



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
NĂM 2011

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 04 năm 2012



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2011

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Tên giao dịch: VINALAND INVEST CORP.

Trụ sở: số 220-222, Mỹ Kim III, Phú Mỹ Hưng, P.Tân Phong, Quận 7, TP. HCM

Điện thoại: 08. 5412 2428

Fax: 08.5412 2429

Website: www.vinalandinvest.com.vn E-mail: info@vinalandinvest.com.vn

Năm báo cáo: 2011

L. LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY:

1. Những sự kiện quan trọng:

Việc thành lập:

Năm 2004, cụm từ : “Thị trường nhà đất đóng băng” lặp đi lặp lại liên tục trên các phương tiện thông tin đại chúng, khiến nhiều nhà đầu tư bất động sản chuyên nghiệp cũng nản lòng và bỏ cuộc. Thế nhưng chính trong thời gian này, thương hiệu **Vinaland** ra đời, phát triển nhanh chóng và khẳng định vị thế hàng đầu tại TP.HCM trong hoạt động tư vấn đầu tư, môi giới bất động sản. Tại từng thời điểm thích hợp, Vinaland đã liên tục tư vấn khách hàng đầu tư vào khu vực Nam Sài Gòn gồm: các dự án của Công ty Phú Mỹ Hưng, Khu dân cư Tân Hưng và Khu 6A của Him Lam, Khu dân cư Trung Sơn, Khu Phú Mỹ của Vạn Phát Hưng và ADC, Khu Phước Kiển của Sadeco....

Qua hoạt động tư vấn đầu tư Vinaland nhận thấy cơ hội đầu tư vào BĐS gần như là vô tận, và chỉ có mô hình Công ty cổ phần đại chúng huy động nguồn vốn dồi dào của xã hội mới có thể khai thác một phần các cơ hội đầu tư vào BĐS. Xuất phát từ quan điểm này, các thành viên, cán bộ chủ chốt của Vinaland Co., Ltd và các nhà đầu tư thân thiết với Vinaland đã quyết định thành lập Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Việt Nam.

Các lần đăng ký thay đổi nội dung Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:

Thành lập mới với tên: Công ty Cổ Phần Quỹ Địa ốc Viên Nam vào ngày, 13 tháng 03 năm 2007, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 4103006207 do Sở Kế hoạch & Đầu tư TP.HCM cấp. Sau đó có nhiều thay đổi như sau:

Lần 1, ngày 08/06/2007: đổi tên từ “Công ty Cổ Phần Quỹ Địa ốc Viên Nam” thành “Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam”, bổ sung thêm ngành nghề kinh doanh và tăng vốn điều lệ từ 30 tỷ đồng lên thành 60 tỷ đồng.

Lần 2, ngày 20/07/2007: tăng tỷ lệ góp vốn của cổ đông sáng lập.

Lần 3, ngày 20/12/2007: tăng vốn điều lệ từ 60 tỷ đồng lên thành 72 tỷ đồng và thay đổi cổ đông sáng lập từ 03 cổ đông lên thành 16 cổ đông.

Lần 4, ngày 11/04/2008: Thay đổi trụ sở chính của công ty từ “số: 563, Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Kho, Quận 1, TP.HCM” chuyển đến “số: 1409 Mỹ Toàn II, Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. HCM”.

Lần 5, ngày 23/04/2009: tăng vốn điều lệ từ 72 tỷ đồng lên thành 105 tỷ đồng.

Lần 6, ngày 29/01/2010: thay đổi tên công ty thành Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam.

Lần 7, ngày 04/10/2010: chuyển trụ sở chính về: số 220-222, Mỹ Kim III, Phú Mỹ Hưng, P.Tân Phong, Quận 7, TP.HCM.

Trở thành công ty đại chúng:

Sau hơn một năm hoạt động với sự lớn mạnh nhanh chóng của Công ty, tính đến tháng 07/2008 đã có trên một trăm cổ đông và đủ các điều kiện để trở thành công ty đại chúng. Công ty đã đăng ký và trở thành công ty đại chúng theo văn bản chấp thuận số:152/CQĐD-UBCKNN, ngày 13/08/2008 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

Niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh:

Ngày 03/09/2009 Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM đã có Quyết định số 106/QĐ-SGDHCM chấp thuận việc niêm yết cổ phiếu VNI. Như vậy chỉ sau hai năm hoạt động Vinaland đã hoàn thành xuất sắc mục tiêu niêm yết cổ phiếu VNI tại HOSE, đúng vào ngày đặc biệt, ngày 09/09/2009.

2. Quá trình phát triển:

Ngành nghề kinh doanh chính:

- Kinh doanh bất động sản (trừ dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản).

- Đầu tư phát triển các dự án bất động sản; Tư vấn đầu thầu; lập dự án đầu tư...

Khái quát tình hình hoạt động:

Sau hơn 05 năm hoạt động Công ty đã đạt được những thành tích to lớn đó là: từ 16 cổ đông sáng lập đến nay đã có trên 800 cổ đông; về kinh doanh Công ty đã liên tục có lãi trong suốt 05 năm qua. Năm 2011 môi trường kinh tế vô cùng khó khăn, thắt chặt tiền tệ, lãi suất cao từ **18% - 22%/năm**, thị trường bất động sản trì trệ, đóng băng trên phạm vi cả nước dẫn đến hàng loạt các doanh nghiệp bất động sản thua lỗ, phá sản, giải thể. Vượt lên khó khăn Công ty vẫn hoàn thành được kế hoạch kinh doanh với tổng doanh thu đạt gần 27 tỷ đồng và lợi nhuận gộp đạt trên 2 tỷ đồng.

Hoạt động chủ yếu của Công ty là đầu tư phát triển dự án bất động sản, đến nay cả hai dự án Vinaland Tower và Saigon South Center đều đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của TP. Hồ Chí Minh và công tác giải phóng mặt bằng, lập dự án, thiết kế xây dựng đang được triển khai một cách nhanh chóng.

Hoạt động quản lý doanh nghiệp được đầu tư và phát triển ngày càng chuyên nghiệp theo tiêu chuẩn quản lý chất lượng ISO 9001: 2008.

3. Định hướng phát triển:

Định hướng trung và dài hạn của Công ty là trở thành công ty đầu tư chuyên ngành BĐS với hiệu suất đầu tư tốt nhất tại Việt Nam và là tập hợp của các cổ đông là nhà đầu tư BĐS chuyên nghiệp. Mục tiêu này được Đại hội đồng cổ đông giao phó và Hội đồng quản trị quán triệt, thực hiện xuyên suốt từ quá trình thành lập đến nay và sau này. Hoạt động của công ty chỉ tập trung vào kinh doanh bất động sản và phấn đấu ngày càng chuyên nghiệp hơn, hiệu quả hơn trên thị trường này.

II. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Những nét nổi bật của kết quả hoạt động trong năm 2011

Năm 2011 đã qua là một năm được đánh giá là khó khăn chưa từng có cho TT BĐS Việt Nam, nguyên nhân là do lạm phát tăng cao, Chính phủ thắt chặt tiền tệ, Ngân hàng gần như ngừng cho vay vốn trên thị trường bất động sản. Bên cạnh đó thị trường chứng khoán lao dốc và khủng hoảng thanh khoản, nợ xấu của hệ thống ngân hàng thương mại đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến lòng tin của các nhà đầu tư, khiến cho việc huy động vốn ngoài ngân hàng cũng không thể thực hiện được. Môi trường đầu tư diễn biến xấu ngoài tất cả các dự báo khiến cho hàng chục ngàn doanh nghiệp

phá sản và thị trường BĐS nhà ở gần như tê liệt tại tất cả các khu vực và phân khúc, trên phạm vi cả nước. Hàng loạt các doanh nghiệp bất động sản đang lâm vào tình trạng mất thanh khoản do nợ quá cao và sản phẩm không thể bán được dù là bán dưới giá vốn. Mặt bằng giá bán chung cư phổ biến hiện nay ở mức 12tr-14tr đồng là dưới giá thành xây dựng mới, chưa tính tới tiền sử dụng đất theo Nghị định 69 và lãi suất vay ngân hàng. Với mặt bằng giá này không doanh nghiệp bất động sản nào có khả năng xây dựng mới và kinh doanh có lãi và chắc chắn việc xây dựng mới nhà ở chỉ có thể được tiếp tục thực hiện khi mặt bằng giá hiện nay được cải thiện. Trong bối cảnh đó hầu hết các doanh nghiệp bất động sản xây dựng nhà ở phải tạm ngưng thực hiện dự án, bổ sung ngành nghề kinh doanh mới để kinh doanh ngoài ngành trong ngắn hạn hoặc chuyển đổi mục đích dự án để phù hợp với tình hình mới. Theo đánh giá của HĐQT những khó khăn hiện nay của TT BĐS có thể còn tiếp tục kéo dài trong 1-2 năm tới, đặc biệt là khó khăn trong việc cải thiện mặt bằng giá trên thị trường để doanh nghiệp có thể kinh doanh hiệu quả.

