



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2010

18 / 01 / 2011

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	1 -> 2
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH	3
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	4
BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	5 -> 16

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính : VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		199,005,449,743	170,412,841,844
(100 = 110 + 120 +130 +140 +150)				
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110		11,047,121,755	1,105,800,340
1. Tiền	111	V.01	11,047,121,755	1,105,800,340
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	-	-	-
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		15,671,124,000	33,486,839,332
1. Phải thu khách hàng	131	VII.2.1	86,000,000	170,600,000
2. Trả trước cho người bán	132	VII.2.2	13,644,960,000	26,242,896,750
5. Các khoản phải thu khác	138	V.02	1,940,164,000	7,073,342,582
IV Hàng tồn kho	140		169,931,592,030	135,219,353,162
9. Hàng tồn kho	141	V.03	169,931,592,030	135,219,353,162
10. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V Tài sản ngắn hạn khác	150		2,355,611,958	600,849,010
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		395,604,650	53,921,331
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		907,467,308	546,927,679
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		1,052,540,000	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		273,613,102	197,009,271
(200 = 210 + 220 +240 +250+260)				
I Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
4. Phải thu dài hạn khác	218			
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II Tài sản cố định	220		63,821,027	92,333,896
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.04	63,821,027	92,333,896
- Nguyên giá	222		318,531,365	271,378,637
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(254,710,338)	(179,044,741)
III Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
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		-	-
V Tài sản dài hạn khác	260		209,792,075	104,675,375
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.10	23,044,875	7,397,375
3. Tài sản dài hạn khác	268	VII.2.3	186,747,200	97,278,000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)			199,279,062,845	170,609,851,115

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 320)	300		89,939,916,833	57,942,874,804
I Nợ ngắn hạn	310		42,147,556,350	18,697,073,804
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.05	41,060,000,000	18,220,235,799
2. Phải trả cho người bán	312		3,366,233	-
3. Người mua trả tiền trước	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.06	445,150,382	94,028,094
5. Phải trả người lao động	315		83,465,000	-
6. Chi phí phải trả	316	V.07	436,858,500	227,243,856
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.08	13,541,251	2,863,800
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
13. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		105,174,984	152,702,255
II Nợ dài hạn	330		47,792,360,483	39,245,801,000
3. Phải trả dài hạn khác	333			
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.09	47,740,401,650	39,181,413,250
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335			
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		25,045,500	24,138,000
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		26,913,333	40,249,750
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+420)	400		109,339,146,012	112,666,976,311
I Vốn chủ sở hữu	410	V.11	109,339,146,012	112,666,976,311
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		(4,844,383,155)	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		1,131,481,956	981,006,486
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		671,163,692	505,503,243
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		90,422,714	63,503,243
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		3,288,131,192	2,114,633,726
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430 = 300 + 400)	430		199,279,062,845	170,609,851,115

TP.HCM, Ngày 18 tháng 01 năm 2011

Kế toán trưởng

Lê Nguyệt Ánh

Lê Nguyệt Ánh

Giám đốc tài chính

Lương Bá Đàng

Lương Bá Đàng

Tổng Giám đốc



Hồ Đắc Hưng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ hoạt động từ 01/01/2010 đến 31/12/2010

