



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
THÀNH VIÊN HÃNG KIỂM TOÁN BKR INTERNATIONAL
Chuyên ngành Kiểm toán, Định giá, Tư vấn tài chính, kế toán, thuế

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
cho kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B-17, Khu tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh

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

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 30



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 hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012.

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 Quý địa ốc Viên Nam, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006207 ngày 13 tháng 3 năm 2007 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Công ty có 08 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 06 số 0304867926 ngày 29 tháng 01 năm 2010, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 08 số 0304867926 ngày 17 tháng 05 năm 2012, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam thay đổi trụ sở chính về B-17, khu tái định cư Phú Mỹ, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 08 số 0304867926 ngày 17 tháng 05 năm 2012 thì vốn điều lệ của Công ty là **105.599.960.000 đồng** (Một trăm lẻ năm tỷ, năm trăm chín mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi nghìn đồng).

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 10.559.996 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu.

Công ty có 01 Công ty con: Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại dịch vụ Phước Long

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: B-17, Khu tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh

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

BÁO CÁO 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 01/01/2012 đến 30/06/2012 và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 30/6/2012 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ này hay không; và
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 số 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM



Hồ Đức Hưng

Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 07 năm 2012

Số: 635 -12/BC-TC/II-VAE

Hà Nội, ngày 27 tháng 08 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Kính gửi: Các cổ đông, 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 Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 được lập ngày 14 tháng 07 năm 2012 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam (gọi tắt là "Công ty") từ trang 06 đến trang 30 kèm theo. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được lập theo các chính sách kế toán trình bày trong Thuyết minh Phần IV của Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Như đã trình bày trong Báo cáo của 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 hợp nhất giữa niên độ. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra Báo cáo kết quả công tác soát xét về Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ không chứa đựng những sai sót trọng yếu. Công tác soát xét bao gồm chủ yếu là việc trao đổi với nhân sự của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích trên những thông tin tài chính; công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên 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 hợp nhất 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 Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập thành sáu (06) bản bằng tiếng Việt. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam giữ năm (05) bản, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam giữ một (01) bản. Các bản có giá trị pháp lý như nhau.



Phạm Hùng Sơn
Phó Tổng giám đốc
Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 0813/KTV
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM



Đặng Thị Thu Huyền
Kiểm toán viên
Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 1410/KTV

Mẫu số B 01a - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2012	01/01/2012
A TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		230.370.957.675	209.636.600.485
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	143.536.343	626.691.436
1 Tiền	111		143.536.343	626.691.436
2 Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	2.880.000.000	2.880.000.000
1 Đầu tư ngắn hạn	121		2.880.000.000	2.880.000.000
2 Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		15.085.455.522	2.830.169.835
1 Phải thu của khách hàng	131	VIII.4.1	887.700	50.000.000
2 Trả trước cho người bán	132	VIII.4.2	13.502.910.316	2.030.502.885
5 Các khoản phải thu khác	135	V.3.	1.851.657.506	1.019.666.950
6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(270.000.000)	(270.000.000)
IV Hàng tồn kho	140		207.732.461.024	198.828.723.087
1 Hàng tồn kho	141	V.4.	207.732.461.024	198.828.723.087
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V Tài sản ngắn hạn khác	150		4.529.504.786	4.471.016.127
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		555.164.974	173.974.594
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.812.743.079	1.365.891.130
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.8.	-	83.200.403
4 Tài sản ngắn hạn khác	158	VIII.4.3	2.161.596.733	2.847.950.000
B TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260+269)	200		6.966.912.981	366.945.388
I Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II Tài sản cố định	220		6.716.431.206	106.489.213
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.5.	6.716.431.206	106.489.213
- Nguyên giá	222		7.624.923.363	407.236.093
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(908.492.157)	(300.746.880)
IV Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.6.	50.000.000	50.000.000
3 Đầu tư dài hạn khác	258		50.000.000	50.000.000
4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V Tài sản dài hạn khác	260		200.481.775	210.456.175
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12.	5.507.375	5.507.375
3. Tài sản dài hạn khác	268		194.974.400	204.948.800
VI Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		237.337.870.656	210.003.545.873

(Các thuyết minh từ trang 10 đến 30 trang là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