Đứng trước tình hình khó khăn như đã nêu ở trên HĐQT công ty đã không ngừng nỗ lực, chỉ đạo ban giám đốc xoay sở tìm kiếm bổ sung các nguồn vốn để duy trì các hoạt động, đồng thời tìm kiếm đối sách để công ty có thể vượt qua khủng hoảng, thoát ra khỏi những khó khăn của thị trường hiện nay và được chúng tôi dự báo sẽ còn kéo dài trong những năm tiếp theo. Cụ thể:

HĐQT Công ty đã chủ trương huy động vay vốn của cán bộ công nhân viên, các cổ đông lớn, đối tác... để bổ sung vốn lưu động cho hoạt động.

Yêu cầu ban giám đốc cắt giảm chi phí tối đa trong bối cảnh các chi phí tài chính tăng rất cao do lãi suất ngân hàng. Công ty đã cắt giảm nhân sự trong hoạt động kinh doanh bất động sản, cắt giảm bớt diện tích thuê văn phòng và sắp tới đây sẽ xin ý kiến cổ đông chuyển trụ sở để tiếp tục cắt giảm chi phí.

Trong bối cảnh các nguồn vốn ngân hàng bị tê liệt công ty đã nỗ lực trong việc tìm kiếm cơ hội tiếp cận các nguồn khác, Công ty đã góp vốn 13% để thành lập công ty tư vấn tài chính VREIT với các cá nhân là các chuyên gia tài chính giàu kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính bất động sản để được tư vấn và có cơ hội tiếp cận các nguồn vốn mới.

Trong nỗ lực tìm kiếm các hướng đi mới ngoài lĩnh vực kinh doanh nhà ở công ty đã chủ trương khai thác tối đa quỹ đất hiện có để tạo nguồn thu ổn định, cải thiện

tính thanh khoản trong bối cảnh thị trường nhà ở mất thanh khoản và bán dưới giá thành. HĐQT Công ty đã mạnh dạn thu hẹp dự án và chuyển đổi mục đích của dự án Saigon South Center từ phát triển nhà ở chung cư, trung tâm thương mại sang phát triển trung tâm thương mại kết hợp chợ truyền thống và đã được UBND Q7 chấp thuận. Hiện nay Công ty đang thực hiện các thủ tục để chính thức nhận được sự chấp thuận của UBND Thành Phố về việc chuyển đổi mục đích phát triển dự án. Trong thời gian thực hiện thủ tục cấp phép chính thức, Công ty đã được UBND Q7 cho phép thực hiện chợ tạm, Công ty đã xây dựng chợ nhà lồng Phước Long trên diện tích đất 6000 m² của dự án với quy mô hơn 700 sạp bán hàng và đã cho thuê được trên 600 sạp với giá bình quân khoảng 1,8 triệu đồng/sạp/tháng.

Để khai thác hiệu quả Chợ Phước Long và tận dụng lợi thế mặt bằng bán lẻ, công ty đã thành lập Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thương mại Dịch vụ Phước Long với 98% thuộc sở hữu công ty để thực hiện quản lý chợ Phước Long đồng thời hoạt động trong lĩnh vực phân phối bán lẻ để khai thác lợi thế tối đa sẵn có của chợ Phước Long.

Cùng với việc thực hiện các biện pháp cấp bách trong ngắn hạn để vượt qua khủng hoảng công ty vẫn tiếp tục triển khai việc hoàn tất hồ sơ quy hoạch của dự án Vinaland Tower. Hiện nay dự án đang chờ phê duyệt thiết kế sơ bộ và các chỉ tiêu quy hoạch để tiếp tục thực hiện việc giao đất và xin cấp giấy phép xây dựng. Theo tiến độ hiện nay, công ty có thể triển khai đầu tư xây dựng dự án ngay khi thị trường bất động sản hồi phục sức mua và thay đổi mặt bằng giá.

Số TT	Các chỉ số tài chính	Năm 2010	Năm 2011
1	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/doanh thu (ROS)	7,1%	0,3%
2	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản (ROA)	0,9%	0,04%
3	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE)	1,6%	0,07%

(Nguồn trích dẫn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2011)

Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011, HĐQT đã trình đại hội thông qua kế hoạch (dự kiến) phát hành: 3.000.000 CP (ba triệu cổ phiếu), tổng giá trị cổ phiếu phát hành theo mệnh giá là: 30.000.000.000đ (ba mươi tỷ đồng). Tuy nhiên do

năm 2011 thị trường chứng khoán suy giảm trầm trọng giá trị cổ phiếu VNI trên thị trường quá thấp không phản ánh đúng giá trị tài sản của Công ty nên HĐQT đã không trình phương án phát hành cổ phiếu để xin ý kiến cổ đông.

Năm 2011 là một năm mất mát tài sản đối với hầu hết các nhà đầu tư, kinh doanh bất động sản do môi trường đầu tư xấu đi nhanh chóng, ngoài dự báo. Công ty Vinaland cũng không là ngoại lệ. Trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế và đặc biệt khó khăn với ngành kinh doanh BĐS, Công ty đã hoàn thành kế hoạch về doanh thu: doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ: **26.898.443.133 đồng** (vượt 7,6% kế hoạch); nhưng lợi nhuận sau thuế chưa hoàn thành kế hoạch, chỉ đạt: **74.996.502 đồng** (đạt: 7,5% kế hoạch); tổng tài sản đạt: **210.003.545.873 đồng**. Điều quan trọng hơn, năm qua đã tạo được các bước chuẩn bị rất tốt cho một giai đoạn phát triển mới, làm chủ đầu tư, phát triển dự án BĐS tại TP.HCM. Tất cả các kết quả thực hiện, đều đã đi đúng định hướng chiến lược phát triển trung hạn của Vinaland trong giai đoạn 2010-2014 đã được Hội đồng quản trị (HĐQT) đề ra và báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông trong những năm trước đây.

2. Định hướng và kế hoạch năm 2012

Về tiềm năng kinh doanh: Khu vực phát triển dự án Vinaland Tower và Saigon South Center đang được đô thị hóa nhanh chóng với việc triển khai rầm rộ các dự án Phú Mỹ của Công ty Đức Khải, dự án Bellezza của Sacomreal, dự án của Công ty ADC, Tài Nguyên, Công ty phát triển nhà Sài Gòn.v.v. Các trường học, nhà trẻ, trường mẫu giáo, trung tâm y tế cũng đang được triển khai mạnh tại khu vực này. Khi kết nối với đô thị mới Phú Mỹ Hưng bằng trục đường Nguyễn Lương Bằng, khoảng cách về trung tâm đô thị mới Phú Mỹ Hưng chỉ khoảng 1km, và khu vực này sẽ được hưởng hoàn toàn lợi thế về hạ tầng mà Nhà nước và Công ty Phú Mỹ Hưng đang đầu tư xây dựng. Một ưu thế lớn của dự án là khu vực được bao bọc bởi ba mặt sông với hành lang cây xanh và công viên rộng lớn, không khí rất trong lành bảo đảm cho một môi trường sống tốt của cư dân. Rất hiếm dự án trên phạm vi cả nước có đủ điều kiện hội tụ được các tiêu chuẩn về đô thị sầm uất, dịch vụ sôi động nhưng không gian sống vẫn thoáng mát, trong lành như dự án Vinaland Tower và Saigon South Center của Vinaland.

Với những phân tích ở trên, có thể khẳng định Dự án mà Công ty đang phát triển có tiềm năng mang lại lợi nhuận rất lớn cho cổ đông và đưa Vinaland phát triển

lên một tầm cao mới. Ngoài ra, khi phát triển thành công Dự án cũng là cơ hội để Vinaland tạo dựng tên tuổi và lòng tin đối với khách hàng, khẳng định được vị thế và uy tín của Công ty trên thị trường BĐS Việt Nam.

Công ty cũng đang khẩn trương triển khai các phương án tài chính khả thi để thực hiện dự án, các phương án vay vốn ngân hàng, phát hành trái phiếu, liên doanh hoặc trong trường hợp các nguồn vốn vay gặp khó khăn Công ty sẽ thực hiện việc phát hành cổ phiếu tăng vốn, quyết tâm thực hiện thành công hai Dự án.

