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		24.774.665.000	26.412.358.224
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(17.580.000.000)	(3.145.468.472)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(1.720.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		7.033.030.547	21.013.939.332
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(7.223.880.425)	117.346.162
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		11.047.121.755	1.105.800.340
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		3.823.241.330	1.223.146.502

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 07 năm 2011

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Kế toán trưởng

Lê Nguyệt Ánh

Lê Nguyệt Ánh

Tổng giám đốc

Hồ Đắc Hưng

Hồ Đắc Hưng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2011 đến 30/06/2011

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 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 07 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 06 số 0304867926 ngày 29 tháng 01 năm 2010, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 07 số 0304867926 ngày 04 tháng 10 năm 2010, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam thay đổi trụ sở chính về 220-222 Mỹ Kim 3, Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp Hồ Chí Minh.

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: 220 - 222 Mỹ Kim 3, Phú Mỹ Hưng, phường Tân Phong, quận 7, TP Hồ Chí Minh

Tel: (84-8) 5 412 2428 Fax: (84-8) 5 412 2429

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 2011 được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2011 đến ngày 30/06/2011

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2011 đến 30/06/2011

(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 hoặc có kỳ hạn được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003.

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

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

Các khoản tiền có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch của Ngân hàng quy định trong hợp đồng kinh tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tại thời điểm kết thúc năm tài chính số dư các khoản tiền có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá hối đoái giao dịch bình quân trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm khoá sổ lập Báo cáo tài chính.

2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

- **Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:** Hàng tồn kho được tính theo giá gốc.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc hàng tồn kho của Công ty gồm: chi phí do mua bất động sản, chi phí để có được quyền sử dụng bất động sản và quyền hợp tác đầu tư...

- **Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho cuối kỳ:** Phương pháp giá đích danh.

- **Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:** Phương pháp kê khai thường xuyên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2011 đến 30/06/2011

(tiếp theo)

- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Tại ngày 30/06/2011, Công ty không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Tại ngày 03/08/2009 Công ty đã nhận được Báo cáo thẩm định giá của Công ty TNHH CB Richard Ellis (Việt Nam) về hàng tồn kho thuộc 02 dự án Saigon South Center và Vinaland Tower. Theo báo cáo này giá trị hàng hóa được tăng thêm 190,5 tỷ đồng.

3. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

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

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

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định hữu hình thực hiện theo Chuẩn mực kế toán 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:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
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;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2011 đến 30/06/2011

(tiếp theo)

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, thuê 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.

7. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

8. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu từ chuyển quyền sử dụng đất; chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư; doanh thu cho thuê mặt bằng, doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, lãi cho vay.

Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc dồn tích, ghi nhận khi phát hành hoá đơn và được khách hàng chấp nhận thanh toán. Tuy nhiên, do một vài khách hàng yêu cầu chưa chuyển tên nên chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng được xác định khi dịch vụ hoàn thành, đã phát hành hoá đơn và được khách hàng chấp nhận thanh toán, phù hợp với 4 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - "Doanh thu và thu nhập khác".

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2011 đến 30/06/2011

(tiếp theo)

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

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

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

11. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

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

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

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2011 đến 30/06/2011

(tiếp theo)

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, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/06/2011 VND	01/01/2011 VND
<i>Tiền mặt</i>	60.752.000	3.829.000
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	212.489.330	11.043.292.755
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	143.130.753	4.635.333.191
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam	21.689.564	6.308.028.279
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	4.835.798	5.486.226
Ngân hàng Xăng dầu Petrolimex	3.908.137	1.638.803
Công ty chứng khoán ngoài quốc doanh	38.925.078	166.508
Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam)	-	92.639.748
<i>Các khoản tương đương tiền</i>	3.550.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam	3.550.000.000	-
Tổng cộng	3.823.241.330	11.047.121.755
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	30/06/2011 VND	01/01/2011 VND
Cho vay Nguyễn Hồ Phương	250.000.000	-
Cho vay Lê Kim Chi	300.000.000	-
Tổng cộng	550.000.000	-
3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	30/06/2011 VND	01/01/2011 VND
Phải thu khác	1.273.071.847	1.940.164.000
Phạm Quang Hải - tiền đặt cọc mua căn hộ	428.664.000	428.664.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2011 đến 30/06/2011