Mẫu số B 01a - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2012

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2012	01/01/2012
A NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		131.449.413.809	101.628.808.912
I Nợ ngắn hạn	310		73.549.776.444	47.274.085.262
1 Vay và nợ ngắn hạn	311	V.7.	65.637.816.000	46.290.000.000
2 Phải trả người bán	312	VIII.4.4	1.460.348.998	4.620.000
3 Người mua trả tiền trước	313	VIII.4.5	28.331.000	-
4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.8.	373.742.509	58.396.424
5 Phải trả người lao động	315		846.469.457	4.000.000
6 Chi phí phải trả	316	V.9.	1.761.427.354	518.045.400
9 Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.10.	3.253.120.844	170.070.924
10 Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11 Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		188.520.282	228.952.514
II Nợ dài hạn	330		57.899.637.365	54.354.723.650
1 Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
4 Vay và nợ dài hạn	334	V.11.	56.103.779.150	54.329.678.150
6 Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		8.174.667	25.045.500
8 Doanh thu chưa thực hiện	338	VIII.4.6	1.787.683.548	-
B VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		105.888.456.847	108.374.736.961
I Vốn chủ sở hữu	410	V.13.	105.888.456.847	108.374.736.961
1 Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		105.599.960.000	105.599.960.000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		3.402.369.613	3.402.369.613
4 Cổ phiếu quỹ	414		(5.029.788.708)	(5.029.788.708)
9 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		748.645.648	948.645.648
10 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.167.270.294	3.453.550.408
11 Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
II Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
C LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400+439)	440		237.337.870.656	210.003.545.873

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 07 năm 2012
 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Kế toán trưởng



Trần Thu Hằng

Tổng giám đốc



Hồ Đắc Hưng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012	Kỳ hoạt động từ 01/01/2011 đến 30/06/2011
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.14.	1.805.623.855	23.926.669.534
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.15.	1.673.909	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.16.	1.803.949.946	23.926.669.534
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.17.	596.858.595	22.444.312.228
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1.207.091.351	1.482.357.306
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.18.	258.523.028	159.303.367
7 Chi phí tài chính	22	VI.19.	601.399.589	446.315.597
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		301.399.589	142.673.833
8 Chi phí bán hàng	24	VIII.4.7	279.390.786	33.695.454
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VIII.4.8	2.622.319.389	782.206.213
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		(2.037.495.385)	379.443.409
11 Thu nhập khác	31	VIII.4.9	101.897.509	8.276.364
12 Chi phí khác	32	VIII.4.10	106.622.903	18.804.619
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(4.725.394)	(10.528.255)
14 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		-	-
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40+45)	50		(2.042.220.779)	368.915.154
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.20.	236.559.685	96.929.943
17 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(2.278.780.464)	271.985.211
19 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		-	-
20 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ (62 = 60 - 61)	62		(2.278.780.464)	-
21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.23.	(220,44)	26,26

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 07 năm 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Kế toán trưởng



Trần Thu Hằng

Tổng giám đốc



Hồ Đắc Hưng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(2.042.220.779)	368.915.154
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		627.848.240	19.022.676
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(258.186.443)	-
- Chi phí lãi vay	06		301.399.589	142.673.833
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(1.371.159.393)	530.611.663
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(11.291.547.335)	6.204.896.770
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(8.903.737.937)	(19.618.828.320)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		10.240.484.978	312.823.285
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(381.190.380)	114.329.821
- Tiền lãi đã trả	13		(6.017.843.312)	(4.007.670.611)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		-	(424.295.367)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		3.027.152.414	5.526.063.212
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(1.526.981.479)	(114.156.730)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(16.224.822.444)	(11.476.226.277)
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		(5.642.475.108)	(88.704.728)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		3.702.431	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(10.150.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	7.300.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		258.523.028	158.020.033
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(5.380.249.649)	(2.780.684.695)
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)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		53.422.167.901	24.774.665.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(32.300.250.901)	(17.580.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		21.121.917.000	7.033.030.547
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(483.155.093)	(7.223.880.425)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		626.691.436	11.047.121.755
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1	143.536.343	3.823.241.330

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 07 năm 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Kế toán trưởng



Trần Thu Hằng

Tổng giám đốc




Hồ Đắc Hưng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Cổ phần Quý địa ốc Viên Nam, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006207 ngày 13 tháng 3 năm 2007 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Công ty có 08 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 06 số 0304867926 ngày 29 tháng 01 năm 2010, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 08 số 0304867926 ngày 17 tháng 05 năm 2012, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam thay đổi trụ sở chính về B-17, khu tái định cư Phú Mỹ, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 08 số 0304867926 ngày 17 tháng 05 năm 2012 thì vốn điều lệ của Công ty là **105.599.960.000 đồng** (Một trăm lẻ năm tỷ, năm trăm chín mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi nghìn đồng).

