

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
cho năm tài chính 2009

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 KIỂM TOÁN

05 - 06

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

07 - 08

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

09

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

10

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

11 - 27



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 Viên Nam trình bày Báo cáo của Ban Tổng giám đốc cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính 2009.

Khái quát chung về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên 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 05 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ nhất ngày 08 tháng 06 năm 2007;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ hai ngày 20 tháng 07 năm 2007;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ ba ngày 20 tháng 12 năm 2007;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ tư ngày 11 tháng 04 năm 2008;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ năm ngày 23 tháng 04 năm 2009.

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 Bất động sản Viên Nam được niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Mã chứng khoán VNI, số lượng cổ phiếu 10.559.966 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.

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 năm tài chính 2009 và đến ngày lập Báo cáo tài chính, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Trần Minh Hoàng	Chủ tịch
Ông Hồ Đắc Hưng	Phó chủ tịch
Ông Lương Bá Đảng	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 Đảng	Phó Tổng giám đốc

Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2009 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ kế toán

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 Việt Nam đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam. Do vậy con dấu hiện nay của Công ty là con dấu của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam.

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, ngoài sự kiện nêu trên 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 cho năm tài chính 2009.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2009 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31/12/2009 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 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 này hay không; và

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

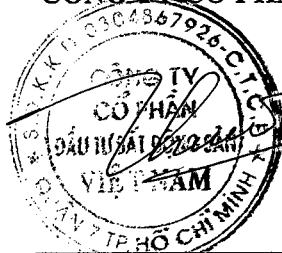
- Lập các Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi việc tiếp tục hoạt động của Công ty không được đảm bảo.

Ban Tổng giám đốc có trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp, đầy đủ để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính 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.

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 03 tháng 03 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 *124* -10/BC-TC/TII-VAE

Hà Nội, ngày *15* tháng *03* năm 2010

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

về Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2009
của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam

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

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2009, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính 2009 được lập ngày 03 tháng 03 năm 2010 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam (gọi tắt là 'Công ty') từ trang 07 đến trang 27 kèm theo. Báo cáo tài chính đã được lập theo các chính sách kế toán trình bày trong Thuyết minh Phần IV của Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc và của Kiểm toán viên

Theo qui định của Chế độ kế toán Việt Nam và như đã trình bày từ trang 02 đến trang 04, Ban Tổng giám đốc của Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính một cách trung thực và hợp lý. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là đưa ra ý kiến độc lập về Báo cáo tài chính này dựa trên kết quả cuộc kiểm toán và báo cáo ý kiến của chúng tôi cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam.

Cơ sở ý kiến:

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý là các Báo cáo tài chính không còn chứa đựng sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành (hoặc được chấp nhận), các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các Báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên:

Theo ý kiến chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam cho năm tài chính 2009:

- Đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 31/12/2009, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong kỳ hoạt động kết thúc cùng ngày; và
- Phù hợp với Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành cũng như các quy định pháp lý có liên quan.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 1231/KTV

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2009	01/01/2009
A TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		170.412.841.844	129.826.865.459
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110		1.105.800.340	1.508.307.217
1 Tiền	111	V.1.	1.105.800.340	1.508.307.217
2 Các khoản tương đương tiền	112		-	-
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		33.486.839.332	3.780.347.000
1 Phải thu của khách hàng	131	VIII.4.1	170.600.000	110.000.000
2 Trả trước cho người bán	132	VIII.4.2	26.242.896.750	3.450.000.000
3 Phải thu nội bộ	133		-	-
5 Các khoản phải thu khác	135	V.2.	7.073.342.582	220.347.000
6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV Hàng tồn kho	140		135.219.353.162	123.754.256.315
1 Hàng tồn kho	141	V.3.	135.219.353.162	123.754.256.315
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V Tài sản ngắn hạn khác	150		600.849.010	783.954.927
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		53.921.331	299.114.040
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		546.927.679	294.678.656
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.4.	-	106.083.649
4 Tài sản ngắn hạn khác	158	VIII.4.3	-	84.078.582
B TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		197.009.271	4.725.610.737
II Tài sản cố định	220		92.333.896	175.966.612
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.5.	92.333.896	175.966.612
- Nguyên giá	222		271.378.637	271.378.637
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(179.044.741)	(95.412.025)
IV Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	4.407.000.000
3 Đầu tư dài hạn khác	258	V.6.	-	4.407.000.000
4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V Tài sản dài hạn khác	260		104.675.375	142.644.125
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12.1	7.397.375	45.366.125
3. Tài sản dài hạn khác	268		97.278.000	97.278.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		170.609.851.115	134.552.476.196

