

**MỤC LỤC**

**NỘI DUNG**

**TRANG**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT NĂM 2012	01 - 03
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM	04
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT NĂM 2012	05
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM	06 - 19



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT NĂM 2012**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	31/12/2011
<b>A</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>223,529,537,417</b>	<b>209,636,600,485</b>
	(100=110+120+130+140+150)				
<b>I</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1.</b>	<b>159,872,595</b>	<b>626,691,436</b>
1	Tiền	111		159,872,595	626,691,436
2	Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>2,880,000,000</b>	<b>2,880,000,000</b>
1	Đầu tư ngắn hạn	121	V.2.	2,880,000,000	2,880,000,000
2	Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129		-	-
<b>III</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>21,041,723,559</b>	<b>2,830,169,835</b>
1	Phải thu của khách hàng	131	VIII.3.1	6,112,959,803	50,000,000
2	Trả trước cho người bán	132	VIII.3.2	12,941,679,930	2,030,502,885
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	1,019,666,950
4	Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5	Các khoản phải thu khác	135	V.3.	2,257,083,826	-
6	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(270,000,000)	(270,000,000)
<b>IV</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>196,931,855,235</b>	<b>198,828,723,087</b>
1	Hàng tồn kho	141	V.4.	196,931,855,235	198,828,723,087
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2,516,086,028</b>	<b>4,471,016,127</b>
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		351,282,240	173,974,594
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		1,637,332,889	1,365,891,130
3	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		46,613,357	83,200,403
4	Tài sản ngắn hạn khác	158	VIII.3.3	480,857,542	2,847,950,000
<b>B</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>8,641,829,644</b>	<b>366,945,388</b>
	(200=210+220+240+250+260)				
<b>I</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3	Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4	Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>II</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>7,191,347,869</b>	<b>106,489,213</b>
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.5.	7,191,347,869	106,489,213
-	- Nguyên giá	222		7,734,072,504	407,236,093
-	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(542,724,635)	(300,746,880)
2	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
-	- Nguyên giá	225		-	-
-	- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3	Tài sản cố định vô hình	227		-	-
-	- Nguyên giá	228		-	-
-	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
4	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
<b>III</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		-	-
-	- Nguyên giá	241		-	-



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

Mẫu số B 01a - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT NĂM 2012**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

-	Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
<b>IV</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>50,000,000</b>	<b>50,000,000</b>
1	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3	Đầu tư dài hạn khác	258		50,000,000	50,000,000
4	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
<b>V</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1,400,481,775</b>	<b>210,456,175</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261		1,200,000,000	-
2.	Tài sản thuê 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
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>232,171,367,061</b>	<b>210,003,545,873</b>

TT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	31/12/2011
<b>A</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>124,338,878,800</b>	<b>101,628,808,912</b>
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>48,863,675,650</b>	<b>47,274,085,262</b>
1	Vay và nợ ngắn hạn	311	V.7.	41,572,142,901	46,290,000,000
2	Phải trả người bán	312		1,334,666,510	4,620,000
3	Người mua trả tiền trước	313		403,016,359	-
4	Thuê và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.8.	650,339,217	58,396,424
5	Phải trả người lao động	315		435,742,471	4,000,000
6	Chi phí phải trả	316	V.9.	102,029,500	518,045,400
7	Phải trả nội bộ	317		-	-
8	Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	318		-	-
9	Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.10.	4,254,019,501	170,070,924
10	Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		111,719,191	228,952,514
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>75,475,203,150</b>	<b>54,354,723,650</b>
1	Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2	Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3	Phải trả dài hạn khác	333		-	-
4	Vay và nợ dài hạn	334	V.11.	75,457,521,150	54,329,678,150
5	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6	Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	25,045,500
7	Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8	Doanh thu chưa thực hiện	338		17,682,000	-
9	Quỹ phát triển khoa học công nghệ	339		-	-
<b>B</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>107,832,488,261</b>	<b>108,374,736,961</b>
<b>I</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>107,832,488,261</b>	<b>108,374,736,961</b>
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.13.	105,599,960,000	105,599,960,000
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		3,402,369,613	3,402,369,613
3	Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4	Cổ phiếu quỹ	414		(5,029,788,708)	(5,029,788,708)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT NĂM 2012**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