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010	Từ 01/01/2009 đến 31/12/2009
			Năm nay	Năm trước		
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	7,354,140,000	11,024,590,000	25,439,080,534	23,447,980,000
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.2	7,354,140,000	11,024,590,000	25,439,080,534	23,447,980,000
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	7,103,755,228	7,220,122,700	20,708,606,683	16,620,431,064
5. Lợi nhuận bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		250,384,772	3,804,467,300	4,730,473,851	6,827,548,936
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	1,517,090,996	57,726,672	1,730,568,829	105,400,650
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	(796,709,531)	514,718,478	1,631,105,515	1,820,820,554
- Trong đó : chi phí lãi vay	23		(1,196,414,041)	514,610,360	688,777,092	1,820,012,436
8. Chi phí bán hàng	24		6,090,910	156,536,046	44,680,910	224,419,046
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VII.2.4	909,566,122	903,000,364	2,525,361,908	3,125,320,871
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)	30		1,648,528,267	2,287,939,084	2,259,894,347	1,762,389,115
11. Thu nhập khác	31	VII.2.5	96,365,254	47,401,336	255,841,144	61,555,972
12. Chi phí khác	32		-	-	17,600,000	-
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		96,365,254	47,401,336	238,241,144	61,555,972
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1,744,893,521	2,335,340,420	2,498,135,491	1,823,945,087
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		477,952,960	583,835,105	705,328,208	281,221,640
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(15,647,000)	-	(15,647,000)	37,968,750
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)			1,282,587,561	1,751,505,315	1,808,454,283	1,504,754,697
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu						

TP.HCM, Ngày 18 tháng 01 năm 2011

Kế toán trưởng

Lê Nguyệt Ánh

Lê Nguyệt Ánh

Giám đốc tài chính

Lương Bá Đàng

Lương Bá Đàng



Tổng Giám đốc

Hồ Đức Hưng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ 01/01/2010 đến 31/12/2010

Đơn vị tính : VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010	Từ 01/01/2009 đến 31/12/2009
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	2,498,135,491	1,823,945,087
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ	02	75,665,597	83,632,716
- Chi phí lãi vay	06	688,777,092	1,820,012,436
3. Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi vốn lưu động	08	3,262,578,180	3,727,590,239
- Tăng giảm các khoản phải thu	09	16,402,635,703	(29,768,579,124)
- Tăng giảm hàng tồn kho	10	(34,712,238,868)	(11,465,096,847)
- Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	321,920,646	(205,438,887)
- Tăng giảm chi phí trả trước	12	(341,683,319)	245,192,709
- Tiền lãi vay đã trả	13	(3,953,252,238)	(2,693,992,297)
- Thuế TNDN đã nộp	14	(368,096,238)	(107,041,753)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	22,917,363,563	9,485,408,883
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(1,706,537,947)	(4,910,433,179)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	20	6,144,037,958	(35,692,390,256)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi trả mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(47,152,728)	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	220,022,012	99,368,130
Lưu chuyển thuần từ hoạt động đầu tư	30	172,869,284	99,368,130
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32	(4,844,383,155)	
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	36,685,287,400	77,566,508,449
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(28,214,770,072)	(42,357,649,400)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1,720,000)	(18,343,800)
Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	40	3,624,414,173	35,190,515,249
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50	9,941,321,415	(402,506,877)
Tiền và tương tiền đầu kỳ	60	1,105,800,340	1,508,307,217
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	11,047,121,755	1,105,800,340

TP.HCM, Ngày 18 tháng 01 năm 2011

Kế toán trưởng



Lê Nguyệt Ánh

Giám đốc tài chính



Lương Bá Đằng

Tổng Giám đốc




Hồ Đắc Hưng

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ hoạt động từ 01/01/2010 đến 31/12/2010

I - ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA KINH DOANH

1- Hình thức sở hữu vốn : Công ty cổ phần

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ bảy ngày 04 tháng 10 năm 2010.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 105.599.960.000 đồng (Một trăm lẻ năm tỷ năm trăm chín mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi ngàn 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 III, Phú Mỹ Hưng, phường Tân Phong, Quận 7, TP.HCM

Điện thoại: (84-08) 5412 24 28 Fax: (84-08) 5412 24 27

II - KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1- Niên độ kế toán: Bắt đầu ngày 01/01 kết thúc ngày 31/12 hàng năm.

2- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Việt Nam đồng

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

- 1- Chế độ kế toán áp dụng : Theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài Chính
- 2- Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán Việt Nam: Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành
- 3- Hình thức kế toán áp dụng : Ghi sổ trên máy vi tính, sử dụng phần mềm SAS. Đến thời điểm 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 xác định các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

- Lập báo cáo theo tiền đồng Việt Nam
- Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán (nếu có) Quy đổi ra tiền đồng Việt Nam .

2- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Theo giá gốc bao gồm giá mua và chi phí mua
- 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 CB Richard Ellis (Việt Nam) về hàng tồn kho thuộc 02 dự án Saigon South Center và Vinaland Tower. Theo Báo cáo này thì giá trị hàng hoá được tăng thêm 190,5 tỷ đồng.*

3- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ hữu hình:

- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ và khấu hao: Được thực hiện theo chuẩn mực kế toán, Quyết định 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 và Quyết định 206/203/QĐ-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài Chính
- Phương pháp khấu hao TSCĐ: Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng

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

- Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn của Công ty được ghi nhận theo hợp đồng, khế ước vay, phiếu thu, phiếu chi và chứng từ ngân hàng.
- Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính. Riêng chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó được vốn hoá khi có đủ điều kiện quy định trong chuẩn mực kế toán số 16 - Chi phí đi vay.

5- Nguyên tắc ghi chi phí phải trả

- Chi phí phải trả của Công ty bao gồm khoản trích trước chi phí lãi vay, thuế và phí chuyển quyền sử dụng đất phải trả thực tế chưa chi nhưng được ước tính để ghi nhận vào chi phí trong kỳ, và các chi phí phải trả dựa trên hợp đồng kinh tế đã ký.

6- Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo vốn thực góp của chủ sở hữu

7- Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

- Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền góp vốn; doanh thu từ lãi tiền gửi, tiền cho vay, doanh thu cho thuê mặt bằng.
- Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

8- Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

- Chi phí tài chính phát sinh trong kỳ bao gồm chi phí lãi vay, chênh lệch tỷ giá

9- 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 thập 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.

10- Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

10-1 Ghi nhận các khoản phải thu phải trả

- Nguyên tắc xác định khoản phải thu khách hàng dựa trên 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 trên hợp đồng, hoá đơn mua hàng của bên bán.

10-2 Ghi nhận các khoản vay ngắn hạn, dài hạn

- Các khoản vay ngắn hạn được ghi nhận trên cơ sở phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước vay và các hợp đồng vay. Các khoản vay có thời hạn từ 01 năm trở xuống Công ty ghi nhận là vay ngắn hạn. Các khoản vay có thời hạn trên 01 năm 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.

10-3 Các nghĩa vụ về thuế

- Thuế Giá trị gia tăng:

Chuyển quyền sử dụng đất là đối tượng không chịu thuế nên Công ty chỉ xuất hoá đơn Giá trị gia tăng không có thuế.

- Thuế Thu nhập doanh nghiệp (Thuế TNDN):

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 25% trên lợi nhuận chịu thuế.

- Thuế khác :

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

10-4 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 VÀ BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