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tai ngày 31 tháng 12 năm 2009

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2009	01/01/2009
A NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		57.790.172.549	22.718.656.149
I Nợ ngắn hạn	310		18.584.621.299	22.685.226.249
1 Vay và nợ ngắn hạn	311	V.7.	18.220.235.799	22.192.790.000
2 Phải trả người bán	312		-	-
3 Người mua trả tiền trước	313	VIII.4.4	40.249.750	-
4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.8.	94.028.094	58.243.313
5 Phải trả người lao động	315		-	95.254.167
6 Chi phí phải trả	316	V.9.	227.243.856	317.731.169
7 Phải trả nội bộ	317		-	-
9 Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.10.	2.863.800	21.207.600
10 Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
II Nợ dài hạn	330		39.205.551.250	33.429.900
1 Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
4 Vay và nợ dài hạn	334	V.11.	39.181.413.250	-
5 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6 Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		24.138.000	33.429.900
7 Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
B VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		112.819.678.566	111.833.820.047
I Vốn chủ sở hữu	410		112.666.976.311	111.414.721.614
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
7 Quỹ đầu tư phát triển	417		981.006.486	981.006.486
8 Quỹ dự phòng tài chính	418		505.503.243	505.503.243
9 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		63.503.243	303.503.243
10 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		2.114.633.726	622.379.029
II Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		152.702.255	419.098.433
1 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		152.702.255	419.098.433
2 Nguồn kinh phí	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		170.609.851.115	134.552.476.196

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2010

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Kế toán trưởng

Venash

Lê Nguyệt Ánh

Tổng giám đốc
CÔNG TY
CÔNG PHẦN
ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN
VIỆT NAM
Hồ Đức Hưng

Hồ Đắc Hưng

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2009

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2009	Năm 2008
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.14.	23.447.980.000	29.069.915.000
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.	23.447.980.000	29.069.915.000
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.16.	16.620.431.064	20.786.614.046
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		6.827.548.936	8.283.300.954
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.17.	105.400.650	212.383.496
7 Chi phí tài chính	22	VI.18.	1.820.820.554	2.764.861.235
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.820.012.436	2.761.473.785
8 Chi phí bán hàng	24	VIII.4.5	224.419.046	31.390.000
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VIII.4.7	3.125.320.871	4.580.109.840
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		1.762.389.115	1.119.323.375
11 Thu nhập khác	31	VIII.4.8	61.555.972	20.789.744
12 Chi phí khác	32	VIII.4.9	-	8.846.894
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		61.555.972	11.942.850
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	50		1.823.945.087	1.131.266.225
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.19.	281.221.640	346.793.645
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.20.	37.968.750	(45.366.125)
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		1.504.754.697	829.838.705
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.22.	142,50	86,80
19 Lợi nhuận năm trước chuyển sang			622.379.029	6.960.169.613
20 Các khoản giảm trừ vào lợi nhuận sau thuế			(12.500.000)	(7.167.629.289)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển			-	(82.983.871)
Trích lập quỹ dự phòng tài chính			-	(41.491.935)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi			(12.500.000)	(41.491.935)
Trích lập quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu			-	(41.491.935)
Chia cổ tức năm 2007			-	(6.960.169.613)
21 Lợi nhuận lũy kế			2.114.633.726	622.379.029

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 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

Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2009

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2009	Năm 2008
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		1.823.945.087	1.131.266.225
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	2		83.632.716	81.143.751
- Chi phí lãi vay	6		1.820.012.436	2.761.473.785
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		3.727.590.239	3.973.883.761
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(29.768.579.124)	(2.148.507.415)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(11.465.096.847)	(19.163.068.348)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kê lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(205.438.887)	122.846.280
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		245.192.709	120.380.960
- Tiền lãi vay đã trả	13		(2.693.992.297)	(2.761.473.785)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(107.041.753)	(3.996.200.325)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		9.485.408.883	1.322.120.859
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(4.910.433.179)	(5.695.126.023)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(35.692.390.256)	(28.225.144.036)
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		-	(68.504.900)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	8.636.364
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		99.368.130	172.534.696
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		99.368.130	112.666.160
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	26.564.200.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(328.000.000)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		77.566.508.449	33.742.790.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(42.357.649.400)	(27.131.600.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(18.343.800)	(4.106.832.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		35.190.515.249	28.740.557.600
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(402.506.877)	628.079.724
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.508.307.217	880.227.493
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		1.105.800.340	1.508.307.217

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2010

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIÊN NAM

Kế toán trưởng

Lê Nguyệt Ánh

Lê Nguyệt Ánh

Tổng giám đốc



Hỗ Đắc Hưng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Năm 2009****I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên 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 05 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ nhất ngày 08 tháng 06 năm 2007;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ hai ngày 20 tháng 07 năm 2007;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ ba ngày 20 tháng 12 năm 2007;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ tư ngày 11 tháng 04 năm 2008;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ năm ngày 23 tháng 04 năm 2009.

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 năm**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2009

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Năm 2009****(tiếp theo)****3. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ****3.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

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

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định hữu hình thực hiện theo Chuẩn mực kế toán 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 Quyết định số 206/2003/QĐ-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về ban hành 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**4.1 Nguyên tắc ghi nhận 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 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 về thuê dịch vụ cung cấp cho hoạt động kinh doanh;

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 được 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

Năm 2009
(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.

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 tiền lãi tiền gửi, 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 số 14 - "Doanh thu và thu nhập khác".

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

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

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

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

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

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

11. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2009

(tiếp theo)

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 ty.

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. Năm 2009, Công ty được miễn giảm 30% số thuế phải nộp theo TT03/2009/TT-BTC ngày 13/01/2009 của Bộ Tài chính.

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.

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2009

(tiếp theo)

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

1. Tiền	31/12/2009 VND	01/01/2009 VND
<i>Tiền mặt</i>	<i>13.613.000</i>	<i>16.361.500</i>
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	<i>1.092.187.340</i>	<i>1.491.945.717</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	431.132.123	983.319.704
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình	1.241.078	1.211.275
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam	561.997.647	4.463.481
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	97.816.492	502.951.257
Tổng cộng	1.105.800.340	1.508.307.217
2. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	31/12/2009 VND	01/01/2009 VND
Phải thu khác	7.073.342.582	220.347.000
<i>Tạp chí Bất động sản nhà đất Việt Nam</i>	<i>303.600.000</i>	<i>180.000.000</i>
<i>Phan Hoàng Anh</i>	<i>-</i>	<i>14.675.000</i>
<i>Phạm Thị Hoàng Hà</i>	<i>-</i>	<i>20.818.333</i>
<i>Nguyễn Thị Hằng Nga</i>	<i>-</i>	<i>2.460.000</i>
<i>Trần Lê Hiệp</i>	<i>-</i>	<i>2.393.667</i>
<i>Phạm Quang Hải</i>	<i>428.664.000</i>	<i>-</i>
<i>Nguyễn Hồ Phương</i>	<i>1.850.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Ban bồi thường giải phóng mặt bằng - UBND quận 7</i>	<i>84.078.582</i>	<i>-</i>
<i>Công ty Cổ phần Tân Đại Thắng</i>	<i>4.407.000.000</i>	<i>-</i>
Tổng cộng	7.073.342.582	220.347.000
3. Hàng tồn kho	31/12/2009 VND	01/01/2009 VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	130.757.474.662	113.407.700.315
Dự án Vinaland Tower	36.517.051.260	33.799.274.491
Quyền hợp tác đầu tư	25.836.959.466	20.966.280.000
Dự án Sài Gòn South Center	67.903.463.936	58.142.145.824
Dự án Quốc lộ 01A	500.000.000	500.000.000
Hàng hoá bất động sản	4.461.878.500	10.346.556.000
Cộng giá gốc hàng tồn kho (*)	135.219.353.162	123.754.256.315

(*) Trong đó có: 11.396.976.000 đồng là giá trị quyền sử dụng đất được ủy quyền đứng tên các thành viên trong Hội đồng quản trị và 25.621.000.000 đồng là giá trị đã thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam.