5	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415	-	-
6	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416	-	-
7	Quỹ đầu tư phát triển	417	-	-
8	Quỹ dự phòng tài chính	418	-	-
9	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	550,645,648	948,645,648
10	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	3,309,301,708	3,453,550,408
11	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421	-	-
12	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422	-	-
II	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1	Nguồn kinh phí	431	-	-
2	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>		<b>440</b>	<b>232,171,367,061</b>	<b>210,003,545,873</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 01 năm 2013  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh Tuyền



*Trần Minh Hoàng*



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2012

đến 31/12/2012

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2012  
 Kỳ hoạt động từ 01/01/2012 đến 31/12/2012

Đơn vị tính: VND

TT	Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.14.	27,794,753,335	1,622,190,160	33,103,837,198	26,898,443,133
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.15	208,365,730		2,000,129,999	-
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.	27,586,387,605	1,622,190,160	31,103,707,199	26,898,443,133
4	Giá vốn hàng bán	11	VI.16.	24,725,573,967	2,101,686,364	25,019,291,157	24,545,998,592
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		2,860,813,638	(479,496,204)	6,084,416,042	2,352,444,541
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.17.	5,139,184	274,605,535	312,491,820	591,144,611
7	Chi phí tài chính	22	VI.18.	(108,281,913)	249,118,530	614,735,127	1,075,744,930
	Trong đó: Chi phí lãi vay	23		38,049,962	91,223,793	319,552,620	313,399,759
8	Chi phí bán hàng	24		570,171,113	1,545,455	1,334,452,123	35,240,909
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1,099,764,122	651,233,441	4,789,114,855	1,787,864,379
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		1,304,299,500	(1,106,788,095)	(341,394,243)	44,738,934
11	Thu nhập khác	31	VI.19	1,983,140,462	71,220,090	2,388,281,048	80,329,227
12	Chi phí khác	32	VI.20	1,871,448,762	-	1,995,175,663	18,804,619
13	Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		111,691,700	71,220,090	393,105,385	61,524,608
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1,415,991,200	(1,035,568,005)	51,711,142	106,263,542
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.21.	353,997,800		12,927,786	13,729,540
16	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.	-		-	17,537,500
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		1,061,993,400	(1,035,568,005)	38,783,357	74,996,502
18	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.22.			3.75	7.25

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 01 năm 2013  
 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh Tuyền



Trần Minh Hoàng

Mẫu số B-03 DN

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT NĂM 2012

(Theo phương pháp trực tiếp)

Tại ngày 31/12/2012

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh	1		28,077,642,456	26,770,286,364
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch	2		(28,290,939,822)	(38,935,865,003)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3		(6,056,939,269)	(4,334,869,699)
4. Tiền chi trả lãi vay	4		(8,088,456,560)	(9,013,988,801)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5			(502,258,651)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		21,358,144,251	5,390,560,452
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7		(13,262,433,922)	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(6,262,982,886)</b>	<b>(20,626,135,338)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài	21		(170,323,654)	(71,977,455)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị	23		(10,000,000,000)	(11,930,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của	24		10,000,000,000	9,100,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			(440,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được	27		42,635,048	247,207,248
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(127,688,606)</b>	<b>(2,655,210,209)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của	31			
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		71,762,006,651	91,807,639,228
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(65,838,154,000)	(78,946,724,000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>5,923,852,651</b>	<b>12,860,915,228</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(466,818,841)</b>	<b>(10,420,430,319)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>626,691,436</b>	<b>11,047,121,755</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi</b>	<b>61</b>			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 +</b>	<b>70</b>		<b>159,872,595</b>	<b>626,691,436</b>

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Thanh Tuyền

Quận 7, ngày 15 tháng 1 năm 2012

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Minh Hoàng



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2012**  
Kỳ hoạt động 01/01/2012 đến 31/12/2012  
(tiếp theo)

**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 Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 06 số 0304867926 ngày 29 tháng 01 năm 2010, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 09 số 0304867926 ngày 12 tháng 12 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 09 số 0304867926 ngày 12 tháng 12 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, móng và ép cọc (không sản xuất tại trụ sở);
- Sản xuất và mua bán cấu kiện kim loại (không sản xuất tại trụ sở);
- Dịch vụ cho thuê và quản lý nhà cao tầng;
- Khai thác cát đá;
- Kinh doanh nhà ở (trừ nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất);
- Thi công lắp đặt thiết bị phòng cháy chữa cháy.
- Kinh doanh khai thác và quản lý chợ.