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

- 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: B-17, Khu tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh

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

4. Danh sách các Công ty con được hợp nhất của Công ty

- Số Công ty con: 01 Công ty
- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 01 Công ty
- Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: không có

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại dịch vụ Phước Long

- Địa chỉ: số 189/5 Phạm Hữu Lầu, P Phú Mỹ, Quận 7, Tp Hồ Chí Minh

- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 100%

- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 100%

(*) *Vốn góp theo thỏa thuận là 99.8%, thực tế các cổ đông khác chưa góp.*

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.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập cho kỳ kế toán bắt đầu từ 01/01/2012 và kết thúc ngày 30/06/2012.

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 số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính và Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 6/11/2009.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kế toán trên máy vi tính, sử dụng phần mềm kế toán của SAS.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Đầu tư vào Công ty con

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và Công ty mà Công ty nắm giữ cổ phần chi phối tại thời điểm 30/06/2012. Các nghiệp vụ luân chuyển nội bộ và số dư nội bộ giữa Công ty với Công ty con đã được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tại thời điểm 30/06/2012, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam đã góp 100% vốn góp vào Công ty con. Theo đó, tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ và quyền biểu quyết vào Công ty con là 100%. Do đó chưa phát sinh Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

2. 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.

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 Việt Nam số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

3. 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.

- 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.

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.

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ**4.1 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 thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về hướng dẫn 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.

Nguyên giá tài sản cố định do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ.

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

Loại tài sản cố định**Thời gian khấu hao <năm>**

Nhà cửa, vật kiến trúc

03

Máy móc, thiết bị

03-10

Thiết bị, dụng cụ quản lý

05

Tài sản cố định khác

03 - 05

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn của Công ty bao gồm đầu tư vào Công ty con và khoản đầu tư dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc, bắt đầu từ ngày góp vốn đầu tư.

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

Chi phí trả trước được vốn hoá để phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ sau, bao gồm:

Chi phí trả trước ngắn hạn là chi phí về thuê dịch vụ cung cấp cho hoạt động kinh doanh và chi phí công cụ, dụng cụ thuộc tài sản lưu động xuất dùng một lần với giá trị lớn và công cụ, dụng cụ có thời gian sử dụng dưới một năm;

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

7.1 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, chi phí lãi trái phiếu 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.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm khoản trích trước thuế chuyển quyền sử dụng đất 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.

9. 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.

Cổ phiếu quỹ là các cổ phiếu do Công ty mua lại trong số cổ phiếu Công ty đã phát hành ra công chúng. Giá trị cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua thực tế, bao gồm giá mua lại và các chi phí trực tiếp liên quan đến việc mua cổ phiếu.

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 do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

10. 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.

012
CỔ
CH N
M TOÁN
VIỆ
GIÁ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

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.

11. 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.

12. 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.

13. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

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

Nguyên tắc xác định khoản phải thu khách hàng dựa theo Hợp đồng và ghi nhận theo Hoá đơn bán hàng xuất cho khách hàng.

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.

13.2 Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay và nợ 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 kế 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).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

13.3. Các nghĩa vụ về thuế**Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)**

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT 10% đối với dịch vụ cho thuê mặt bằng và theo Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế GTGT thì hoạt động chuyển quyền sử dụng đất là đối tượng không chịu thuế nên Công ty chỉ xuất hóa đơn giá trị gia tăng không có thuế.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Việc xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp của Công ty căn cứ vào các qui 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 Thu nhập doanh nghiệp 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.

13.4. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn cho thuê mặt bằng được ghi nhận căn cứ chi phí khấu hao chợ Phước Long

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
Tiền mặt	8.430.000	28.709.200
Tiền gửi ngân hàng	135.106.343	597.982.236
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	123.645.838	9.486.445
Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam - Chi nhánh quận 10	2.132.021	1.893.098
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN TP HCM	1.945.778	561.055.989
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	1.571.956	10.022.634
Ngân hàng NNo và PTNT Việt Nam - CN TP HCM	5.116.408	-
Công ty Chứng khoán ngoài quốc doanh	694.342	15.524.070
Tổng cộng	143.536.343	626.691.436