Với chúng ta, hiện nay mục tiêu đặt ra là đứng vững, vượt qua được khủng hoảng, có nghĩa là chúng ta đã tiến về phía trước. Trong nguy có cơ, việc xoay sở vượt qua khó khăn năm 2012 đã mở ra cơ hội mới cho Công ty trong việc mở rộng kinh doanh sang lĩnh vực bất động sản bán lẻ đầy tiềm năng cho các dự án của Vinaland nằm ở vị trí thuộc hàng đắc địa nhất trên địa bàn Quận 7. Chợ Phước Long được triển khai xây dựng và cho thuê lấp đầy chỉ trong thời gian khoảng 4 tháng là minh chứng thuyết phục cho sự hấp dẫn của mô hình mà chúng ta chọn và khẳng định sức hấp dẫn về vị trí các dự án của Vinaland. Chợ Phước Long thành công cũng sẽ tạo thêm giá trị gia tăng cho dự án Vinaland Tower kề bên, nhất là khu vực trung tâm thương mại mà chúng ta dự kiến triển khai tại phần đế của dự án. HĐQT công ty cho rằng, vượt qua khủng hoảng, vị thế kinh doanh của Vinaland sẽ ở một tầm cao hơn nhiều so với hiện nay trên thị trường bất động sản Việt Nam.

Trong kỳ đại hội lần này chúng ta sẽ có nội dung quan trọng là bầu lại Hội Đồng Quản Trị Công ty cho nhiệm kỳ mới 2012 - 2017. Theo đánh giá của cá nhân tôi, thời gian qua các thành viên của HĐQT đã làm việc có trách nhiệm, sát sao công việc và luôn kịp thời đưa ra những quyết sách hợp lý để định hướng phát triển công ty đạt được các mục tiêu định hướng mà ĐHCĐ đã giao phó. Công ty Vinaland chỉ mới vừa thành lập trong năm 2007 đến nay mới được 5 năm. Trong năm năm đó đã có hết 4 năm từ 2008-2011 thị trường bất động sản Thành Phố Hồ Chí Minh rơi vào khủng hoảng hết sức khó khăn nhưng công ty vẫn trụ vững và làm ăn có lãi. Các tiêu chí công khai, minh bạch luôn được thực hiện đầy đủ và các mục tiêu kinh doanh đưa ra luôn trung thực và phù hợp với thực tế, phù hợp với mục tiêu phát triển dài hạn của công ty. Công ty đã niêm yết trên thị trường chứng khoán, đạt được vị thế, uy tín về thương hiệu, được biết đến rộng rãi trên thị trường bất động sản trong phạm vi cả nước. Đó là những thành tích rất đáng ghi nhận của HĐQT trong 5 năm khai sinh trong khó khăn của nhiệm kỳ đầu tiên. Chúng tôi chân thành cảm ơn sự tin nhiệm và

ủng hộ của quý cổ đông trong nhiệm kỳ vừa qua. Đó là sự động viên to lớn và cũng là áp lực để HĐQT Công ty thực thi trách nhiệm, hoàn thành nhiệm vụ mà Quý cổ đông đã giao phó.

III. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

1. Báo cáo tình hình tài chính

1.1. Các chỉ tiêu tài chính như sau: *✓*

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2010
Cơ cấu tài sản		
Tài sản dài hạn/tổng tài sản	0,2%	0,1%
Tài sản ngắn hạn/tổng tài sản	99,8%	99,9%
Cơ cấu nguồn vốn		
Nợ phải trả/tổng nguồn vốn	48,4%	45,1%
Vốn chủ sở hữu/tổng nguồn vốn	51,6%	54,9%
Tỷ số doanh lợi		
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ doanh thu (ROS)	0,3%	7,1%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ tổng tài sản (ROA)	0,04%	0,9%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE)	0,1%	1,7%
Tỷ số thanh toán		
Hệ số thanh toán tổng quát	2,1 lần	2,2 lần
Hệ số thanh toán nợ ngắn hạn	4,4 lần	4,7 lần
Hệ số thanh toán nhanh	0,01 lần	0,7 lần

(Nguồn trích dẫn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2011)

1.2. Cổ phiếu lưu hành và cổ tức:

- Tổng số cổ phiếu theo từng loại:

+ Cổ phiếu phổ thông: 10.559.996 cổ phiếu

+ Cổ phiếu ưu đãi: không có

- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành theo từng loại:

+ Cổ phiếu phổ thông: 10.559.996 cổ phiếu

+ Cổ phiếu ưu đãi: không có

lv Số lượng cổ phiếu quỹ: 222.720 CP (hai trăm hai hai ngàn bảy trăm hai mươi cổ phiếu).

- Cổ tức: kế hoạch lợi nhuận năm 2011 sau khi trích lập các quỹ được giữ lại.

2. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh: *lv*

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2010
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.898.443.133	25.439.080.534
2	Các khoản giảm trừ doanh thu		-
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.898.443.133	25.439.080.534
4	Giá vốn hàng hoá	24.545.998.592	20.708.606.683
5	LN gộp về bán hàng và cấp dịch vụ	2.352.444.541	4.730.473.851
6	Doanh thu hoạt động tài chính	591.144.611	1.730.568.829
7	Chi phí tài chính	1.075.744.930	1.631.105.515
8	Chi phí bán hàng	35.240.909	44.680.910
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.787.864.379	2.525.361.908
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	44.738.934	2.259.894.347
11	Thu nhập khác	80.329.227	255.841.144
12	Chi phí khác	18.804.619	17.600.000
13	Lợi nhuận khác	61.524.608	238.241.144
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	106.263.542	2.498.135.491
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	13.729.540	705.328.708
16	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	17.537.500	(15.647.500)
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	74.996.502	1.808.454.283
18	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	7,25	172,84

(Nguồn trích dẫn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2011)

3. Những tiến bộ công ty đã đạt được:

Trong năm 2011 những tiến bộ công ty đã đạt được trong công tác quản trị nhân sự, hoàn thiện cơ cấu tổ chức, tách Phòng Kế toán – Tài chính thành Phòng Kế toán và Phòng Tài chính, đào tạo nhân sự và ban hành nhiều quy trình, thủ tục hoạt động đảm bảo yêu cầu quản lý theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008.

Trong hoạt động kinh doanh Công ty đã ứng phó kịp thời đối với những diễn biến xấu của thị trường bất động sản trong năm 2011, tập trung cho hoạt động triển khai dự án Vinaland Tower và chuyển đổi chức năng Saigon South Center thành Trung tâm thương mại và chợ chuyên thống.

4. Kế hoạch kinh doanh năm 2012:

Kế hoạch kinh doanh năm 2012 với chỉ tiêu tối thiểu là:

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.000.000.000đ
Lợi nhuận sau thuế	1.000.000.000đ

Kế hoạch triển khai dự án:

- Dự án Vinaland Tower: tiếp tục việc thiết kế, xin giấy phép xây dựng để đủ điều kiện khởi công khi thị trường bất động sản khởi sắc.
- Dự án Saigon South Center: tiếp tục công tác xin chấp thuận đầu tư dự án chuyển đổi chức năng thành Trung tâm thương mại kết hợp chợ truyền thống.

IV. BÁO CÁO TÀI CHÍNH:

Báo cáo tài chính của Công ty đã được Công ty Kiểm toán và định giá Việt Nam, thực hiện kiểm toán theo đúng quy định của pháp luật về kế toán (*Phụ lục 01: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán*).

V. BẢN GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ BÁO CÁO KIỂM TOÁN:**1. Kiểm toán độc lập:**

Đơn vị kiểm toán độc lập: Công ty Kiểm toán và Định giá Việt Nam, Địa chỉ: Tầng 11, tòa nhà Sông Đà, số 165 Cầu Giấy, Quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Ý kiến kiểm toán độc lập (trích Báo cáo kiểm toán số: 18-12/BC-TC/TII-VAE ngày 10/02/2012) như sau:

Cơ sở ý kiến:

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

Ý kiến của Kiểm toán viên:

Theo ý kiến chúng tôi, xét trên khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam cho năm tài chính 2011:

a, Đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 31/12/2011, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày; và

b, Phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành cũng như các quy định pháp lý có liên quan.

Các nhận xét đặc biệt: không có.

2. Kiểm toán nội bộ:

- Ý kiến kiểm toán nội bộ: không có.

- Các nhận xét đặc biệt: không có.

VI. CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN:

- Công ty nắm giữ trên 50% vốn điều lệ của công ty:

Công ty CP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long, Đăng ký lần đầu ngày 05 tháng 12 năm 2011 do Sở kế hoạch & đầu tư TP.HCM cấp phép, Vốn điều lệ đăng ký là: 30 tỷ (trong đó Công ty góp vốn với tỷ lệ: 98% cổ phần).

- Công ty có trên 50% vốn góp do tổ chức, công ty nắm giữ: không có.

- Tình hình đầu tư vào các công ty có liên quan: không có.