1- Tiền	<u>31/12/2010</u>	VNĐ	<u>01/01/2010</u>	VNĐ
- Tiền mặt	3,829,000		13,613,000	
- Tiền gửi ngân hàng	11,043,292,755		1,092,187,340	
<i>Ngân hàng TMCP Á Châu</i>	4,635,333,191		431,132,123	
<i>Cty Chứng khoán Ngoại quốc doanh</i>	166,508		-	
<i>Ngân hàng TM CP An Bình</i>	-		1,241,078	
<i>Ngân hàng TM CP Quốc Tế Việt Nam</i>	6,308,028,279		561,997,647	
<i>Ngân hàng TM CP Ngoại Thương VN</i>	5,486,226		97,816,492	
<i>Ngân hàng Xăng dầu Petrolimex</i>	1,638,803		-	
<i>Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam)</i>	92,639,748		-	
- Tiền đang chuyển	-		-	
Tổng cộng	11,047,121,755	-	1,105,800,340	-
2- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	<u>31/12/2010</u>	VNĐ	<u>01/01/2010</u>	VNĐ
- Phải thu khác	1,940,164,000		7,073,342,582	
+ <i>Tạp chí BĐS Nhà đất Việt Nam</i>	-		303,600,000	
+ <i>Phạm Quang Hải</i>	428,664,000		428,664,000	
+ <i>Cty TNHH Đầu tư BĐS Viện Nam</i>	11,500,000		-	
+ <i>Nguyễn Hồ Phương</i>	250,000,000		1,850,000,000	
+ <i>Cty CP Tân Đại Thắng</i>	-		4,407,000,000	
+ <i>Lê Thị Hoa</i>	250,000,000		-	
+ <i>Phải thu khác</i>	1,000,000,000		84,078,582	
Tổng cộng	1,940,164,000	-	7,073,342,582	-
3- Hàng tồn kho	<u>31/12/2010</u>	VNĐ	<u>01/01/2010</u>	VNĐ
- Chi phí SX, KD dở dang	163,747,279,802		130,757,474,662	
+ <i>Dự án Vinaland Tower</i>	76,582,762,470		36,517,051,260	
+ <i>Quyền hợp tác đầu tư</i>	13,864,100,000		25,836,959,466	
+ <i>Dự án Saigon South Center</i>	72,800,417,332		67,903,463,936	
+ <i>Dự án Quốc Lộ 01A</i>	500,000,000		500,000,000	
- Hàng hoá bất động sản	6,184,312,228		4,461,878,500	
Cộng giá gốc hàng tồn kho (*)	169,931,592,030	-	135,219,353,162	-

(*) Trong đó có: 125.171.983.619 giá trị đã thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam, 1.718.738.364 đồng là giá trị đã thế chấp tại Ngân hàng Xăng dầu Petrolimex.

4- Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính : VNĐ

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	<u>Tổng cộng</u>
Nguyên giá				
Số dư ngày 01/01/2010	260,651,364	10,727,273	-	271,378,637
Mua trong năm	29,172,728	-	17,980,000	47,152,728
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2010	289,824,092	10,727,273	17,980,000	318,531,365
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư ngày 01/01/2010	175,249,822	3,794,919	-	179,044,741
Khấu hao trong năm	72,650,142	1,609,092	1,696,363	75,955,597
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2010	247,899,964	5,404,011	1,696,363	255,000,338
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2010	85,401,542	6,932,354	-	92,333,896
Tại ngày 31/12/2010	41,924,128	5,323,262	16,283,637	63,531,027

- Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng còn vẫn còn sử dụng: 63.531.023 đồng

5- Vay và nợ ngắn hạn

	<u>31/12/2010</u>	VNĐ	<u>01/01/2010</u>	VNĐ
+ Ngân hàng TM CP Quốc Tế Việt Nam	34,830,000,000		14,915,001,600	
+ Ngân hàng Xăng dầu Petrolimex	1,000,000,000			
+ Chứng khoán VPBank	-			
+ Lê Thị Hoa	5,000,000,000			
+ Vay cá nhân	230,000,000		3,305,234,199	
Tổng cộng	41,060,000,000	-	18,220,235,799	-

6- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>31/12/2010</u>	VNĐ	<u>01/01/2010</u>	VNĐ
- Thuế TNDN	405,328,708		68,096,238	
- Thuế Thu nhập cá nhân	39,821,674		25,931,856	
Tổng cộng	445,150,382	-	94,028,094	-

7- Chi phí phải trả

	<u>31/12/2010</u>	VNĐ	<u>01/01/2010</u>	VNĐ
- 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 TĐC Nam Phạm Hữu Lầu	3,240,000		3,240,000	
- Thuế chuyển quyền sử dụng đất lô C46, Phú Mỹ	4,320,000		4,320,000	
- Phí chuyển nhượng quyền góp vốn lô F05-ADC	16,400,000		16,400,000	
- Phí chuyển nhượng quyền góp vốn lô F09-ADC	12,000,000			