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2009
(tiếp theo)

4.	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	31/12/2009 VND	01/01/2009 VND	
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	106.083.649	
	Cộng	-	106.083.649	
5.	Tài sản cố định hữu hình		Đơn vị tính: VND	
	Chỉ tiêu	Máy móc thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
	Nguyên giá			
	Số dư ngày 01/01/2009	260.651.364	10.727.273	271.378.637
	Mua trong năm	-	-	-
	Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
	Số dư ngày 31/12/2009	260.651.364	10.727.273	271.378.637
	Giá trị hao mòn lũy kế			
	Số dư ngày 01/01/2009	93.762.562	1.649.463	95.412.025
	Khấu hao trong năm	81.487.260	2.145.456	83.632.716
	Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
	Số dư ngày 31/12/2009	175.249.822	3.794.919	179.044.741
	Giá trị còn lại			
	Tại ngày 01/01/2009	166.888.802	9.077.810	175.966.612
	Tại ngày 31/12/2009	85.401.542	6.932.354	92.333.896
	- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 đồng			
6.	Đầu tư dài hạn khác	31/12/2009 VND	01/01/2009 VND	
	Dự án Làng Biệt thự - Du lịch sinh thái Long Bình	-	4.407.000.000	
	Tổng cộng	-	4.407.000.000	
7.	Vay và nợ ngắn hạn	31/12/2009 VND	01/01/2009 VND	
	Vay ngắn hạn	18.220.235.799	22.192.790.000	
	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam	14.915.001.600	14.600.000.000	
	Vay cá nhân	3.305.234.199	7.592.790.000	
	Hồ Đắc Toàn	-	70.000.000	
	Lê Ngọc Diệp	-	4.000.000.000	
	Phan Hoàng Anh	3.305.234.199	2.790.000.000	

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2009

(tiếp theo)

Nguyễn Thị Hằng Nga	-	410.000.000
Trần Lê Hiệp	-	200.000.000
Trần Minh Hoàng	-	122.790.000

Tổng cộng	18.220.235.799	22.192.790.000
------------------	-----------------------	-----------------------

8. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2009	Số phải nộp	Số đã nộp	Đơn vị tính: VND 31/12/2009
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(106.083.649)	281.221.640	107.041.753	68.096.238
Thuế thu nhập cá nhân	58.243.313	74.154.821	106.466.278	25.931.856
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	106.083.649			-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	58.243.313			94.028.094

9. Chi phí phải trả

	31/12/2009 VND	01/01/2009 VND
Phải trả chủ đầu tư Hợp đồng chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư lô N09	-	88.275.000
Trích trước phí kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2008	-	80.000.000
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	-
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 31/12/2009	26.833.125	-
Lãi vay phải trả Ngân hàng	72.270.007	136.266.669
Tổng cộng	227.243.856	317.731.169

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

	31/12/2009 VND	01/01/2009 VND
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.863.800	21.207.600
Phải trả cổ tức năm 2007	2.863.800	21.207.600
Tổng cộng	2.863.800	21.207.600

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2009

(tiếp theo)