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

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

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**

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 HỢP NHẤT NĂM 2012**  
Kỳ hoạt động 01/01/2012 đến 31/12/2012  
(tiếp theo)

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012 được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2012 đến ngày 31/12/2012

**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 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

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

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

**3. Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức ghi sổ trên máy vi tính, sử dụng phần mềm kế toán SAS.

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

**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2012**

**Đầu tư vào Công ty con**

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty và công ty mà Công ty nắm giữ cổ phần chi phối tại thời điểm 31/12/2012. Các nghiệp vụ luân chuyển nội bộ và số dư nội bộ giữa Công ty với các Công ty con và giữa các Công ty con với nhau đã được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012

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

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

**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.
- 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. Tại ngày 31/12/2012, Công ty không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2012**  
Kỳ hoạt động 01/01/2012 đến 31/12/2012  
(tiếp theo)

**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 phân ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định hữu hình thực hiện theo Chuẩn mực kế toán số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về ban hành hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

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

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

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

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

**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 hóa các khoản chi phí đi vay**  
**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 hóa) 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 vốn chủ sở hữu**

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2012**  
Kỳ hoạt động 01/01/2012 đến 31/12/2012  
(tiếp theo)

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.

**9. 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.

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.

**10. 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.

**11. 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.

**12. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

**12.1 Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu, phải trả**

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

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

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

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

**12.2 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 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2012**  
 Kỳ hoạt động 01/01/2012 đến 31/12/2012  
 (tiếp theo)

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).

**12.3 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 10% đối với dịch vụ cho thuê mặt bằng và theo Thông tư số 06/2012/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.

**12.4 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 giữa niên độ**

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
<i>Tiền mặt</i>	33,333,000	28,709,000
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	126,539,595	597,982,236
<i>Các khoản tương đương tiền</i>		
<b>Tổng cộng</b>	<b>159,872,595</b>	<b>626,691,436</b>
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	31/12/2012 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
<b>Tổng cộng</b>	<b>2,880,000,000</b>	<b>2,880,000,000</b>
3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
<i>Tạp chí Bất động sản nhà đất Việt Nam</i>	50,000,000	50,000,000
<i>Công ty TNHH Bất động sản Viên Nam</i>	55,914,678	55,914,678
<i>Công ty TNHH MTV Hà Hân Hạnh</i>	600,000,000	-
<i>Hoàng Văn Lục</i>	220,000,000	-
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ thương mại Phước Long</i>		134,490,000
<i>Trần Bình Long</i>		250,000,000
<i>Võ Văn Chánh</i>	270,000,000	270,000,000
<i>Lê Thị Hoa</i>	320,000,000	-
<i>Tôn Nữ Quỳnh Hoa</i>		2,481,765
<i>Đối tượng khác</i>	741,169,148	256,780,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>2,257,083,826</b>	<b>1,019,666,950</b>
4. Hàng tồn kho	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2012**  
Kỳ hoạt động 01/01/2012 đến 31/12/2012  
(tiếp theo)

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	196,931,855,235	198,828,723,087
Dự án Vinaland Tower	99,777,669,997	89,811,173,426
Quyền hợp tác đầu tư	6,443,000,000	25,847,300,000
Dự án Sài Gòn South Center	90,711,185,238	83,170,249,661
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho (*)</b>	<b>196,931,855,235</b>	<b>198,828,723,087</b>

(\*) Trong đó có: 118.626.848.711 đồng là giá trị đã thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam - CN thành phố Hồ Chí Minh



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2012**  
 Kỳ hoạt động 01/01/2012 đến 31/12/2012  
 (tiếp theo)

5. Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: VND				
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư ngày 01/01/2012	0	378,528,820	10,727,273	17,980,000	407,236,093
Mua trong năm	-	136,156,829	-	-	136,156,829
Đầu tư XDCB hoàn thành	14,395,355,443	-	-	-	14,395,355,443
Giảm khác	7,162,303,133	42,372,728	-	-	7,204,675,861
Số dư ngày 31/12/2012	7,233,052,310	472,312,921	10,727,273	17,980,000	7,734,072,504
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư ngày 01/01/2012	-	287,296,054	8,085,831	5,364,995	300,746,880
Khấu hao trong kỳ	1,584,991,157	63,119,164	2,145,456	4,494,996	1,654,750,773
Giảm khác	1,392,670,055	20,102,963	-	-	1,412,773,018
Số dư ngày 31/12/2012	192,321,102	330,312,255	10,231,287	9,859,991	542,724,635
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 01/01/2012	-	91,232,766	2,641,442	12,615,005	106,489,213
Tại ngày 31/12/2012	7,040,731,208	142,000,666	495,986	8,120,009	7,191,347,869