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
Đầu tư ngắn hạn khác (cho vay trên 3 tháng)		
<i>Lê Ngọc Diệp</i>	2.630.000.000	2.630.000.000
<i>Nguyễn Hồ Phương</i>	250.000.000	250.000.000
Tổng cộng	2.880.000.000	2.880.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
<i>Phải thu khác</i>	<i>1.851.657.506</i>	<i>1.019.666.950</i>
Tạp chí Bất động sản nhà đất Việt Nam	50.000.000	50.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Viên Nam	55.914.678	55.914.678
Cho vay lãi suất 0%	820.000.000	-
Công ty TNHH MTV Hà Hán Hạnh	600.000.000	-
Hoàng Văn Lục	220.000.000	-
Lãi phải thu và các khoản phải thu khác	925.742.828	913.752.272
Nguyễn Hồ Phương	11.650.000	10.523.000
Võ Văn Chánh	270.000.000	270.000.000
Lê Ngọc Diệp	510.018.804	187.949.297
Tôn Nữ Quỳnh Hoa	-	2.481.765
Đối tượng khác	134.074.024	442.798.210
Tổng cộng	1.851.657.506	1.019.666.950
4. Hàng tồn kho	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	207.732.461.024	198.828.723.087
Dự án Vinaland Tower	94.589.982.118	89.811.173.426
Quyền hợp tác đầu tư	25.847.300.000	25.847.300.000
Dự án Sài Gòn South Center	87.295.178.906	83.170.249.661
Cộng giá gốc hàng tồn kho (*)	207.732.461.024	198.828.723.087

(*) Trong đó có: 138.031.148.711 đồng là giá trị đã thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam - CN thành phố Hồ Chí Minh và có 9.559.243.455 đồng là giá trị được ủy quyền đứng tên thành viên Hội đồng quản trị.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B-17, Khu tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ,
quận 7, TP Hồ Chí Minh
Tel: (84-8) 3 785 3841 Fax: (84-8) 3 785 3841

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

cho kỳ hoạt động từ 01/01/2012
đến 30/06/2012

Mẫu B 09a -DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

5. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá					
Số dư ngày 01/01/2012	-	378.528.820	10.727.273	17.980.000	407.236.093
Mua trong kỳ	-	-	87.562.746	-	87.562.746
Tăng do góp vốn	-	-	-	-	-
Đầu tư XD/CB hoàn thành	7.162.303.133	-	-	-	7.162.303.133
Thanh lý, nhượng bán	-	(13.727.273)	-	-	(13.727.273)
Giảm khác	-	(18.451.336)	-	-	(18.451.336)
Số dư ngày 30/06/2012	7.162.303.133	346.350.211	98.290.019	17.980.000	7.624.923.363
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư ngày 01/01/2012	-	287.296.054	8.085.831	5.364.995	300.746.880
Khấu hao trong kỳ	596.858.595	18.589.421	10.152.726	2.247.498	627.848.240
Tăng khác	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(10.024.842)	-	-	(10.024.842)
Giảm khác	-	(10.078.121)	-	-	(10.078.121)
Số dư ngày 30/06/2012	596.858.595	285.782.512	18.238.557	7.612.493	908.492.157
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2012	-	91.232.766	2.641.442	12.615.005	106.489.213
Tại ngày 30/06/2012	6.565.444.538	60.567.699	80.051.462	10.367.507	6.716.431.206

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

6. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	30/06/2012		01/01/2012	
	Số lượng (CP)	Giá trị (VND)	Số lượng (CP)	Giá trị (VND)
Đầu tư dài hạn khác		50.000.000		50.000.000
+ Góp vốn cổ phần		50.000.000		50.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý VREIT		50.000.000		50.000.000

7. Vay và nợ ngắn hạn

	30/06/2012	01/01/2012
	VND	VND
Vay ngắn hạn	65.637.816.000	46.290.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN TP HCM (1)	34.940.000.000	35.000.000.000
Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam - Chi nhánh quận 10	5.000.000.000	5.000.000.000
Vay cá nhân (2)	25.697.816.000	6.290.000.000
Lê Thị Kim Sơn	400.000.000	-
Nguyễn Khánh Tùng	1.000.000.000	-
Nguyễn Thanh Hương	200.000.000	-
Nguyễn Thị Mai Phương	300.000.000	-
Nguyễn Văn Kiên	168.000.000	-
Thân Thị Hồng Thúy	1.000.000.000	-
Lê Thị Thùy	380.000.000	-
Nguyễn Hồ Phương	100.000.000	200.000.000
Đinh Thị Ngọc Trâm	135.000.000	-
Lê Thị Hoa	1.779.400.000	1.500.000.000
Phạm Thị Hoàng Hà	4.130.600.000	1.090.000.000
Phạm Quang Hải	-	700.000.000
Trần Bình Long	15.334.816.000	2.800.000.000
Trần Thị Hải Đường	200.000.000	-
Nguyễn Thị Thu Hà	570.000.000	-
Tổng cộng	65.637.816.000	46.290.000.000