11. Vay và nợ dài hạn	31/12/2009 VND	01/01/2009 VND
Bùi Bửu Hà	120.180.000	-
Đỗ Đăng Khoa	1.584.760.000	-
Dương Hiền Nhiên	116.100.000	-
Dương Thị Mỹ Nương	120.000.000	-
Đặng Thụy Phương Vi	143.744.000	-
Đặng Thị Thanh Phương	261.516.000	-
Đặng Văn Quang	120.000.000	-
Hứa Huệ Tuyết	120.000.000	-
Hồ Minh Tú	112.200.000	-
Hồ Trọng Liên	345.633.000	-
Liên Diệp	110.710.000	-
Lê Thị Hoa	202.589.000	-
Lê Kim Hoa	790.209.000	-
Lê Nguyệt Ánh	269.562.000	-
Lê Ngọc Diệp	8.599.800.000	-
Lê Thị Cúc	442.548.000	-
Lê Thị Thùy	344.533.000	-
Nguyễn Hoàng Minh	120.000.000	-
Nguyễn Hồ Phương	737.322.000	-
Nguyễn Ngọc Khanh	210.344.000	-
Nguyễn Ngọc Loan Oanh	100.896.000	-
Nguyễn Thị Cẩm Nhung	107.100.000	-
Nguyễn Thị Hằng Nga	287.125.000	-
Nguyễn Thị Hồng	183.964.000	-
Nguyễn Thị Kim Hương	492.178.000	-
Nguyễn Thị Minh Thảo	113.196.000	-
Nguyễn Thị Phương Trang	105.680.000	-
Nguyễn Trần Sơn	339.800.000	-
Nguyễn Thị Thanh Thúy	673.280.000	-
Nguyễn Thị Tuyết	420.800.000	-
Nguyễn Văn Kiên	497.539.000	-
Nguyễn Văn Quý	405.536.000	-
Phạm Thị Hoa	126.240.000	-
Phan Hoàng Anh	1.944.585.000	-
Phạm Mạnh Tráng	105.680.000	-
Phạm Thị Mỹ Linh	841.600.000	-
Phạm Thị Thu Hằng	294.560.000	-
Phạm Thị Thu Thủy	453.628.000	-
Phan Võ Khắc Huy	226.804.000	-
Phạm Văn Tùng	101.810.000	-
Quách Thị Nhân	112.596.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2009

(tiếp theo)

Trần Bình Long	3.184.949.000	-
Trần Lê Hiệp	398.661.000	-
Tôn Nữ Quỳnh Hoa	2.662.815.000	-
Trần Nam Vinh	203.880.000	-
Trần Quý Dương	151.982.000	-
Trần Thanh Hải	168.300.000	-
Trần Thu Hằng	152.903.000	-
Trần Thị Hải Đường	873.808.250	-
Trần Thanh Khiết	259.860.000	-
Trần Thị Xuân Tình	110.356.000	-
Trần Việt Đăng	355.385.000	-
Trần Vinh Khánh	155.440.000	-
Vũ Ngọc Tuấn	529.920.000	-
Võ Thị Diệu Thiện	120.000.000	-
Võ Thị Thu	2.090.500.000	-
Các đối tượng khác	4.956.307.000	-

Tổng cộng	39.181.413.250	-
------------------	-----------------------	----------

12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả

12.1 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:	31/12/2009 VND	01/01/2009 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	7.397.375	45.366.125
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	7.397.375	45.366.125

13. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư tại ngày 01/01/2008	72.837.000.000	6.769.600.000	6.960.169.613	13.729.769.613
Tăng vốn trong năm trước	32.762.960.000	3.400.600.000	-	36.163.560.000
Lãi trong năm trước	-	-	829.838.705	829.838.705
Tăng khác	-	-	-	-
Trích lập các quỹ	-	-	(207.459.676)	(207.459.676)
Giảm khác	-	(6.767.830.387)	(6.960.169.613)	(13.728.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2008	105.599.960.000	3.402.369.613	622.379.029	109.624.708.642
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2009
(tiếp theo)

Lãi trong năm nay	-	-	1.504.754.697	1.504.754.697
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

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2009	01/01/2009
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	105.599.960.000	105.599.960.000
<i>Hồ Đức Hưng</i>	<i>22.836.350.000</i>	<i>25.378.580.000</i>
<i>Trần Minh Hoàng</i>	<i>18.858.650.000</i>	<i>23.645.240.000</i>
<i>Lương Bá Đảng</i>	<i>2.592.260.000</i>	<i>2.592.260.000</i>
<i>Công ty TNHH Bất động sản Việt Nam</i>	<i>1.227.450.000</i>	<i>1.247.340.000</i>
<i>Vốn góp của các cổ đông khác</i>	<i>60.085.250.000</i>	<i>52.736.540.000</i>
Cộng	105.599.960.000	105.599.960.000

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

	Năm 2009	Năm 2008
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	-	-
Vốn góp đầu năm	105.599.960.000	72.837.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	32.762.960.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	105.599.960.000	105.599.960.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

đ) Cổ phiếu

	31/12/2009	01/01/2009
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.559.996	7.200.000
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>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.559.996	10.559.996
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>10.559.996</i>	<i>10.559.996</i>
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng		