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là: 260.651.364 đồng

6. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2012		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

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>41,572,142,901</b>	<b>46,290,000,000</b>
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN TP HCM	29,940,000,000	35,000,000,000
Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam - Chi nhánh quận 10		5,000,000,000
Vay cá nhân	11,632,142,901	6,290,000,000
Lê Thị Kim Sơn	400,000,000	-
Nguyễn Thị Mai Phương	300,000,000	-
Nguyễn Văn Kiên	106,000,000	-
Nguyễn Hồ Phương	50,000,000	200,000,000
Lê Thị Hoa	75,000,000	1,300,000,000
Phạm Thị Hoàng Hà	4,500,000,000	1,090,000,000
Trần Thị Hải Đường	200,000,000	700,000,000
Hoàng Thị Tường Lan	2,000,000,000	
Trần Quý Dương	170,000,000	
Nguyễn Thị Thanh Tuyền	100,000,000	
Trần Bình Long	3,731,142,901	2,800,000,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>41,572,142,901</b>	<b>46,290,000,000</b>

8. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2012**  
 Kỳ hoạt động 01/01/2012 đến 31/12/2012  
 (tiếp theo)

	01/01/2012	Số phải nộp	Số đã nộp	Đơn vị tính: VND 31/12/2012
Thuế GTGT đầu ra	-	53,709,263		53,709,263
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(83,200,403)	247,636,719	208,975,473	(44,539,157)
Thuế thu nhập cá nhân	58,396,424	804,650,841	268,399,215	594,648,050
Thuế tài nguyên	-			-
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-			-
Các loại thuế khác	-	7,500,000	9,574,200	(2,074,200)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	58,396,424			650,339,217
<b>9. Chi phí phải trả</b>			<b>31/12/2012</b>	<b>01/01/2012</b>
			VND	VND
<b>Tổng cộng</b>			<b>102,029,500</b>	<b>518,045,300</b>
<b>10. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>			<b>31/12/2012</b>	<b>01/01/2012</b>
			VND	VND
<i>Bảo hiểm xã hội</i>			86,134,178	-
<i>Bảo hiểm y tế</i>			73,972,678	-
<i>BHTN</i>			8,419,500	-
<i>BHTN</i>			3,742,000	-
<b>11. Vay và nợ dài hạn</b>			<b>31/12/2012</b>	<b>01/01/2012</b>
			VND	VND
<i>Vay dài hạn theo hợp đồng vay</i>			23,683,104,000	3,383,276,000
Lê Ngọc Diệp			3,033,104,000	3,383,276,000
Trần Minh Hoàng			1,225,000,000	
Trần Bình Long			19,425,000,000	
<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>			51,774,417,150	50,946,402,150
<b>Tổng cộng</b>			<b>75,457,521,150</b>	<b>54,329,678,150</b>
<b>12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>31/12/2012</b>	<b>01/01/2012</b>
			VND	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
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>5,507,375</b>	<b>5,507,375</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2012**  
 Kỳ hoạt động 01/01/2012 đến 31/12/2012  
 (tiếp theo)

13. **Vốn chủ sở hữu**

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

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND	
					Tổng cộng	
Số dư tại ngày 01/01/2012	105,599,960,000	3,402,369,613	(5,029,788,708)	3,453,550,408	107,426,091,313	107,426,091,313
Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	11,067,992	11,067,992	11,067,992
Lỗ trong kỳ này	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Trích lập các quỹ	-	-	-	(7,499,650)	(7,499,650)	(7,499,650)
Giảm khác	-	-	-	(147,817,042)	(147,817,042)	(147,817,042)
Số dư tại ngày 31/12/2012	105,599,960,000	3,402,369,613	(5,029,788,708)	3,309,301,708	107,281,842,613	107,281,842,613

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

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	105,599,960,000	105,599,960,000

\* Số lượng cổ phiếu quỹ: 222,720 (cổ phiếu)

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

	Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011
	VND	VND
<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>	105,599,960,000	105,599,960,000
Vốn góp đầu năm	105,599,960,000	105,599,960,000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	105,599,960,000	105,599,960,000
<i>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</i>	-	-

d) **Cổ phiếu**

	31/12/2012	01/01/2012
	Cổ phiếu	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