(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) Các khoản vay cá nhân theo các hợp đồng vay, lãi suất vay từ 1,8-2,5%/tháng, thời gian vay từ 03 -06 tháng; Mục đích vay: vay phục vụ chi phí dự án Vinaland Tower và Saigon South Center và đầu tư xây dựng chợ Phước Long.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

8. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2012	Số phải nộp	Số đã nộp	Đơn vị tính VND 30/06/2012
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(83.200.403)	236.559.685	-	153.359.282
Thuế thu nhập cá nhân	58.396.424	297.596.896	135.610.093	220.383.227
Các loại thuế khác	-	7.500.000	7.500.000	-
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	83.200.403			-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	58.396.424			373.742.509

9. Chi phí phải trả

	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
Thuế chuyển quyền sử dụng đất lô 503-53 dự án khu quy hoạch P.Phú Mỹ	5.629.500	5.629.500
Phí chuyển nhượng quyền góp vốn lô F05-ADC, phường Phú Mỹ	16.400.000	16.400.000
Trích trước phí kiểm toán Báo cáo tài chính	-	60.000.000
Trích trước lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam - Chi nhánh quận 10	103.583.333	18.334.000
Trích trước lãi vay cá nhân phải trả	227.258.132	70.211.900
Trích trước lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN thành phố HCM	1.408.556.389	347.470.000
Tổng cộng	1.761.427.354	518.045.400

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

	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
Bảo hiểm xã hội	117.092.000	-
Bảo hiểm y tế	20.331.750	-
Bảo hiểm thất nghiệp	9.121.000	-
Phải trả cổ tức	1.143.800	1.143.800
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.664.000.000	-
Các hộ kinh doanh tại chợ Phước Long đặt cọc	1.664.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.441.432.294	168.927.124
Phải trả tiền thu hộ xây sạp Công ty Hà Hân Hạnh	784.377.800	-
Phải trả khác	657.054.494	168.927.124
Tổng cộng	3.253.120.844	170.070.924

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

11. Vay và nợ dài hạn	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
<i>Vay dài hạn theo hợp đồng vay</i>	<i>4.608.190.000</i>	<i>3.383.276.000</i>
Lê Ngọc Diệp	3.208.190.000	3.383.276.000
Trần Minh Hoàng	1.400.000.000	-
<i>Vay dài hạn theo Hợp đồng vay (cấp chứng chỉ mua nhà) (Quy chế số 09/002/QĐ-TG-VNI ngày 19/02/2009).</i>	<i>51.495.589.150</i>	<i>50.946.402.150</i>
Đỗ Đăng Khoa	1.163.960.000	1.163.960.000
Phan Hoàng Anh	2.149.585.000	2.149.585.000
Trần Thị Hải Đường	873.808.250	873.808.250
Võ Thị Thu	1.927.441.000	1.927.441.000
Lê Ngọc Diệp	8.210.967.000	8.210.967.000
Nguyễn Hồ Phương	795.512.000	795.512.000
Nguyễn Ngọc Khanh	850.037.000	850.037.000
Các đối tượng khác	35.524.278.900	34.975.091.900
Tổng cộng	56.103.779.150	54.329.678.150

(1) Vay theo hợp đồng vay tiền số 11/004/HĐVT/VNI ngày 28/7/2011 với bà Lê Ngọc Diệp, số tiền vay là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng); Thời gian vay là 120 tháng (kể từ ngày 28/07/2011 đến 28/7/2021); Lãi suất vay: áp dụng theo mức lãi suất của Hợp đồng tín dụng số 0224/HĐTD1-VIB601/11 ký kết giữa Ngân hàng VIB với bà Lê Ngọc Diệp ngày 26/7/2011 và kế ước nhận nợ số 0224/KUNNI-VIB601/11 ngày 28/7/2011; Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	5.507.375	5.507.375
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	5.507.375	5.507.375

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

13. **Vốn chủ sở hữu**

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2011	105.599.960.000	3.402.369.613	(4.844.383.155)	3.288.131.192	107.446.077.650
- Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	74.996.502	74.996.502
- Tăng khác	-	-	(185.405.553)	90.422.714	(94.982.839)
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
- Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2011	105.599.960.000	3.402.369.613	(5.029.788.708)	3.453.550.408	107.426.091.313
- Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-
- Lỗ trong kỳ này	-	-	-	(2.278.780.464)	(2.278.780.464)
- Tăng khác - tài phát hành	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	(7.499.650)	(7.499.650)
Số dư tại ngày 30/06/2012	105.599.960.000	3.402.369.613	(5.029.788.708)	1.167.270.294	105.139.811.199

b) **Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
Vốn góp của các cổ đông	105.599.960.000	105.599.960.000
Cộng	105.599.960.000	105.599.960.000