- Phí chuyển nhượng quyền góp vốn lô F10-ADC	12,000,000			
- Thuế chuyển quyền sử dụng đất lô L74 khu TĐC Phạm Hữu Lầu P.Phú Mỹ	38,590,000			
- Phí thực hiện quyền bỏ phiếu tại Trung tâm lưu ký chứng khoán	15,000,000			
- Tiền thuê văn phòng			26,833,125	
- Lãi tiền vay của Bà Phan Hoàng Anh			33,551,224	
- Lãi tiền vay Ngân hàng Quốc tế	269,679,000		72,270,007	
- Công ty Kiểm toán & Định giá Việt Nam	60,000,000		65,000,000	
Tổng cộng	436,858,500	-	227,243,856	-
8- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	<u>31/12/2010</u>	VNĐ	<u>01/01/2010</u>	VNĐ
- Bảo hiểm xã hội	4,449,000		-	
- Bảo hiểm y tế	-		-	
- Chia cổ tức	1,143,800		2,863,800	
- Phải trả khác	7,948,451		-	
Tổng cộng	13,541,251	-	2,863,800	-
9- Vay và nợ dài hạn	<u>31/12/2010</u>	VNĐ	<u>01/01/2010</u>	VNĐ
Vay cá nhân theo chương trình tích lũy nhà ở	47,740,401,650		39,181,413,250	
Tổng cộng	47,740,401,650	-	39,181,413,250	-
10- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả	<u>31/12/2010</u>	VNĐ	<u>01/01/2010</u>	VNĐ
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	23,044,875		7,397,375	
Tổng cộng	23,044,875	-	7,397,375	-

11- Vốn chủ sở hữu

11-1 Bảng biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ Đầu tư phát triển	Quỹ Dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư tại ngày 01/01/2009	105,599,960,000	3,402,369,613		981,006,486	505,503,243	303,503,243	622,379,029	111,414,721,614
Tăng vốn trong năm trước								-
Lãi trong năm trước							1,504,754,697	1,504,754,697
Tăng khác								-
Trích lập quỹ							(12,500,000)	(12,500,000)
Giảm khác						240,000,000		240,000,000
Số dư tại ngày 31/12//2009	105,599,960,000	3,402,369,613	-	981,006,486	505,503,243	63,503,243	2,114,633,726	112,666,976,311
Tăng vốn trong năm nay	-	-		150,475,470	165,660,449	165,660,449		481,796,368
Lãi trong năm nay							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)
Giảm khác	-	-		-	-	138,740,978		138,740,978
Số dư tại ngày 31/12/2010	105,599,960,000	3,402,369,613	(4,844,383,155)	1,131,481,956	671,163,692	90,422,714	3,288,131,192	109,339,146,012

11-2	Chi tiết đầu tư của chủ sở hữu	<u>31/12/2010</u>	VNĐ	<u>01/01/2010</u>	VNĐ
	Vốn góp của pháp nhân				
	Vốn góp của các thể nhân	105,599,960,000		105,599,960,000	
	Tổng cộng	105,599,960,000	-	105,599,960,000	-
	* Số lượng cổ phiếu quỹ:	200,130			
11-3	Các giao dịch về vốn và các chủ sở hữu	<u>Năm 2010</u>	VNĐ	<u>Năm 2009</u>	VNĐ
	và phân phối cổ tức, lợi nhuận				
	- Vốn đầu tư của chủ sở hữu				
	+ 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 kỳ	105,599,960,000	-	105,599,960,000	-
11-4	Cổ phiếu	<u>31/12/2010</u>	VNĐ	<u>01/01/2010</u>	VNĐ
	- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10,559,996		10,559,996	
	- Số lượng cổ phiếu bán ra công chúng	10,559,996		10,559,996	cp
	+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>10,559,996</i>		<i>10,559,996</i>	
	+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>				
	- Số lượng cổ phiếu được mua lại	200,130			
	+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>200,130</i>		-	
	+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>			-	
	- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10,359,866		10,559,996	cp
	<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>10,359,866</i>		<i>10,559,996</i>	
	<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-		-	
	Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng / cổ phiếu				