(tiếp theo)

Nguyễn Hồ Phương	-	250.000.000
Công ty TNHH Đầu tư BĐS Viên Nam - tiền thuê nhà	48.704.420	11.500.000
Tôn Nữ Quỳnh Hoa	-	1.000.000.000
Võ Văn Chánh - tiền hợp tác đầu tư	270.000.000	-
Trần Bình Long - tiền cho vay không tính lãi và phải thu khác	510.103.638	-
Phải thu khác	15.599.789	250.000.000

Tổng cộng	1.273.071.847	1.940.164.000
------------------	----------------------	----------------------

4. Hàng tồn kho

	30/06/2011	01/01/2011
	VND	VND

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	187.448.733.986	163.747.279.802
Dự án Vinaland Tower	82.937.528.526	76.582.762.470
Quyền hợp tác đầu tư	25.808.600.000	13.864.100.000
Dự án Sài Gòn South Center	78.702.605.460	72.800.417.332
Dự án Quốc lộ 01A	-	500.000.000

Hàng hoá bất động sản	2.101.686.364	6.184.312.228
------------------------------	----------------------	----------------------

Cộng giá gốc hàng tồn kho (*)	189.550.420.350	169.931.592.030
--------------------------------------	------------------------	------------------------

(*) Trong đó có: 137.604.615.983 đồng là giá trị đã thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam.

5. Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Máy móc thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
				Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư ngày 01/01/2011	289.824.092	10.727.273	17.980.000	318.531.365
Mua trong năm	88.704.728	-	-	88.704.728
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư ngày 30/06/2011	378.528.820	10.727.273	17.980.000	407.236.093
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư ngày 01/01/2011	247.899.964	5.404.011	1.406.363	254.710.338
Khấu hao trong năm	16.467.448	715.152	1.840.076	19.022.676
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư ngày 30/06/2011	264.367.412	6.119.163	3.246.439	273.733.014
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2011	41.924.128	5.323.262	16.573.637	63.821.027
Tại ngày 30/06/2011	114.161.408	4.608.110	14.733.561	133.503.079

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2011 đến 30/06/2011

(tiếp theo)

6. Đầu tư dài hạn khác

	30/06/2011 VND	01/01/2011 VND
<i>Cho vay cá nhân trên 12 tháng</i>	250.000.000	-
Lê Thị Hoa	250.000.000	-
Tổng cộng	250.000.000	-

7. Vay và nợ ngắn hạn

	30/06/2011 VND	01/01/2011 VND
<i>Vay ngắn hạn</i>	46.000.000.000	41.060.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam (1)	34.790.000.000	34.830.000.000
Ngân hàng Xăng dầu Petrolimex	-	1.000.000.000
Vay cá nhân	11.210.000.000	5.230.000.000
Trần Bình Long	1.800.000.000	-
Lê Thị Hoa	1.650.000.000	5.000.000.000
Trần Minh Hoàng	-	230.000.000
Tôn Nữ Quỳnh Hoa	7.760.000.000	-
Tổng cộng	46.000.000.000	41.060.000.000

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

(2) Khoản vay ngắn hạn của Bà Tôn Nữ Quỳnh Hoa theo các Hợp đồng vay số 01/HĐ-VT/2011 ngày 01/03/2011; Lãi suất là 1,967%/tháng; Trả lại tiền gốc sau khi nhận được thông báo 07 ngày; Không có tài sản đảm bảo.

8. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2011	Số phải nộp	Số đã nộp	Đơn vị tính: VND 30/06/2011
Thuế thu nhập doanh nghiệp	405.328.708	96.929.943	424.295.367	77.963.284
Thuế thu nhập cá nhân	39.821.674	181.849.424	189.854.064	31.817.034
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	445.150.382			109.780.318

9. Chi phí phải trả

	30/06/2011 VND	01/01/2011 VND
Thuế chuyển quyền sử dụng đất lô 503-53 dự án khu quy hoạch	5.629.500	5.629.500
Thuế chuyển quyền sử dụng đất lô B52 khu tái định cư Nam Phạm	3.240.000	3.240.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2011 đến 30/06/2011

(tiếp theo)

Thuế TNCN chuyển quyền sử dụng đất lô C46 Phú Mỹ	4.320.000	4.320.000
Thuế TNCN chuyển quyền sử dụng đất lô L74 khu tái định cư Nam Phạm Hữu Lầu	38.590.000	38.590.000
Phí chuyển nhượng quyền góp vốn lô F05-ADC, phường Phú Mỹ	16.400.000	16.400.000
Phí chuyển nhượng quyền góp vốn lô F09-ADC, phường Phú Mỹ	12.000.000	12.000.000
Phí chuyển nhượng quyền góp vốn lô F10-ADC, phường Phú Mỹ	12.000.000	12.000.000
Trích trước phí kiểm toán Báo cáo tài chính	-	60.000.000
Lãi vay phải trả Ngân hàng	319.432.223	269.679.000
Phí chuyển nhượng lô 694, P Phú Mỹ	14.000.000	-
Thực hiện quyền bỏ phiếu tại Trung tâm lưu ký chứng khoán	-	15.000.000
Tổng cộng	425.611.723	436.858.500
10. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	30/06/2011	01/01/2011
	VND	VND
<i>Bảo hiểm xã hội</i>	<i>4.735.000</i>	<i>4.449.000</i>
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	<i>102.251.985</i>	<i>9.092.251</i>
Phải trả cổ tức	1.143.800	1.143.800
Phải trả khác	101.108.185	7.948.451
Tổng cộng	106.986.985	13.541.251
11. Vay và nợ dài hạn	30/06/2011	01/01/2011
	VND	VND
Đỗ Đăng Khoa	1.163.960.000	1.163.960.000
Phan Hoàng Anh	2.145.785.000	2.108.185.000
Trần Bình Long	2.965.942.000	2.965.942.000
Tôn Nữ Quỳnh Hoa	2.702.815.000	2.714.295.000
Trần Thị Hải Đường	873.808.250	873.808.250
Võ Thị Thu	1.927.441.000	2.090.500.000
Lê Ngọc Diệp	8.210.967.000	8.210.967.000
Nguyễn Hồ Phương	785.512.000	755.512.000
Nguyễn Ngọc Khanh	850.037.000	850.037.000
Các đối tượng khác	28.368.799.400	26.007.195.400
Tổng cộng	49.995.066.650	47.740.401.650
12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30/06/2011	01/01/2011
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	23.044.875	23.044.875
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23.044.875	23.044.875

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: 220 - 222 Mỹ Kim 3, Phú Mỹ Hưng, phường Tân Phong, quận 7, TP Hồ Chí Minh

Tel: (84-8) 5 412 2428 Fax: (84-8) 5 412 2429

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

cho kỳ hoạt động từ 01/01/2011

đến 30/06/2011

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2011 đến 30/06/2011

(tiếp theo)

13.

Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư tại ngày 01/01/2010	105.599.960.000	3.402.369.613	-	2.114.633.726	2.114.633.726
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	1.808.454.283	1.808.454.283
Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
Trích lập các quỹ	-	-	-	(634.956.817)	(5.479.339.972)
Giảm khác	-	-	(4.844.383.155)	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2010	105.599.960.000	3.402.369.613	(4.844.383.155)	3.288.131.192	1.846.117.650
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	271.985.211	271.985.211
Tăng khác	-	-	-	90.422.714	90.422.714
Giảm vốn trong năm nay	-	-	-	-	-
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	(161.634.453)	-	(161.634.453)
Số dư tại ngày 30/06/2011	105.599.960.000	3.402.369.613	(5.006.017.608)	3.650.539.117	2.046.891.122
b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu				30/06/2011	01/01/2011
				VND	VND
Vốn góp của các cổ đông				105.599.960.000	105.599.960.000
Cộng				<u>105.599.960.000</u>	<u>105.599.960.000</u>
* Số lượng cổ phiếu quỹ (cổ phiếu)				219.720	200.130