* Số lượng cổ phiếu quỹ: 222.720 (cổ phiếu)

Mẫu B 09a -DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

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

	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	105.599.960.000	105.599.960.000
Vốn góp đầu kỳ	105.599.960.000	105.599.960.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	105.599.960.000	105.599.960.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

đ) Cổ phiếu

	30/06/2012 Cổ phiếu	01/01/2012 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.559.996	10.559.996
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.559.996	10.559.996
- Cổ phiếu phổ thông	10.559.996	10.559.996
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	222.720	222.720
- Cổ phiếu phổ thông	222.720	222.720
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.337.276	10.337.276
- Cổ phiếu phổ thông	10.337.276	10.337.276
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng		

f) Các quỹ của công ty

	01/01/2012	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND 30/6/2012
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	948.645.648	-	200.000.000	748.645.648
Tổng cộng	948.645.648	-	200.000.000	748.645.648

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

14. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011 VND
Doanh thu bán hàng	-	12.420.250.000
Chuyển quyền sử dụng Bất động sản	-	12.420.250.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.805.623.855	106.419.534
Cho thuê văn phòng, mặt bằng	1.805.623.855	106.419.534

Mẫu B 09a -DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	-	11.400.000.000
Chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư	-	11.400.000.000
Tổng cộng	1.805.623.855	23.926.669.534
15. Các khoản giảm trừ doanh thu	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011 VND
Hàng bán bị trả lại	1.673.909	-
Tổng cộng	1.673.909	-
16. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011 VND
Doanh thu thuần bán hàng	-	12.420.250.000
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	1.803.949.946	106.419.534
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	-	11.400.000.000
Tổng cộng	1.803.949.946	23.926.669.534
17. Giá vốn hàng bán	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011 VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	-	12.094.312.228
Chuyển quyền sử dụng Bất động sản	-	12.094.312.228
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	596.858.595	-
Cho thuê văn phòng, mặt bằng	596.858.595	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	-	10.350.000.000
Chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư	-	10.350.000.000
Tổng cộng	596.858.595	22.444.312.228
18. Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	258.523.028	158.020.033
Lãi khác	-	1.283.334
Tổng cộng	258.523.028	159.303.367

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

19. Chi phí tài chính	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011
	VND	VND
Lãi tiền vay	301.399.589	142.673.833
Chênh lệch tỷ giá	-	5.100
Phí bảo lãnh vay vốn	300.000.000	303.636.664
Tổng cộng	601.399.589	446.315.597
20. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011
	VND	VND
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	2.164.370.483	24.094.249.265
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	4.206.591.262	23.706.529.492
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	946.238.740	387.719.773
Thuế suất thuế TNDN	25%	25%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	236.559.685	96.929.943
22. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	57.495.747	-
Chi phí nhân công	1.221.557.651	274.457.039
Chi phí khấu hao tài sản cố định	627.848.240	19.022.676
Chi phí dịch vụ mua ngoài	510.818.988	97.761.532
Chi phí khác bằng tiền	1.076.272.144	421.660.420
Tổng cộng	3.493.992.770	812.901.667
23. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(2.278.780.464)	271.985.211
+ Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(2.278.780.464)	271.985.211
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	10.337.276	10.356.741
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(220,44)	26,26

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

Căn cứ vào các hợp đồng vay tiền (cấp Chứng chỉ quyền mua nhà; Quy chế Quỹ tiết kiệm nhà ở số 09/002/QĐ-TG-VNI ngày 19 tháng 02 năm 2009) trong tương lai Công ty có thể phải trả khoản lãi vay với lãi suất:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

+ Bằng 200% lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước tại thời điểm thanh toán gốc và lãi cho số tiền vay được trình bày trên TK341-Vay dài hạn nếu đến thời điểm 09/01/2014 Công ty chưa xây nhà. Tại thời điểm 30/06/2012, tiền lãi vay có thể phải trả ước tính là 23.061.971.714 đồng (lãi suất cơ bản là 9%/năm)

+ Bằng 100% lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước tại thời điểm thanh toán gốc và lãi cho số tiền vay được trình bày trên TK341-Vay dài hạn nếu trong trường hợp Công ty đã xây nhà nhưng người cho vay không có nhu cầu mua nhà. Tại thời điểm 30/06/2012 tiền lãi vay có thể phải trả ước tính là 11.543.159.437 đồng (lãi suất cơ bản là 9%/năm)