VII. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

1. Cơ cấu tổ chức của công ty:

2. Tóm tắt lý lịch của các cá nhân trong Ban điều hành:
2.1. Tóm tắt lý lịch của Tổng giám đốc:

- Họ và tên: **Hồ Đắc Hưng**
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 10/05/1971
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Số CMND: 022488600, Cấp ngày: 02/11/2001, Nơi cấp: TP.HCM
- Quê quán: Thừa Thiên Huế
- Địa chỉ thường trú: 457/69 Cách Mạng Tháng Tám, P.13, Q.10, TP.HCM
- Điện thoại: 08.54122427
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư điện
- Quá trình công tác (tóm tắt chức vụ, nghề nghiệp và nơi công tác):
 - o Từ năm 1995 đến năm 1999: Kỹ sư điện tử hàng không Tổng công ty hàng không Việt Nam – Xi nghiệp bảo dưỡng máy bay A75.
 - o Từ năm 1999 đến năm 2001: Kỹ sư kinh doanh Schmidt Vietnam Co.ltd.
 - o Từ năm 2001 đến năm 2003: Kỹ sư kinh doanh Công ty CP Công nghệ Tiên Phong.
 - o Từ năm 2003 đến năm 2004: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc công ty TNHH Nam Thái Hòa.
 - o Từ năm 2004 đến nay: Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Bất động sản Viên Nam.

- o Chức vụ tại tổ chức nhiệm yết từ 2007 đến nay: Tổng giám đốc kiêm phó Chủ tịch hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư Bất động sản Việt Nam

2.2. Tóm tắt lý lịch của Phó tổng giám đốc:

- Họ và tên: **Lương Bá Đàng**
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 08/10/1976.
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Số CMND: 024871999, Cấp ngày: 17/06/2008, Nơi cấp: TP.HCM
- Quê quán: Vĩnh Thạnh Trung, Châu Phú, An Giang.
- Địa chỉ thường trú: 4C1-8 Sky Garden, Quận 7, TP.HCM.
- Điện thoại: 08. 5412 2428
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính kế toán
- Quá trình công tác (tóm tắt chức vụ, nghề nghiệp và nơi công tác):
 - o Từ năm 1998 đến năm 2000: Kế toán Công ty Lương thực An Giang.
 - o Từ năm 2000 đến năm 2003: Kế toán Công ty Du lịch An Giang.
 - o Từ năm 2003 đến năm 2005: Kế toán trưởng Công ty CP Du lịch Saigon Mêkông – thuộc Saison Tourist.
 - o Từ năm 2005 đến 2006: Giám đốc chi nhánh TP.HCM kiêm Giám đốc chi nhánh Vũng Tàu - Công ty CP Du lịch An Giang
 - o Từ năm 2007 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu.
 - o Chức vụ hiện nay tại tổ chức nhiệm yết: Phó tổng giám đốc, thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Bất động sản Việt Nam.

3. Thay đổi Tổng giám đốc điều hành trong năm: (không có)

4. Quyền lợi của Tổng giám đốc, Phó tổng giám đốc:

Tổng giám đốc và Phó tổng giám đốc được hưởng đầy đủ các khoản tiền lương, thưởng theo Quyết định của Hội đồng quản trị và thù lao thành viên Hội đồng quản trị, ngoài ra không có khoản thu nhập nào khác.

5. Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động:

5.1. Số lượng người lao động và cơ cấu:

Tại thời điểm 31/03/2011, tổng số nhân sự làm việc tại công ty là ba mươi (35) người với cơ cấu như sau:

Trình độ	Số người		Tỷ lệ (%)
	Nam	Nữ	
Trên đại học	2	1	8.6%
Đại học	9	8	48.6%
Cao đẳng	1	7	22.9%
Trung cấp		2	5.7%
Phổ thông	4	1	14.2%
Tổng số	16	19	100%

5.2. Chính sách đối với người lao động:

- Chế độ làm việc: Công ty đảm bảo tuân thủ các chế độ đối với người lao động theo đúng quy định của pháp luật về lao động và Hợp đồng lao động đã ký kết.
- Chính sách đào tạo: Công ty luôn coi trọng công tác đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực, giúp người lao động thường xuyên cập nhật, nâng cao kiến thức, hiểu rõ về nghề nghiệp của mình, thực hiện chức năng, nhiệm vụ của mình một cách tự giác. Kết hợp thực hiện chính sách đào tạo của Công ty với việc khuyến khích người lao động không ngừng tự học tập nâng cao trình độ để đáp ứng yêu cầu công việc đòi hỏi ngày càng cao.
- Chính sách tuyển dụng: Tuyển dụng những người có bằng tốt nghiệp Đại học, Cao đẳng, Trung cấp nghề và lao động khác phù hợp với ngành nghề kinh doanh của Công ty.
- Chính sách lương, thưởng và phúc lợi: Công ty có chính sách lương, thưởng và phúc lợi đảm bảo người lao động ổn định cuộc sống của mình và khuyến khích người lao động làm việc đạt năng suất, hiệu quả cao, thể hiện sự sáng tạo và khả năng vượt trội của bản thân.

6. Thay đổi thành viên Hội đồng quản trị/Chủ tịch, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng:

- 6.1. Thay đổi thành viên Hội đồng quản trị/Chủ tịch: không.
- 6.2. Thay đổi Ban (tổng) Giám đốc: không.
- 6.3. Thay đổi Ban kiểm soát: không.
- 6.4. Thay đổi kế toán trưởng: không.

VIII. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Thành viên và cơ cấu của HĐQT, Ban kiểm soát:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Điều hành Công ty
I: Thành viên Hội đồng quản trị:			
1	Trần Minh Hoàng	Chủ tịch HĐQT	Không
2	Hồ Đắc Hưng	Phó chủ tịch HĐQT	Tổng giám đốc
3	Lương Bá Đàng	Thành viên HĐQT	Phó tổng giám đốc
4	Phạm Kim Long	Thành viên HĐQT	Không
5	Trần Bình Long	Thành viên HĐQT	Giám đốc Kinh doanh
II: Thành viên Ban kiểm soát:			
1	Hồ Đắc Hiếu	Trưởng Ban kiểm soát	Không
2	Hứa Huệ Tuyết	Thành viên BKS	Không
3	Phan Hoàng Anh	Thành viên BKS	Không

2. Hoạt động của HĐQT trong năm 2011:

Trong năm 2011, Hội đồng quản trị đã tiến hành họp và ra quyết định một số vấn đề quan trọng như sau:

- Thông qua kế hoạch tổ chức và các báo cáo, tờ trình, dự thảo Nghị quyết trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011.
- Thông qua Hợp đồng thiết kế xây dựng dự án Vinaland Tower.
- Quyết định mua lại 200.000 CP (hai trăm ngàn cổ phiếu VNI) để làm cổ phiếu quỹ.
- Quyết định về việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần quản lý VREIR, trong đó vốn điều lệ công ty là 6.000.000.000VNĐ, Vinaland invest Corp góp 12,96% vốn điều lệ.
- Quyết định thành lập Công ty CP Đầu tư thương mại dịch vụ Phước Long, trong đó Công ty nắm giữ 98% cổ phần và cử người đại diện phần vốn góp như sau:
 - + Số vốn đầu tư 29.400.000.000đ (hai mươi chín tỷ bốn trăm triệu đồng)
 - + Cử ông Lương Bá Đàng-TV.HĐQT đại diện 50% phần vốn góp của công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Việt Nam
 - + Cử ông Trần Bình Long-TV.HĐQT đại diện 50% phần vốn góp của công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Việt Nam

3. Hoạt động của Ban kiểm soát: (Trích dẫn: Báo cáo của Ban kiểm soát)

• Để thực hiện chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình Ban kiểm soát (BKS) hàng tháng hoặc hàng quý đã tổ chức họp nhằm kiểm tra, đánh giá các hoạt động của Công ty cũng như của HĐQT và Ban TGD. Đồng thời xem xét đánh giá những công việc mà BKS đã thực hiện và lập kế hoạch công tác cho các tháng, quý sau.

Cùng với việc kiểm tra, giám sát các hoạt động của công ty, hàng quý BKS đều tiến hành phân tích, đánh giá tình hình tài chính của Công ty thông qua việc phân tích các Báo cáo tài chính.

Các cuộc họp của BKS đều được ghi biên bản đầy đủ, sau khi kiểm tra, phân tích, đánh giá các hoạt động của Công ty, BKS đều kịp thời đưa ra những góp ý cho Ban TGD bằng văn bản (nếu có) để cải tiến và hoàn thiện công tác quản lý, điều hành của Công ty.

3.1. Đánh giá tình hình hoạt động của HĐQT, ban TGD và sự phối hợp hoạt động với BKS:

a) Hoạt động của HĐQT

Trong năm 2011, HĐQT đã có sự nhất trí cao trong các vấn đề mang tính chủ trương, chính sách của công ty. Các quyết định của HĐQT được ban hành phù hợp với các quy định của Nhà nước đối với công ty cổ phần đã niêm yết. Các cuộc họp của HĐQT để quyết định những vấn đề quan trọng đều mời BKS tham dự.

b) Hoạt động của Ban TGD

Trong năm 2011, Ban TGD đã có sự nỗ lực trong việc cải tiến việc quản lý điều hành. Hàng tuần, Ban TGD và các cán bộ quản lý đều họp giao ban báo cáo các công việc thực hiện, phân công nhiệm vụ và tổ chức phối hợp thực hiện công tác quản lý một cách có hiệu quả. Các biên bản họp quan trọng đều được gửi cho BKS theo dõi. Nếu thấy vấn đề nào chưa phù hợp, BKS đều kịp thời góp ý bằng văn bản.

c) Sự phối hợp hoạt động với BKS

HQĐT, Ban TGD và các phòng ban đã tạo điều kiện thuận lợi cho BKS thực hiện công tác kiểm tra giám sát của mình như đã cung cấp các tài liệu, văn bản và trả lời các chất vấn của BKS, đồng thời tiếp thu các góp ý của BKS và nhanh chóng chỉnh sửa, cải tiến để từng bước hoàn thiện công tác quản lý, điều hành.