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2011 đến 30/06/2011

(tiếp theo)

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

	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011 VND	Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010 VND
<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>	<i>105.599.960.000</i>	<i>105.599.960.000</i>
Vốn góp đầu năm	105.599.960.000	105.599.960.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	105.599.960.000	105.599.960.000
<i>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

đ) Cổ phiếu

	30/6/2011 VND	01/01/2011 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>	<i>10.559.996</i>	<i>10.559.996</i>
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại	219.720	200.130
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>219.720</i>	<i>200.130</i>
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.340.276	10.359.866
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>10.340.276</i>	<i>10.359.866</i>

- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

f) Các quỹ của công ty

	Đơn vị tính: VND		
	01/01/2011	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm
Quỹ đầu tư phát triển	1.131.481.956	-	1.131.481.956
Quỹ dự phòng tài chính	671.163.692	-	671.163.692
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	90.422.714	1.712.222.934	296.000.000
Tổng cộng	1.893.068.362	1.712.222.934	2.098.645.648

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

14. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011 VND	Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010 VND
<i>Doanh thu bán hàng</i>	<i>12.420.250.000</i>	<i>1.929.500.000</i>
Chuyển quyền sử dụng Bất động sản	12.420.250.000	1.929.500.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2011 đến 30/06/2011

(tiếp theo)

<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	106.419.534	-
Cho thuê văn phòng, mặt bằng	106.419.534	-
<i>Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư</i>	11.400.000.000	9.750.000.000
Chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư	11.400.000.000	9.750.000.000
Tổng cộng	23.926.669.534	11.679.500.000
15. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011	Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010
	VND	VND
Doanh thu thuần trao đổi hàng hoá bất động sản	12.420.250.000	1.929.500.000
Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ	106.419.534	-
Doanh thu thuần chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư	11.400.000.000	9.750.000.000
Tổng cộng	23.926.669.534	11.679.500.000
16. Giá vốn hàng bán	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011	Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010
	VND	VND
<i>Giá vốn của hàng hoá đã bán</i>	12.094.312.228	1.838.306.000
Chuyển quyền sử dụng Bất động sản	12.094.312.228	1.838.306.000
<i>Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp</i>	-	-
Cho thuê văn phòng, mặt bằng	-	-
<i>Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp</i>	10.350.000.000	5.304.000.000
Chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư	10.350.000.000	5.304.000.000
Tổng cộng	22.444.312.228	7.142.306.000
17. Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011	Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	158.020.033	153.032.996
Lãi khác	1.283.334	-
Tổng cộng	159.303.367	153.032.996

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2011 đến 30/06/2011

(tiếp theo)

18. Chi phí tài chính	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011	Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010
	VND	VND
Lãi tiền vay	142.673.833	1.694.979.065
Chênh lệch tỷ giá	5.100	1.178
Phí bảo lãnh vay vốn	303.636.664	157.500.000
Phí quản lý tài khoản vay	-	153.636.363
Tổng cộng	446.315.597	2.006.116.606
19. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011	Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010
	VND	VND
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	24.094.249.265	11.938.381.776
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	23.706.529.492	10.227.365.618
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	387.719.773	1.711.016.158
Thuế suất thuế TNDN	25%	25%
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	96.929.943	427.754.040
Số thuế TNDN phải nộp kỳ này	96.929.943	427.754.040
20. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011	Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
Chi phí nhân công	274.457.039	249.985.207
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.022.676	41.082.497
Chi phí dịch vụ mua ngoài	97.761.532	214.356.038
Chi phí khác bằng tiền	421.660.420	676.719.270
Tổng cộng	812.901.667	1.182.143.012
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011	Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	271.985.211	1.168.262.118
+ Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	271.985.211	1.168.262.118
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	10.356.741	10.559.996
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26,26	110,63

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2011 đến 30/06/2011

(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 Quỹ tiết kiệm nhà ở số 09/002/QĐ-TG-VNI ngày 19 tháng 02 năm 2009) trong tương lai Công ty có thể phải trả khoản lãi vay với lãi suất bằng 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 30/6/2011 số tiền vay nhận được là 49.995.066.650 đồng tương ứng với số tiền lãi có thể phải trả là 10.612.692.555 đồng (lãi suất cơ bản 6 tháng đầu năm 2011 là 9%/năm).