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

Theo các Nghị quyết số 11/009/QĐ-QT-VNI ngày 18/7/2011 và Quyết định số 11/012/QĐ-HĐQT-VNI ngày 30/11/2011 của Hội đồng quản trị, Công ty đã cam kết góp vốn thành lập Công ty CP quản lý Vreit với số vốn góp cam kết là 780 triệu đồng (tương ứng 13% vốn điều lệ) và góp vốn thành lập Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ Phước Long với số vốn góp cam kết là 29,4 tỷ đồng (tương ứng 98% vốn điều lệ). Đến thời điểm 30/06/2012, các thủ tục pháp lý để thành lập các công ty trên đã được hoàn tất. Tổng vốn góp cam kết nhưng chưa góp đủ là 30.111.432.666 đồng.

b, Thay đổi mục đích sử dụng của Dự án Sài Gòn South Center

Ngày 27 tháng 12 năm 2011 UBND quận 7 đã có công văn số 3307/UBND – KT về việc cho phép Công ty hoạt động chợ tạm tại khu dự án Saigon South Center với một số nội dung cơ bản như sau:

+ Chấp thuận cho Công ty CP Đầu tư Bất động sản Việt Nam được tổ chức hoạt động chợ tạm với diện tích là 6.000m² tại khu đất dự án Saigon South Center phường Phú Mỹ từ ngày 25/12/2011 cho đến ngày 15/12/2012 để giải quyết nhu cầu bán và phục vụ nhu cầu tiêu dùng cho người dân khu vực trong khi chờ làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng thành Trung tâm thương mại – dịch vụ kết hợp chợ truyền thống.

+ Việc thu các loại phí chợ phải thực hiện theo các văn bản quy định pháp luật hiện hành. Trong quá trình tổ chức hoạt động “chợ tạm” Công ty phải đảm bảo an ninh trật tự, vệ sinh an toàn thực phẩm, vệ sinh môi trường, PCCC.

2. Công cụ tài chính

a, Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 7 và 11, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lãi lũy kế)

b, Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận, cơ sở xác định và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số IV.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

c, Các loại công cụ tài chính

	30/06/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	143.536.343	626.691.436
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.582.545.206	799.666.950
Đầu tư ngắn hạn	2.880.000.000	2.880.000.000
Đầu tư dài hạn	50.000.000	50.000.000
Tổng cộng	4.656.081.549	4.356.358.386
Công cụ tài chính		
Các khoản vay	121.741.595.150	100.619.678.150
Phải trả người bán và phải trả khác	4.713.469.842	174.690.924
Chi phí phải trả	1.761.427.354	518.045.400
Tổng cộng	128.216.492.346	101.312.414.474

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày 30/06/2012 do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

d, Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản, và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

e, Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro về tỷ giá: Công ty không phát sinh các giao dịch có gốc ngoại tệ nên không có rủi ro khi có biến động về tỷ giá

Quản lý rủi ro về lãi suất: Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết, vay vốn theo lãi suất thả nổi và cố định. Rủi ro này sẽ được Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất thả nổi và cố định.

Quản lý rủi ro về giá: Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty chưa có ý định bán các khoản đầu tư này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

f, Rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

3. Thông tin về các bên liên quan**3.1 Giao dịch với các bên liên quan**

	Quan hệ với Công ty	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011
		VND	VND
Bán hàng cho			
Bên liên quan của thành viên HĐQT và Ban Tổng giám đốc	Bên liên quan	-	11.400.000.000
Mua hàng			
Bên liên quan của thành viên HĐQT và Ban Tổng giám đốc	Bên liên quan	66.000.000	11.994.500.000
3.2 Thu nhập Ban Giám đốc được hưởng trong kỳ		Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011
		VND	VND
Lương		300.400.000	394.456.192
Tổng cộng		300.400.000	394.456.192
3.3 Số dư với các bên liên quan		30/06/2012	01/01/2012
		VND	VND
Phải thu khác			
Các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	Bên liên quan	711.955.397	487.787.507
Các khoản vay			
Các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	Bên liên quan	40.976.043.150	23.802.440.750
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn khác			
Bên liên quan của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	Bên liên quan	2.630.000.000	2.630.000.000
Các khoản phải trả khác			
Bên liên quan của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	Bên liên quan	402.102.526	105.509.856