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2009
 (tiếp theo)

f) Các quỹ của công ty	01/01/2009	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2009
Quỹ đầu tư phát triển	981.006.486	-	-	981.006.486
Quỹ dự phòng tài chính	505.503.243	-	-	505.503.243
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	303.503.243	-	240.000.000	63.503.243
Tổng cộng	1.790.012.972	-	240.000.000	1.550.012.972

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

14. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2009 VND	Năm 2008 VND
<i>Doanh thu bán hàng</i>	<i>12.626.140.000</i>	<i>7.947.900.000</i>
Chuyển quyền sử dụng Bất động sản	12.626.140.000	7.947.900.000
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>10.821.840.000</i>	<i>21.122.015.000</i>
Chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư	10.821.840.000	21.122.015.000
Tổng cộng	23.447.980.000	29.069.915.000
15. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2009 VND	Năm 2008 VND
Doanh thu thuần chuyển quyền sử dụng Bất động sản	12.626.140.000	7.947.900.000
Doanh thu thuần chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư	10.821.840.000	21.122.015.000
Tổng cộng	23.447.980.000	29.069.915.000
16. Giá vốn hàng bán	Năm 2009 VND	Năm 2008 VND
<i>Giá vốn của hàng hoá đã bán</i>	<i>9.163.114.700</i>	<i>4.892.740.000</i>
Chuyển quyền sử dụng Bất động sản	9.163.114.700	4.892.740.000
<i>Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp</i>	<i>7.457.316.364</i>	<i>15.893.874.046</i>
Chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư	7.457.316.364	15.893.874.046
Tổng cộng	16.620.431.064	20.786.614.046

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2009

(tiếp theo)

17. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2009 VND	Năm 2008 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	99.368.130	210.494.696
Lãi vay chậm trả	6.032.520	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	1.888.800
Tổng cộng	105.400.650	212.383.496
18. Chi phí tài chính	Năm 2009 VND	Năm 2008 VND
Lãi tiền vay	1.820.012.436	2.761.473.785
Chênh lệch tỷ giá	8.118	3.387.450
Chi phí khác	800.000	-
Tổng cộng	1.820.820.554	2.764.861.235
19. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2009	Năm 2008
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	23.614.936.622	29.303.088.240
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	21.790.991.535	27.990.357.515
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	1.823.945.087	1.312.730.725
Thuế suất thuế TNDN	25%	28%
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	455.986.272	367.564.603
Số thuế TNDN đã được điều chỉnh giảm theo thông tư số 03/2009/TT-BTC ngày 13/01/2009	136.795.882	20.770.958
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	37.968.750	-
Số thuế TNDN phải nộp năm hiện hành	281.221.640	346.793.645
20. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Năm 2009 VND	Năm 2008 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	37.968.750	(45.366.125)
Tổng cộng	37.968.750	(45.366.125)
21. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2009 VND	Năm 2008 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	126.414.164	160.503.512

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2009

(tiếp theo)

Chi phí nhân công	779.708.579	1.176.490.817
Chi phí khấu hao tài sản cố định	83.632.716	81.143.751
Chi phí dịch vụ mua ngoài	702.474.546	1.047.265.343
Chi phí khác bằng tiền	18.259.782.876	22.899.805.463
Tổng cộng	19.952.012.881	25.365.208.886

22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2009 VND	Năm 2008 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.504.754.697	829.838.705
+ Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.504.754.697	829.838.705
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	10.559.996	9.559.998
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	142,50	86,80

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

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ	Năm 2009 VND	Năm 2008 VND
Tăng vốn chủ sở hữu từ cổ phiếu thưởng	-	9.599.960.000

2. Điều chỉnh số liệu năm 2008

Số liệu năm 2008 trên mục Chi phí lãi vay và tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh đã được điều chỉnh cho phù hợp.

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 31/12/2009 số tiền vay nhận được là 39.181.413.250 đồng tương ứng với số tiền lãi có thể phải trả là 1.138.226.701 đồng (lãi suất cơ bản là 10,5%/năm).