3.2. Kiến nghị, kết luận của Ban kiểm soát (Trích dẫn: Báo cáo của Ban kiểm soát)

Tiếp nối thời gian trầm lắng kéo dài gần 3 năm qua, trong năm 2011 thị trường BĐS tiếp tục rơi vào trầm lắng khi luồng tín dụng vào thị trường bị ngăn lại do yêu cầu phải thực hiện nghiêm chỉnh sách tiền tệ để kiềm chế lạm phát. Thiếu vốn vẫn là vấn đề trọng tâm của thị trường BĐS năm 2011. Các nhà đầu tư đã tìm rất nhiều giải

pháp để khắc phục tình trạng ít giao dịch và thiếu vốn nhưng chưa có giải pháp nào tích cực. Do đó, với doanh thu chính hiện nay là từ hoạt động kinh doanh BĐS, Công ty đã gặp những khó khăn nhất định. Mặc dù Công ty đã không hoàn thành kế hoạch đặt ra trong năm 2011, nhưng Ban lãnh đạo Công ty cũng đã nỗ lực tìm kiếm hướng đi mới trong kinh doanh cụ thể là việc nghiên cứu mô hình Trung tâm thương mại – dịch vụ kết hợp chợ truyền thống đáp ứng nhu cầu rất lớn về chợ truyền thống tại khu vực phường Phú Mỹ - Q7 và phù hợp với định hướng quy hoạch chung của Quận 7. Ngoài ra, công ty cũng đã huy động thêm được nguồn vốn (lũy kế đến 31/12/11 là 50,9 tỷ đồng) thông qua việc vay tiền cấp chứng chỉ quyền mua nhà để góp phần triển khai dự án Vinaland Tower. Tiếp tục duy trì hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2008.

3.3. Kế hoạch công tác của BKS năm 2012 (Trích dẫn: Báo cáo của Ban kiểm soát)

BKS công ty tiếp tục thực hiện nhiệm vụ thay mặt Cổ đông thường xuyên kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của công ty. Định kỳ hàng quý, BKS sẽ tiến hành kiểm tra, phân tích, đánh giá các hoạt động của công ty thông qua các Báo cáo tài chính. Đồng thời, kiểm tra đánh giá các hoạt động của HĐQT và Ban TGD. Thời gian và nội dung cụ thể sẽ được thông báo trước ít nhất một tuần tới HĐQT, TGD và các phòng ban chức năng để chuẩn bị hồ sơ, tài liệu. Kết thúc năm tài chính, BKS sẽ báo cáo quá trình hoạt động kiểm soát theo Điều lệ Tổ chức và hoạt động của công ty trước Đại hội Cổ đông thường niên năm 2013. Ngoài ra nếu có dấu hiệu vi phạm pháp luật và Điều lệ công ty, BKS sẽ tra soát kỹ và thông báo cụ thể với HĐQT để có biện pháp khắc phục ngay, đồng thời báo cáo Đại hội đồng Cổ đông.

4. Thù lao cho HĐQT/ Ban kiểm soát trong năm 2011

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Thù lao/tháng
I. Hội đồng quản trị:			
1	Trần Minh Hoàng	Chủ tịch HĐQT	6.000.000đ
2	Hồ Đắc Hưng	Phó chủ tịch HĐQT	5.000.000đ
3	Lương Bá Đàng	Thành viên HĐQT	5.000.000đ
4	Phạm Kim Long	Thành viên HĐQT	5.000.000đ
5	Trần Bình Long	Thành viên HĐQT	5.000.000đ
II. Ban kiểm soát:			
1	Hồ Đắc Hiếu	Trưởng ban kiểm soát	5.000.000đ
2	Hứa Huệ Tuyết	Thành viên BKS	4.000.000đ
3	Phan Hoàng Anh	Thành viên BKS	4.000.000đ

5. Số lượng thành viên HĐQT, BKS, Ban tổng giám đốc đã có chứng chỉ về đào tạo quản trị công ty:

Hội đồng quản trị: 3/5 thành viên

Ban tổng giám đốc: 1/2 thành viên

Ban kiểm soát: 1/3 thành viên

IX. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

1. Tỷ lệ sở hữu cổ phần và những thay đổi (giao dịch mua/bán/tặng cho/ thừa kế) trong tỷ lệ nắm giữ cổ phần của thành viên HĐQT, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng:

Stt	Tên	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phần sở hữu (CP) %		
			Thời điểm: 28/02/2011	Thời điểm: 26/03/2012	Thay đổi: +/- (tăng/giảm)
1	Trần Minh Hoàng	Chủ tịch HĐQT	17,86	17,86	Không
2	Hồ Đắc Hưng	Tổng Giám Đốc	21,63	21,63	Không
3	Lương Bá Đàng	Thành viên HĐQT	2,22	2,22	Không
4	Phạm Kim Long	Thành viên HĐQT	6,06	6,06	Không
5	Trần Bình Long	Thành viên HĐQT	9,51	9,51	Không
6	Phan Hoàng Anh	Thành viên BKS	0,42	0,42	Không
7	Hứa Huệ Tuyết	Thành viên BKS	5,02	5,02	Không
8	Hồ Đắc Hiếu	Trưởng Ban kiểm soát	0	0	
9	Lê Nguyệt Ánh	Kế toán trưởng	0	0	Không

2. Các dữ liệu thống kê về cổ đông tại thời điểm ngày 26/03/2012:

Cơ cấu cổ đông trong nước:

Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ cổ phần (%)
Tổ chức	8	299.486	2,84
Cá nhân	797	10.251.744	97,08
Cộng	805	10.551.230	99,92

Thông tin chi tiết về cổ đông lớn:

Stt	Họ và tên	Năm sinh	Địa chỉ	Nghề nghiệp	SLCP năm giữ	Tỷ lệ CP (%)
1	Lê Ngọc Diệp	1974	261 Lý Thường Kiệt P.15, Q.11	-Bác sĩ -Giảng viên	569.490	5,39

Cơ cấu cổ đông nước ngoài:

Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ cổ phần (%)
Tổ chức	2	5.000	0,05
Cá nhân	8	3.766	0,03
Cộng	10	8.766	0.08

Lưu ý:

Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại mục Thông tin cổ đông được tính trên cơ sở số cổ phiếu niêm yết: 10,559,996 cổ phiếu (bao gồm cả số cổ phiếu quỹ là: 222.720 cổ phiếu).

TP.HCM, ngày 05 tháng 04 năm 2012

Nơi nhận:

- Ủy ban Chứng Khoán NN;
- Sở giao dịch HOSE;
- Lưu: HĐQT, Phòng HC-NS.



PHỤ LỤC :01
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho Năm Tài Chính 2011



CÔNG TY KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

THÀNH VIÊN HÃNG KIỂM TOÁN QUỐC TẾ BKR INTERNATIONAL

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

cho năm tài chính 2011

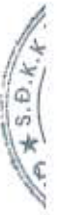
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

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

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 04
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	05 - 06
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	07 - 08
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10 - 11
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12 - 29



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 đã được kiểm toán cho năm tài chính 2011.

Khái quát chung về Công ty

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 07 số 0304867926 ngày 04 tháng 10 năm 2010 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.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

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

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

Tel: (84-08) 5 412 2428 Fax: (84-08) 5 412 2429

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính 2011 và đến ngày lập Báo cáo tài chính, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Trần Minh Hoàng	Chủ tịch
Ông Hồ Đắc Hưng	Phó chủ tịch
Ông Lương Bá 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 cho năm tài chính 2011 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2011.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2011 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31/12/2011 và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ hoạt động kết thúc cùng ngày.

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

Ban Tổng giám đốc có trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp, đầy đủ để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính năm 2011 tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM



Hồ Đức Hưng

Tổng giám đốc

TP Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2012



CÔNG TY KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

THÀNH VIÊN HÃNG KIỂM TOÁN QUỐC TẾ BKR INTERNATIONAL

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

Số: 18 -12/BC-TC/TII-VAE

Hà Nội, ngày 10 tháng 02 năm 2012

BÁO CÁO KIỂM TOÁN về Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2011 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam

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

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính 2011 được lập ngày 20 tháng 01 năm 2012 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam (gọi tắt là 'Công ty') từ trang 07 đến trang 29 kèm theo. Báo cáo tài chính đã được lập theo các chính sách kế toán trình bày trong thuyết minh phần IV của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc và của Kiểm toán viên

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

Cơ sở ý kiến

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam cho năm tài chính 2011:

- Đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 31/12/2011, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong kỳ hoạt động kết thúc cùng ngày; và
- Phù hợp với Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành cũng như các quy định pháp lý có liên quan.