2. Thông tin về các bên liên quan

2.1 Giao dịch với các bên liên quan

Doanh thu

Bán hàng cho bên liên quan

	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011	Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010
	VND	VND

	11.400.000.000	9.750.000.000
--	----------------	---------------

Mua hàng

Mua hàng của ban liên quan

	11.994.500.000	-
--	----------------	---

2.2 Thu nhập Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm

Lương, thưởng

Tổng cộng

	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011	Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010
	VND	VND

	394.456.192	325.614.583
--	-------------	-------------

	394.456.192	325.614.583
--	--------------------	--------------------

2.3 Số dư với các bên liên quan

Các khoản phải thu

Các thành viên chủ chốt của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

	Quan hệ với Công ty	30/06/2011	01/01/2011
		VND	VND

Bên liên quan		565.189.847	-
---------------	--	-------------	---

Các khoản vay

Các thành viên chủ chốt của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Bên liên quan		18.531.460.250	20.295.619.250
---------------	--	----------------	----------------

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2011 đến 30/06/2011

(tiếp theo)

3. Những thông tin khác

3.1 Phải thu của khách hàng

	30/06/2011	01/01/2011
	VND	VND
Vũ Văn Tuấn	-	86.000.000
Bùi Văn Tuyên	70.000.000	-
Tổng cộng	70.000.000	86.000.000

3.2 Trả trước cho người bán

	30/06/2011	01/01/2011
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Phú Hưng	-	1.790.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xây dựng Tăng Đại Phát	-	1.600.000.000
Công ty TNHH Savills Việt Nam	174.430.800	-
Công ty CP BĐS Thương mại Kỹ thuật Việt Nam	3.600.000	-
Công ty TNHH DV Thiết kế Thời trang Hoàng Vy	14.080.550	-
Trung tâm kiểm định bản đồ & tư vấn Tài nguyên Môi trường	10.217.000	-
Tôn Nữ Quỳnh Hoa	7.760.000.000	-
Trần Bình Long	-	10.250.000.000
Các đối tượng khác	-	4.960.000
Tổng cộng	7.962.328.350	13.644.960.000

3.3 Tài sản ngắn hạn khác

	30/06/2011	01/01/2011
	VND	VND
Tạm ứng	999.000.000	1.052.540.000
Tổng cộng	999.000.000	1.052.540.000

3.4 Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011	Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010
	VND	VND
Chi phí bằng tiền khác	33.695.454	38.590.000
Tổng cộng	33.695.454	38.590.000

3.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011	Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	274.457.039	249.985.207
Chi phí khấu hao TSCĐ	19.022.676	41.082.497
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2011 đến 30/06/2011

(tiếp theo)

Chi phí dịch vụ mua ngoài	97.761.532	214.356.038
Chi phí bằng tiền khác	387.964.966	638.129.270
Tổng cộng	782.206.213	1.146.553.012
3.6 Thu nhập khác	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011 VND	Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010 VND
Thu chuyển nhượng hợp đồng mới	150.000	550.000
Cho thuê văn phòng	-	95.846.500
Thu phạt hợp đồng	-	9.000.000
Thu nhập khác	8.126.364	452.280
Tổng cộng	8.276.364	105.848.780
3.7 Chi phí khác	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011 VND	Từ 01/01/2010 đến 30/06/2010 VND
Chi phí khác	18.804.619	8.800.000
Tổng cộng	18.804.619	8.800.000

3.8 Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2010 đến 30/06/2010 của Công ty đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 07 năm 2011

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Kế toán trưởng

Lê Nguyệt Ánh

Lê Nguyệt Ánh

Tổng giám đốc

Hồ Đắc Hưng

Hồ Đắc Hưng