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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 Việt Nam đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam. Do vậy con dấu hiện nay của Công ty là con dấu của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2009
 (tiếp theo)

3. Thông tin về các bên liên quan

3.1 Giao dịch với các bên liên quan

	<i>Quan hệ với Công ty</i>	Năm 2009 VND	Năm 2008 VND
Doanh thu			
Bán hàng cho các thành viên HĐQT	Thành viên HĐQT	1.790.600.000	-

3.2 Thu nhập Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm

	Năm 2009 VND	Năm 2008 VND
Lương, thưởng	580.279.169	861.900.000
Tổng cộng	580.279.169	861.900.000

3.3 Số dư với các bên liên quan

	<i>Quan hệ với Công ty</i>	31/12/2009 VND	01/01/2009 VND
Các khoản phải thu			
Hồ Đắc Hưng	Thành viên HĐQT	-	84.078.582
Trần Bình Long	Thành viên HĐQT	30.600.000	20.000.000
Các khoản vay			
Trần Minh Hoàng	Chủ tịch HĐQT	-	122.790.000
Lê Nguyệt Ánh	Kế toán trưởng	269.562.000	-
Trần Bình Long	Thành viên HĐQT	3.184.949.000	-

4. Những thông tin khác

4.1 Phải thu của khách hàng

	31/12/2009 VND	01/01/2009 VND
Nguyễn Hồ Phương	-	20.000.000
Nguyễn Văn Hanh	50.000.000	50.000.000
Phạm Quang Hải	20.000.000	20.000.000
Đào Quang Tùng	20.000.000	-
Vũ Vy Vân	50.000.000	-
Trần Bình Long	30.600.000	20.000.000
Tổng cộng	170.600.000	110.000.000

4.2 Trả trước cho người bán

	31/12/2009 VND	01/01/2009 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Phú Hưng	1.790.000.000	1.790.000.000
Công ty Chứng khoán VP Bank	-	20.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xây dựng Tăng Đại Phát	1.600.000.000	1.600.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2009
(tiếp theo)

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam	-	40.000.000
Công ty Tin học Phương Đông	5.400.000	-
Tạp chí Bất động sản nhà đất Việt Nam	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	1.780.000.000	-
Trần Văn Tươi	6.002.256.000	-
Trần Văn Định	2.647.459.000	-
Trần Thị Xuyên	4.378.751.000	-
Trần Văn Hoan	2.019.532.000	-
Hứa Huệ Tuyết	160.998.750	-

Tổng cộng	26.242.896.750	3.450.000.000
------------------	-----------------------	----------------------

4.3 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2009	01/01/2009
	VND	VND
Tạm ứng	-	84.078.582
Hồ Đức Hưng	-	84.078.582
Tổng cộng	-	84.078.582

4.4 Người mua trả tiền trước

	31/12/2009	01/01/2009
	VND	VND
Công ty TNHH Bất động sản Viên Nam	40.249.750	-
Tổng cộng	40.249.750	-

4.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2009	Năm 2008
	VND	VND
Chi phí bằng tiền khác	224.419.046	31.390.000
Tổng cộng	224.419.046	31.390.000

4.7 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2009	Năm 2008
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	779.708.579	1.176.490.817
Chi phí vật liệu quản lý	126.414.164	160.503.512
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	485.000
Chi phí khấu hao TSCĐ	83.632.716	81.143.751
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2009

(tiếp theo)

Chi phí dự phòng	7.458.100	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	702.474.546	1.047.265.343
Chi phí bằng tiền khác	1.422.632.766	2.111.221.417

Tổng cộng	3.125.320.871	4.580.109.840
------------------	----------------------	----------------------

4.8 Thu nhập khác

	Năm 2009	Năm 2008
	VND	VND
Thu từ chuyển nhượng cổ phần	4.659.091	4.200.000
Thu thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ	-	12.376.364
Thu chuyển nhượng hợp đồng vay	1.700.000	-
Cho thuê văn phòng	53.379.500	-
Thu khác	1.817.381	4.213.380

Tổng cộng	61.555.972	20.789.744
------------------	-------------------	-------------------

4.9 Chi phí khác

	Năm 2009	Năm 2008
	VND	VND
Chi phí thanh lý tài sản cố định	-	8.846.894
Tổng cộng	-	8.846.894

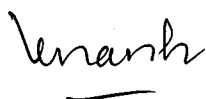
4.10 Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính năm 2008 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2010

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Kế toán trưởng



Lê Nguyệt Ánh



Tổng giám đốc

Hồ Đức Hưng