Báo cáo kiểm toán được lập thành mười lăm (15) bản bằng tiếng Việt. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam giữ mười bốn (14) bản, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam giữ 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

Dương Thúy Anh

Kiểm toán viên

Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 1213/KTV

TRÁ
KIỂM
CÁU

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
A TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		209.636.600.485	199.005.449.743
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110		626.691.436	11.047.121.755
1 Tiền	111	V.1.	626.691.436	11.047.121.755
2 Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		2.880.000.000	-
1 Đầu tư ngắn hạn	121	V.2.	2.880.000.000	-
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.830.169.835	15.671.124.000
1 Phải thu của khách hàng	131	VIII.3.1	50.000.000	86.000.000
2 Trả trước cho người bán	132	VIII.3.2	2.030.502.885	13.644.960.000
5 Các khoản phải thu khác	135	V.3.	1.019.666.950	1.940.164.000
6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(270.000.000)	-
IV Hàng tồn kho	140		198.828.723.087	169.931.592.030
1 Hàng tồn kho	141	V.4.	198.828.723.087	169.931.592.030
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V Tài sản ngắn hạn khác	150		4.471.016.127	2.355.611.958
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-173.974.594	395.604.650
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.365.891.130	907.467.308
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		83.200.403	-
4 Tài sản ngắn hạn khác	158	VIII.3.3	2.847.950.000	1.052.540.000
B TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		366.945.388	273.613.102
II Tài sản cố định	220		106.489.213	63.821.027
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.5.	106.489.213	63.821.027
- Nguyên giá	222		407.236.093	318.531.365
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(300.746.880)	(254.710.338)
IV Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		50.000.000	-
3 Đầu tư dài hạn khác	258	V.6.	50.000.000	-
V Tài sản dài hạn khác	260		210.456.175	209.792.075
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12.	5.507.375	23.044.875
3. Tài sản dài hạn khác	268		204.948.800	186.747.200
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		210.003.545.873	199.279.062.845

(Các thuyết minh từ trang 12 đến 29 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

(tiếp theo)

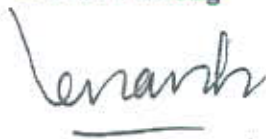
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011		01/01/2011	
A NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		101.628.808.912		89.939.916.833	
I Nợ ngắn hạn	310		47.274.085.262		42.147.556.350	
1 Vay và nợ ngắn hạn	311	V.7.	46.290.000.000		41.060.000.000	
2 Phải trả người bán	312		4.620.000		3.366.233	
4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.8.	58.396.424		445.150.382	
5 Phải trả người lao động	315		4.000.000		83.465.000	
6 Chi phí phải trả	316	V.9.	518.045.400		436.858.500	
9 Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.10.	170.070.924		13.541.251	
11 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		228.952.514		105.174.984	
II Nợ dài hạn	330		54.354.723.650		47.792.360.483	
4 Vay và nợ dài hạn	334	V.11.	54.329.678.150		47.740.401.650	
6 Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		25.045.500		25.045.500	
8 Doanh thu chưa thực hiện	338		-		26.913.333	
B VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		108.374.736.961		109.339.146.012	
I Vốn chủ sở hữu	410	V.13.	108.374.736.961		109.339.146.012	
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	
3 Vốn khác của chủ sở hữu	413		-		-	
4 Cổ phiếu quỹ	414		(5.029.788.708)		(4.844.383.155)	
7 Quỹ đầu tư phát triển	417		-		1.131.481.956	
8 Quỹ dự phòng tài chính	418		-		671.163.692	
9 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		948.645.648		90.422.714	
10 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		3.453.550.408		3.288.131.192	
11 Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-		-	
12 Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-		-	
II Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-		-	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		210.003.545.873		199.279.062.845	

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Kế toán trưởng



Lê Nguyệt Ánh

Tổng giám đốc
 CÔNG TY
 CỔ PHẦN
 ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN
 VIỆT NAM
 QUẬN 7 TP. HỒ CHÍ MINH



Hồ Đức Hưng

(Các thuyết minh từ trang 12 đến 29 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Năm 2011

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011	Năm 2010
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.14.	26.898.443.133	25.439.080.534
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.15.	26.898.443.133	25.439.080.534
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.16.	24.545.998.592	20.708.606.683
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		2.352.444.541	4.730.473.851
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.17.	591.144.611	1.730.568.829
7 Chi phí tài chính	22	VI.18.	1.075.744.930	1.631.105.515
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		313.399.759	688.777.092
8 Chi phí bán hàng	24	VIII.3.4	35.240.909	44.680.910
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VIII.3.6	1.787.864.379	2.525.361.908
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		44.738.934	2.259.894.347
11 Thu nhập khác	31	VIII.3.7	80.329.227	255.841.144
12 Chi phí khác	32	VIII.3.8	18.804.619	17.600.000
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		61.524.608	238.241.144
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	50		106.263.542	2.498.135.491
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.19.	13.729.540	705.328.708
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.20.	17.537.500	(15.647.500)
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		74.996.502	1.808.454.283
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.22.	7,25	172,84

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Kế toán trưởng

Lê Nguyệt Ánh

Lê Nguyệt Ánh



Mẫu số B 03- DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 Năm 2011

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011	Năm 2010
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		106.263.542	2.498.135.491
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	2		46.036.542	75.665.597
- Các khoản dự phòng	3		270.000.000	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	4		(18.201.600)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(572.943.011)	-
- Chi phí lãi vay	6		313.399.759	688.777.092
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		144.555.232	3.262.578.180
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		11.945.408.901	16.402.635.703
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(28.897.131.057)	(34.712.238.868)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		10.348.234	321.920.646
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		221.630.056	(341.683.319)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(9.534.017.200)	(3.953.252.238)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(502.258.651)	(368.096.238)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		5.211.285.971	37.480.630.266
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(1.608.339.826)	(11.948.456.174)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(23.008.518.340)	6.144.037.958
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(88.704.728)	(47.152.728)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(300.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		550.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(50.000.000)	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		278.546.802	220.022.012
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		389.842.074	172.869.284
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		(185.405.553)	(4.844.383.155)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		91.330.375.500	36.685.287.400
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(78.946.724.000)	(28.214.770.072)

(Các thuyết minh từ trang 12 đến 29 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 03- DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 Năm 2011
 (tiếp theo)

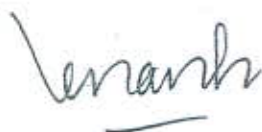
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2011	Năm 2010
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(1.720.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	12.198.245.947	3.624.414.173
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</i>	50	(10.420.430.319)	9.941.321.415
<i>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</i>	60	11.047.121.755	1.105.800.340
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại</i>	61	-	-
<i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</i>	70 V.1	626.691.436	11.047.121.755

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Kế toán trưởng



Lê Nguyệt Ánh



Phòng giám đốc

Hồ Đắc Hưng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Cổ phần Quỹ địa ốc Viên Nam, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006207 ngày 13 tháng 3 năm 2007 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Công ty có 07 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 06 số 0304867926 ngày 29 tháng 01 năm 2010, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 07 số 0304867926 ngày 04 tháng 10 năm 2010, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam thay đổi trụ sở chính về 220-222 Mỹ Kim 3, Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp Hồ Chí Minh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 07 số 0304867926 ngày 04 tháng 10 năm 2010 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: 220-222 Mỹ Kim 3, Phú Mỹ Hưng, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh
Tel: (84-08) 5 412 2428 Fax: (84-08) 5 412 2429

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

1. Kỳ kế toán năm

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011

(tiếp theo)

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

Áp dụng chính sách kế toán mới

Ngày 15 tháng 10 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 201/2009/TT-BTC về việc hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá trong doanh nghiệp. Phương pháp hạch toán các khoản chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối niên độ kế toán theo Thông tư số 201/2009/TT-BTC có sự khác biệt so với Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 (VAS10) - "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái". Theo đó, việc xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái được thực hiện như sau:

- Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại các khoản tiền, phải thu và phải trả ngắn hạn có gốc ngoại tệ tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán không được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong năm mà ghi nhận trên khoản mục chênh lệch tỷ giá hối đoái trong phần vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán.

- Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại các khoản phải trả dài hạn được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Trường hợp Công ty bị lỗ, Công ty có thể phân bổ một phần khoản lỗ chênh lệch tỷ giá trong 5 năm tiếp theo sau khi trừ đi phần chênh lệch tỷ giá phát sinh tương ứng với phần nợ dài hạn đến hạn trả.