- 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	31/12/2012	Đơn vị tính: VND
Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2012**  
 Kỳ hoạt động 01/01/2012 đến 31/12/2012  
 (tiếp theo)

Quỹ dự phòng tài chính	-	-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở	948,645,648	-	398,000,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>948,645,648</b>	<b>-</b>	<b>398,000,000</b>

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

14. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND
<i>Doanh thu bán hàng</i>	33,103,837,198	26,898,443,133
Chuyển quyền sử dụng Bất động sản	-	12,894,193,133
Cho thuê văn phòng, mặt bằng	9,899,917,198	-
Chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư	23,203,920,000	14,004,250,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>33,103,837,198</b>	<b>26,898,443,133</b>
15. Các khoản giảm trừ doanh thu	Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND
Hàng bán bị trả lại	1,095,611,818	-
Giảm giá hàng bán	904,518,181	-
	2,000,129,999	-
<i>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND
Doanh thu thuần trao đổi hàng hoá bất động sản	-	12,894,193,133
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	7,899,787,199	-
Doanh thu thuần chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư	23,203,920,000	14,004,250,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>31,103,707,199</b>	<b>26,898,443,133</b>
16. Giá vốn hàng bán	Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND
<i>Giá vốn của hàng hoá đã bán</i>	-	14,195,998,592
Chuyển quyền sử dụng Bất động sản	-	14,195,998,592
<i>Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp</i>	1,584,991,157	-
Cho thuê văn phòng, mặt bằng	1,584,991,157	-
<i>Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp</i>	23,434,300,000	10,350,000,000
Chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư	23,434,300,000	10,350,000,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>25,019,291,157</b>	<b>24,545,998,592</b>
17. Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2012	Từ 01/01/2011



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2012**  
 Kỳ hoạt động 01/01/2012 đến 31/12/2012  
 (tiếp theo)

	đến 31/12/2012 VND	đến 31/12/2011 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	312,491,820	591,144,611
Lãi khác	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>312,491,820</b>	<b>591,144,611</b>
<b>18. Chi phí tài chính</b>	<b>Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012 VND</b>	<b>Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND</b>
Lãi tiền vay	319,552,620	313,399,759
Phí bảo lãnh vay vốn	295,182,507	762,345,71
<b>Tổng cộng</b>	<b>614,735,127</b>	<b>1,075,744,930</b>
<b>19. Thu nhập khác</b>	<b>Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012 VND</b>	<b>Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND</b>
Chuyển nhượng giá trị xây dựng cơ bản Chợ Phước Long	2,388,281,048	80,329,227
Thu nhập khác	1,751,619,644	636,661,404
<b>Tổng cộng</b>	<b>2,388,281,048</b>	<b>80,329,227</b>
<b>20. Chi phí khác</b>	<b>Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012 VND</b>	<b>Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND</b>
Chi phí chuyển nhượng giá trị xây dựng cơ bản Chợ Phước Long	1,751,619,644	18,804,619
Chi phí khác	243,556,019	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>1,995,175,663</b>	<b>18,804,619</b>
<b>21. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012 VND</b>	<b>Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND</b>
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	35,804,610,066	27,569,916,971
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	35,752,898,924	27,463,653,429
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	51,711,142	106,263,542
Thuế suất thuế TNDN	25%	25%
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	12,927,786	13,729,540
<b>22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012 VND</b>	<b>Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	38,783,357	76,996,502

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2012**

Kỳ hoạt động 01/01/2012 đến 31/12/2012

(tiếp theo)

+ Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ th	-	-
+ Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	38,783,357	74,996,502
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	10,337,276	10,347,035
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.75	7.25

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

**1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

	Từ 01/01/2012	Từ 01/01/2011
	đến 31/12/2012	đến 31/12/2011
	VND	VND

Tăng vốn chủ sở hữu từ cổ phiếu thưởng

**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:

+ Bảng 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 31/12/2012, tiền lãi vay có thể phải trả ước tính là 27.647.147.906 đồng (lãi suất cơ bản là 9%/năm)

+ Bảng 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 31/12/2012 tiền lãi vay có thể phải trả ước tính là 13.866.154.033 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.