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

4. Những thông tin khác

4.1 Phải thu của khách hàng

	30/06/2012	01/01/2012
	VND	VND
Trần Văn Thiên Long	-	50.000.000
Đối tượng khác	887.700	
Tổng cộng	887.700	50.000.000

4.2 Trả trước cho người bán

	30/06/2012	01/01/2012
	VND	VND
Công ty TNHH Tin học Phương Đông	14.000.000	
Công ty TNHH Bất động sản Tuấn Long	1.000.000.000	1.000.000.000
Lê Thị Tuyết Nhung	12.000.000.000	
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Điện Trường Thành Phát	-	833.655.085
Công ty TNHH Savills Việt Nam	174.430.800	174.430.800
Công ty TNHH MTV Hà Hân Hạnh	70.160.000	
Hứa Thanh Hậu	40.000.000	
Lê Thị Hoa	72.000.000	
Công ty TNHH Luật Việt An	4.000.000	-
Các đối tượng khác	128.319.516	22.417.000
Tổng cộng	13.502.910.316	2.030.502.885

4.3 Tài sản ngắn hạn khác

	30/06/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tạm ứng	2.161.596.733	2.847.950.000
Tổng cộng	2.161.596.733	2.847.950.000

4.4 Phải trả người bán

	30/06/2012	01/01/2012
	VND	VND
Báo đầu tư	5.500.000	-
Công ty Cổ phần Chuyển phát nhanh Hợp nhất	9.204.803	-
Công ty TNHH TM DV XNK Thiên Ngân Hà	8.100.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Việt Nam	-	4.620.000
Công ty TNHH Vận tải thương mại xây dựng An Lợi	300.454.050	-
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Sơn Hưng	464.005.500	-
Công ty TNHH MTV Mạng Xanh	22.000.000	-
Công ty TNHH MTV Hà Hân Hạnh	279.630.000	-
Công ty TNHH Quảng cáo An Phú Thịnh	7.150.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Hưng	16.500.000	-
Công ty TNHH An Ninh mạng BKAV	9.259.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012

(tiếp theo)

Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Sài Gòn Đại Nghĩa	26.750.000	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Điện Trường Thành Phát	213.215.635	-
Công ty TNHH Thiết bị Văn phòng C.N.D	6.426.000	-
Lương Bá Đàng	66.000.000	-
Công ty TNHH Quảng Cáo An Phú Thịnh	26.154.010	-
Tổng cộng	1.460.348.998	4.620.000
4.5 Người mua trả tiền trước	30/06/2012	01/01/2012
	VND	VND
Khách hàng ứng trước tiền thuê sạp chợ Phước Long	28.331.000	-
Tổng cộng	28.331.000	-
4.6 Doanh thu chưa thực hiện	30/06/2012	01/01/2012
	VND	VND
Doanh thu thu trước của các hộ thuê sạp chợ Phước Long	1.787.683.548	-
Tổng cộng	1.787.683.548	-
4.7 Chi phí bán hàng	Từ 01/01/2012	Từ 01/01/2011
	đến 30/06/2012	đến 30/06/2011
	VND	VND
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	1.080.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	254.576.577	-
Chi phí bằng tiền khác	23.734.209	33.695.454
Tổng cộng	279.390.786	33.695.454
4.8 Chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ 01/01/2012	Từ 01/01/2011
	đến 30/06/2012	đến 30/06/2011
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.221.557.651	274.457.039
Chi phí đồ dùng văn phòng	78.438.864	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	32.495.102	19.022.676
Thuế, phí và lệ phí	7.576.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	255.162.411	97.761.532
Chi phí bằng tiền khác	1.027.089.361	387.964.966
Tổng cộng	2.622.319.389	782.206.213

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 30/06/2012
(tiếp theo)

	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011 VND
4.9 Thu nhập khác		
Thu tiền thanh lý tài sản cố định	3.365.846	-
Thu chuyển nhượng hợp đồng mới	17.300.000	150.000
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	70.000.000	-
Thu nhập khác	11.231.663	8.126.364
Tổng cộng	101.897.509	8.276.364
4.10 Chi phí khác		
GTCL của tài sản cố định thanh lý	3.702.431	-
Chi phí khác	102.920.472	18.804.619
Tổng cộng	106.622.903	18.804.619

5. Thông tin so sánh

Đây là kỳ đầu tiên Công ty lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Số liệu đầu kỳ lấy từ Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ 01/01/2011 đến 30/06/2011 và Báo cáo tài chính năm 2011 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam đã được soát xét và kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 07 năm 2012
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Kế toán trưởng



Trần Thu Hằng

Tổng giám đốc



Hồ Đắc Hưng