Ban Giám đốc Công ty quyết định áp dụng ghi nhận chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn tại Thông tư số 201/2009/TT-BTC ngày 15/10/2009.

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

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

3. Hình thức kế toán áp dụng

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

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

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

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011
(tiếp theo)

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

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

2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Tại ngày 31/12/2011, Công ty không có hàng tồn kho phải trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

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

3. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

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

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

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định hữu hình thực hiện theo Chuẩn mực kế toán 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 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 thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

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

Loại tài sản cố định

Máy móc, thiết bị
Thiết bị, dụng cụ quản lý

Thời gian khấu hao (năm)

03-10
05

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011

(tiếp theo)

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

4.1 Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

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

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

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty là các khoản trích trước chi phí lãi vay, thuế chuyển quyền sử dụng đất, phí chuyển nhượng quyền góp vốn.

- Khoản trích trước chi phí lãi vay đối với các hợp đồng vay quy định trả lãi vay sau. Giá trị ghi nhận được xác định dựa vào hợp đồng, kế ước vay và thời gian vay thực tế.
- Khoản trích trước thuế chuyển quyền sử dụng đất, phí chuyển nhượng quyền góp vốn được ghi nhận căn cứ vào các hợp đồng kinh tế đã ký kết, trong đó phát sinh các chi phí phải trả thực tế chưa được chi nhưng được ước tính để ghi nhận vào chi phí trong kỳ.

7. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

8. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011

(tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

11. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Năm 2011
 (tiếp theo)

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

Khoản dự phòng trợ cấp mất việc làm được trích lập bằng 3% tổng quỹ lương đóng bảo hiểm xã hội của Công ty. Năm 2011, Công ty không trích lập dự phòng trợ cấp mất việc làm.

11.4 Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

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

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

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

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

Thuế khác

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

11.5 Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

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

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

1. Tiền	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Tiền mặt	28.709.200	3.829.000
Tiền gửi ngân hàng	597.982.236	11.043.292.755
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	9.486.445	4.635.333.191
Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam - Chi nhánh quận 10	1.893.098	-
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN TP HCM	561.055.989	6.308.028.279
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	10.022.634	5.486.226
Ngân hàng Xăng dầu Petrolimex	-	1.638.803
Công ty Chứng khoán ngoại quốc doanh	15.524.070	166.508
Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam)	-	92.639.748
Tổng cộng	626.691.436	11.047.121.755

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011
 (tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn khác (cho vay trên 3 tháng)		
<i>Lê Ngọc Diệp</i>	2.630.000.000	-
<i>Nguyễn Hồ Phương</i>	250.000.000	-
Tổng cộng	2.880.000.000	-
3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Phải thu khác	1.019.666.950	1.940.164.000
<i>Tạp chí Bất động sản nhà đất Việt Nam</i>	50.000.000	-
<i>Công ty TNHH Đầu tư BĐS Viên Nam</i>	55.914.678	11.500.000
<i>Công ty Phước Long</i>	134.490.000	-
<i>Phạm Quang Hải</i>	-	428.664.000
<i>Nguyễn Hồ Phương</i>	10.523.000	250.000.000
<i>Trần Bình Long</i>	269.842.501	-
<i>Võ Văn Chánh</i>	270.000.000	-
<i>Lê Ngọc Diệp</i>	187.949.297	-
<i>Tôn Nữ Quỳnh Hoa</i>	2.481.765	1.000.000.000
<i>Đối tượng khác</i>	38.465.709	250.000.000
Tổng cộng	1.019.666.950	1.940.164.000
4. Hàng tồn kho	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	198.828.723.087	163.747.279.802
Dự án Vinaland Tower	89.811.173.426	76.582.762.470
Quyền hợp tác đầu tư	25.847.300.000	13.864.100.000
Dự án Sài Gòn South Center	83.170.249.661	72.800.417.332
Dự án Quốc lộ 01A	-	500.000.000
Hàng hoá bất động sản	-	6.184.312.228
Cộng giá gốc hàng tồn kho (*)	198.828.723.087	169.931.592.030

(*) 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011
 (tiếp theo)

5. Tài sản cố định hữu hình

Chi tiêu	Mức gốc thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND	
				Tổng cộng	
Nguyên giá					
Số dư ngày 01/01/2011	289.824.092	10.727.273	17.980.000	318.531.365	
Mua trong năm	88.704.728	-	-	88.704.728	
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	
Giảm khác	-	-	-	-	
Số dư ngày 31/12/2011	378.528.820	10.727.273	17.980.000	407.236.093	
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư ngày 01/01/2011	247.899.964	5.404.011	1.406.363	254.710.338	
Khấu hao trong năm	39.396.090	2.681.820	3.958.632	46.036.542	
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	
Giảm khác	-	-	-	-	
Số dư ngày 31/12/2011	287.296.054	8.085.831	5.364.995	300.746.880	
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2011	41.924.128	5.323.262	16.573.637	63.821.027	
Tại ngày 31/12/2011	91.232.766	2.641.442	12.615.005	106.489.213	

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

6. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2011		01/01/2011	
	Số lượng (CP)	Giá trị (VND)	Số lượng (CP)	Giá trị (VND)
Đầu tư dài hạn khác		50.000.000		-
+ Góp vốn cổ phần		50.000.000		-
Công ty Cổ phần Quản lý VREIT		50.000.000		-

(*) Theo các Nghị quyết và Quyết định 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 31/12/2011, 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 30.130.000.000 đồng.

7. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Vay ngắn hạn	46.290.000.000	41.060.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN TP HCM	35.000.000.000	34.830.000.000
Ngân hàng Xăng dầu Petrolimex	-	1.000.000.000
Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam - Chi nhánh quận 10	5.000.000.000	-
Vay cá nhân	6.290.000.000	5.230.000.000
Nguyễn Hồ Phương	200.000.000	230.000.000

Mẫu số B 09- DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011
 (tiếp theo)

Lê Thị Hoa	1.500.000.000	5.000.000.000
Phạm Thị Hoàng Hà	1.090.000.000	-
Phạm Quang Hải	700.000.000	-
Trần Bình Long	2.800.000.000	-

Tổng cộng	46.290.000.000	41.060.000.000
------------------	-----------------------	-----------------------

8. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2011	Số phải nộp	Số đã nộp	Đơn vị tính: VND 31/12/2011
Thuế GTGT đầu ra	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	405.328.708	13.729.540	502.258.651	(83.200.403)
Thuế thu nhập cá nhân	39.821.674	437.137.664	418.562.914	58.396.424
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	-	-	-	83.200.403
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	445.150.382	-	-	58.396.424

9. Chi phí phải trả

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Thuế chuyển quyền sử dụng đất lô 503-53 dự án khu quy hoạch P.Phú Mỹ	5.629.500	5.629.500
Thuế chuyển quyền sử dụng đất lô B52 khu tái định cư Nam Phạm Hữu Lầu	-	3.240.000
Thuế TNCN chuyển quyền sử dụng đất lô C46 Phú Mỹ	-	4.320.000
Thuế TNCN chuyển quyền sử dụng đất lô L74 khu tái định cư Nam Phạm Hữu Lầu	-	38.590.000
Phí chuyển nhượng quyền góp vốn lô F05-ADC, phường Phú Mỹ	16.400.000	16.400.000
Phí chuyển nhượng quyền góp vốn lô F09-ADC, phường Phú Mỹ	-	12.000.000
Phí chuyển nhượng quyền góp vốn lô F10-ADC, phường Phú Mỹ	-	12.000.000
Trích trước phí kiểm toán Báo cáo tài chính	60.000.000	60.000.000
Trích trước lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam - Chi nhánh quận 10	18.334.000	-
Trích trước lãi vay cá nhân phải trả	70.211.900	-
Trích trước lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN thành phố HCM	347.470.000	269.679.000
Thực hiện quyền bỏ phiếu tại Trung tâm lưu ký chứng khoán	-	15.000.000
Tổng cộng	518.045.400	436.858.500

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011
 (tiếp theo)

10. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
<i>Bảo hiểm xã hội</i>	-	4.449.000
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	170.070.924	9.092.251
Phải trả cổ tức	1.143.800	1.143.800
Phải trả khác	168.927.124	7.948.451
Tổng cộng	170.070.924	13.541.251
11. Vay và nợ dài hạn	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
<i>Vay dài hạn theo hợp đồng vay</i>	3.383.276.000	-
Lê Ngọc Diệp	3.383.276.000	-
<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>	50.946.402.150	47.740.401.650
Đỗ Đăng Khoa	1.163.960.000	1.163.960.000
Phan Hoàng Anh	2.149.585.000	2.108.185.000
Trần Bình Long	2.902.408.000	2.965.942.000
Tôn Nữ Quỳnh Hoa	2.105.340.000	2.714.295.000
Trần Thị Hải Đường	873.808.250	873.808.250
Võ Thị Thu	1.927.441.000	2.090.500.000
Lê Ngọc Diệp	8.210.967.000	8.210.967.000
Nguyễn Hồ Phương	795.512.000	755.512.000
Nguyễn Ngọc Khanh	850.037.000	850.037.000
Các đối tượng khác	29.967.343.900	26.007.195.400
Tổng cộng	54.329.678.150	47.740.401.650
12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
12.1 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	5.507.375	23.044.875
Tổng cộng	5.507.375	23.044.875