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

Ngày 17 tháng 12 năm 2012 UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã có công văn số 6552/UBND – ĐTMT về việc cho phép Công ty CP Bất Động Sản Việt Nam với một số nội dung cơ bản như sau:

+ Cho phép Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản Việt Nam được sử dụng khu đất trước đây đã được Ủy Ban nhân dân thành phố chấp thuận địa điểm đầu tư dự án Trung Tâm thương mại - dịch vụ - căn hộ cao cấp tại Phường Phú Mỹ, Quận 7 theo văn bản số 335/UBND-ĐTMT ngày 22 tháng 01 năm 2010 để đầu tư dự án Chợ Truyền Thống.

+ Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản Việt Nam có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để bổ sung ngành nghề trong Giấy đăng ký kinh doanh theo quy định.

**c, Kế hoạch phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ**

Theo Nghị quyết đại hội cổ đông năm 2011, Công ty có kế hoạch phát hành thêm 3 triệu cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. Tuy nhiên đến thời điểm 31/12/2012, Công ty vẫn chưa thực hiện phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ theo kế hoạch.

**2. Thông tin về các bên liên quan**

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

Quan hệ với

Từ 01/01/2012

Từ 01/01/2011





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2012**

Kỳ hoạt động 01/01/2012 đến 31/12/2012  
 (tiếp theo)

		đến 31/12/2012		đến 31/12/2011	
		VND		VND	
<i>Công ty</i>					
<b>Doanh thu chưa thực hiện</b>					
Công ty TNHH Bất Động Sản Viên Nam	Thành viên góp vốn			26,915,333	
<b>Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ</b>					
Thành viên HĐQT	Bên liên quan	13,580,000,000			
<b>Mua hàng</b>					
Thành viên HĐQT	Bên liên quan	-			
<b>2.2 Số dư với các bên liên quan</b>	<b>Quan hệ với Công ty</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>01/01/2012</b>		
		VND		VND	
<b>Các khoản vay</b>					
Các thành viên chủ chốt của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc	Bên liên quan	27,283,550,901	23,802,440,750		
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn khác</b>					
Các thành viên chủ chốt của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc	Bên liên quan	2,630,000,000	2,630,000,000		
<b>3. Những thông tin khác</b>					
<b>3.1 Phải thu của khách hàng</b>		<b>31/12/2012</b>	<b>01/01/2012</b>		
		VND		VND	
Phải thu tiền thuê sạp Chợ Phước Long		1,674,459,803	50,000,000		
Phải thu tiền chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư		4,438,500,000			
<b>Tổng cộng</b>		<b>6,112,959,803</b>	<b>50,000,000</b>		
<b>3.2 Trả trước cho người bán</b>		<b>31/12/2012</b>	<b>01/01/2012</b>		
		VND		VND	
Trần Bình Long		9,944,500,000	-		
Công ty TNHH Bất động sản Tuấn Long		1,000,000,000	1,000,000,000		
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		53,837,800	-		
Các đối tượng khác		1,768,911,330	22,417,000		
<b>Tổng cộng</b>		<b>12,941,679,930</b>	<b>2,030,502,885</b>		
<b>3.2 Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>31/12/2012</b>	<b>01/01/2012</b>		
		VND		VND	
Tạm ứng		480,857,542	2,847,950,000		
Hồ Đắc Hưng		90,632,318	55,000,000		
Nguyễn Hồ Phương		80,000,000	1,600,000,000		



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2012**  
 Kỳ hoạt động 01/01/2012 đến 31/12/2012  
 (tiếp theo)

Trần Bình Long	8,032,850	1,076,200,000
Trần Minh Hoàng	15,977,744	50,000,000
Các đối tượng khác	286,214,630	66,750,000

<b>Tổng cộng</b>	<b>480,857,542</b>	<b>2,847,950,000</b>
------------------	--------------------	----------------------

**3.3 Phải trả cho người bán**

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Công ty TNHH TM DV Sơn Hưng	59,522,700	-
Công ty TNHH Vận tải TM XD An Lợi	114,878,610	-
Công ty TNHH Bất Động Sản Việt Nam		4,620,000
Công ty Mạnh Xanh	22,000,000	-
Công ty TNHH An Ninh mạng BKAV	9,259,000	-
Công ty TNHH MVT Hà Hân Hạnh	57,492,200	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Điện Trường Thành Phát	213,215,635	-
Phạm Quang Hải	803,000,000	-
Công ty TNHH DV TM Đại Hùng Cường	45,385,815	-
Các đối tượng khác	9,912,550	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>1,334,666,510</b>	<b>4,620,000</b>

**3.4 Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2011 đến 31/12/2011.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 01 năm 2013  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh Tuyền



*Trần Minh Hoàng*