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011

(tiếp theo)

13. Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

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
A	1	2	3	4	5
Số dư tại ngày 01/01/2010	105.599.960.000	3.402.369.613	-	2.114.633.726	111.116.963.339
- Tăng vốn trong	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	1.808.454.283	1.808.454.283
- Tăng khác	-	-	(4.844.383.155)	-	(4.844.383.155)
- Trích lập các quỹ	-	-	-	(634.956.817)	(634.956.817)
Số dư tại ngày 31/12/2010	105.599.960.000	3.402.369.613	(4.844.383.155)	3.288.131.192	107.446.077.650
- Lãi trong năm	-	-	-	74.996.502	74.996.502
- Tăng khác (*)	-	-	(185.405.553)	90.422.714	(94.982.839)
- 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

(*) Lợi nhuận chưa phân phối điều chỉnh theo Nghị quyết đại hội cổ đông thường niên năm 2011 số 11/001/NQ-CD-VNI ngày 2/4/2011.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Vốn góp của các cổ đông	105.599.960.000	105.599.960.000
Cộng	<u>105.599.960.000</u>	<u>105.599.960.000</u>

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011
 (tiếp theo)

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

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

d) Cổ phiếu

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.559.996	10.559.996
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.559.996	10.559.996
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>10.559.996</i>	<i>10.559.996</i>
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại	222.720	200.130
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>222.720</i>	<i>200.130</i>
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.337.276	10.359.866
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>10.337.276</i>	<i>10.359.866</i>
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng		

f) Các quỹ của Công ty

	01/01/2011	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2011
Quỹ đầu tư phát triển	1.131.481.956	-	1.131.481.956	-
Quỹ dự phòng tài chính	671.163.692	-	671.163.692	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	90.422.714	1.712.222.934	854.000.000	948.645.648
Tổng cộng	1.893.068.362	1.712.222.934	2.656.645.648	948.645.648

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

14. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
<i>Doanh thu bán hàng</i>	<i>14.004.250.000</i>	<i>9.283.640.000</i>
Chuyển quyền sử dụng Bất động sản	14.004.250.000	9.283.640.000
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>12.894.193.133</i>	<i>16.155.440.534</i>
Chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư	12.700.000.000	16.155.440.534
Cho thuê mặt bằng	194.193.133	-
Tổng cộng	26.898.443.133	25.439.080.534

Mẫu số B 09- DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011
 (tiếp theo)

15. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Doanh thu thuần chuyển quyền sử dụng Bất động sản	14.004.250.000	9.283.640.000
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	12.894.193.133	16.155.440.534
Tổng cộng	26.898.443.133	25.439.080.534
16. Giá vốn hàng bán	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
<i>Giá vốn của hàng hoá đã bán</i>	14.195.998.592	8.942.061.228
Chuyển quyền sử dụng Bất động sản	14.195.998.592	8.942.061.228
<i>Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp</i>	10.350.000.000	11.766.545.455
Chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư	10.350.000.000	11.766.545.455
Tổng cộng	24.545.998.592	20.708.606.683
17. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	548.065.567	1.730.568.829
Lãi khác	24.877.444	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	18.201.600	-
Tổng cộng	591.144.611	1.730.568.829
18. Chi phí tài chính	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lãi tiền vay	313.399.759	688.777.092
Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	24.296	1.599.879
Chi phí khác	762.320.875	940.728.544
Tổng cộng	1.075.744.930	1.631.105.515
19. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	27.569.916.971	27.425.490.507
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	27.444.848.810	24.666.765.674
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	125.068.161	2.758.724.833
Thuế suất thuế TNDN	25%	25%
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	31.267.040	689.681.208

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011
 (tiếp theo)

Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	17.537.500	(15.647.500)
Số thuế TNDN phải nộp năm hiện hành	13.729.540	705.328.708
20. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	(15.647.500)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	17.537.500	-
Tổng cộng	17.537.500	(15.647.500)
21. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Chi phí nhân công	463.112.411	471.441.481
Chi phí khấu hao tài sản cố định	46.036.542	75.665.597
Chi phí dịch vụ mua ngoài	312.660.091	465.926.352
Chi phí khác bằng tiền	728.296.244	1.534.960.221
Tổng cộng	1.550.105.288	2.547.993.651
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	74.996.502	1.808.454.283
+ Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	74.996.502	1.808.454.283
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	10.347.035	10.463.431
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	7,25	172,84
VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ		
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
- Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác không qua tiền qua bù trừ công nợ	500.000.000	-
- Tiền chi trả nợ gốc vay không qua tiền thông qua bù trừ công nợ	597.475.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011
(tiếp theo)

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:

+ 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 31/12/2011, tiền lãi vay có thể phải trả ước tính là 18.476.795.515 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 31/12/2011 tiền lãi vay có thể phải trả ước tính là 9.238.397.760 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 và Quyết định 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 31/12/2011, 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 30.130.000.000 đồng.

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

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.

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 31/12/2011, 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

Doanh thu chưa thực hiện

Công ty TNHH Bất Động Sản Việt Nam

Quan hệ với Công ty	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
------------------------	-------------------	-------------------

Thành viên góp vốn

- 26.913.333

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011
 (tiếp theo)

2.2	<i>Thu nhập Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm</i>	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
	Lương, thưởng	756.956.192	695.777.083
	Tổng cộng	756.956.192	695.777.083
2.3	<i>Số dư với các bên liên quan</i>	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
	Các khoản vay	23.802.440.750	20.295.619.250
	Các thành viên chủ chốt của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc	23.802.440.750	20.295.619.250
	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn khác	2.630.000.000	-
	Các thành viên chủ chốt của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc	2.630.000.000	-
3.	<i>Những thông tin khác</i>		
3.1	<i>Phải thu của khách hàng</i>	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
	Trần Văn Thiên Long	50.000.000	-
	Vũ Văn Tuấn	-	86.000.000
	Tổng cộng	50.000.000	86.000.000
3.2	<i>Trả trước cho người bán</i>	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Phú Hưng	-	1.790.000.000
	Công ty TNHH Bất động sản Tuấn Long	1.000.000.000	-
	Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xây dựng Tăng Đại Phát	-	1.600.000.000
	Công ty TNHH MTV Xây dựng và Điện Trường Thành Phát	833.655.085	-
	Công ty TNHH Savills Việt Nam	174.430.800	-
	Trần Bình Long	-	10.250.000.000
	Các đối tượng khác	22.417.000	4.960.000
	Tổng cộng	2.030.502.885	13.644.960.000
3.3	<i>Tài sản ngắn hạn khác</i>	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
	Tạm ứng	2.847.950.000	1.052.540.000
	Hồ Đắc Hưng	55.000.000	5.000.000
	Nguyễn Hải Phong	-	2.000.000

Mẫu số B 09- DN,

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011

(tiếp theo)

<i>Nguyễn Hồ Phương</i>	1.600.000.000	640.540.000
<i>Trần Bình Long</i>	1.076.200.000	390.000.000
<i>Trần Minh Hoàng</i>	50.000.000	10.000.000
<i>Trần Thị Ngọc Anh</i>	-	5.000.000
<i>Các đối tượng khác</i>	66.750.000	-
Tổng cộng	2.847.950.000	1.052.540.000
3.4 Chi phí bán hàng	Năm 2011	Năm 2010
	VND	VND
Chi phí bằng tiền khác	35.240.909	44.680.910
Tổng cộng	35.240.909	44.680.910
3.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2011	Năm 2010
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	463.112.411	471.441.481
Chi phí khấu hao TSCĐ	46.036.542	75.665.597
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dự phòng	270.000.000	19.049.167
Chi phí dịch vụ mua ngoài	312.660.091	465.926.352
Chi phí bằng tiền khác	693.055.335	1.490.279.311
Tổng cộng	1.787.864.379	2.525.361.908
3.7 Thu nhập khác	Năm 2011	Năm 2010
	VND	VND
Thu từ chuyển nhượng cổ phần	200.000	-
Thu thanh lý công cụ dụng cụ	363.636	-
Thu chuyển nhượng hợp đồng vay	-	1.550.000
Cho thuê văn phòng	-	228.540.327
Thu khác	79.765.591	25.750.817
Tổng cộng	80.329.227	255.841.144
3.8 Chi phí khác	Năm 2011	Năm 2010
	VND	VND
Chi phí khác	18.804.619	17.600.000
Tổng cộng	18.804.619	17.600.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011

(tiếp theo)

3.9 Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính năm 2010 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Kế toán trưởng



Lê Nguyệt Ánh