VI - THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

@ Lợi nhuận trước thuế Quý IV/2010 lãi: 1.744.893.521 đồng

@ Lợi nhuận trước thuế Quý IV/2009 lãi : 2.335.340.420 đồng

Kết quả kinh doanh Quý IV /2010 so với cùng kỳ năm trước lãi giảm 590.446.899 đồng, do các nguyên nhân sau:

- Doanh thu bán hàng so với cùng kỳ năm trước giảm 3.670.450.000 đồng, nên lợi nhuận bán hàng quý IV so với cùng kỳ năm trước giảm 3.403.637.392 đồng do chưa đúng thời điểm kinh doanh bán bất động sản nhỏ lẻ.

- Hoạt động tài chính so cùng kỳ năm trước: lợi nhuận tăng 2.770.792.333 đồng, do kỳ này điều chỉnh số tiền lãi vay phân bổ cho hai dự án Vinaland Tower & Saigon Shouth Center cho phù hợp với hoạt động của Công ty.

- Hoạt động khác so với cùng kỳ năm trước: lợi nhuận tăng: 48.963.918 đồng,

- Chi phí quản lý so với cùng kỳ năm trước tăng: 6.565.758 đồng.

1- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010	VNĐ	Từ 01/01/2009 đến 31/12/2009	VNĐ
+ Doanh thu bán hàng	9,283,640,000		12,626,140,000	
<i>Chuyển quyền sử dụng bất động sản</i>	9,283,640,000		12,626,140,000	
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	16,155,440,534		10,821,840,000	
<i>Chuyển quyền góp vốn</i>	16,155,440,534		10,821,840,000	
Tổng cộng	25,439,080,534	-	23,447,980,000	-
2- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010	VNĐ	Từ 01/01/2009 đến 31/12/2009	VNĐ
+ Doanh thu thuần trao đổi hàng hoá	9,283,640,000		12,626,140,000	
+ Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ	16,155,440,534		10,821,840,000	
Tổng cộng	25,439,080,534	-	23,447,980,000	-
3- Giá vốn hàng bán	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010	VNĐ	Từ 01/01/2009 đến 31/12/2009	VNĐ
+ Giá vốn của hàng hoá đã bán	8,942,061,228		9,163,114,700	
<i>Chuyển quyền sử dụng bất động sản</i>	8,942,061,228		9,163,114,700	
+ Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	11,766,545,455		7,457,316,364	
<i>Chuyển quyền góp vốn</i>	11,766,545,455		7,457,316,364	
Tổng cộng	20,708,606,683	-	16,620,431,064	-
4- Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010	VNĐ	Từ 01/01/2009 đến 31/12/2009	VNĐ
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,730,568,829		99,368,130	
- Lãi khác	-		6,032,520	
- Lãi chênh lệch tỷ giá	-		-	
Tổng cộng	1,730,568,829	-	105,400,650	-
5- Chi phí tài chính	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010	VNĐ	Từ 01/01/2009 đến 31/12/2009	VNĐ
- Chênh lệch tỷ giá	1,599,879		8,118	
- Lãi tiền vay	688,777,092		1,434,549,937	
- Chi phí khác	940,728,544		386,262,499	
Tổng cộng	1,631,105,515	-	1,820,820,554	-
6- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010	VNĐ	Từ 01/01/2009 đến 31/12/2009	VNĐ
- Doanh thu chịu thuế TNDN	27,425,490,507		23,614,936,622	
- Chi phí tính thuế TNDN	24,666,765,674		21,790,991,535	
- Lợi nhuận chịu thuế TNDN	2,758,724,833		1,823,945,087	
- Thuế suất	25%		25%	
- Chi phí thuế TNDN trên doanh thu chịu thuế năm hiện hành	689,681,208		455,986,272	

- Số thuế TNDN đã được điều chỉnh giảm theo thông tư số 03/2009/TT-BTC ngày 13/01/2009		136,795,882
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	(15,647,000)	37,968,750
- Số thuế TNDN phải nộp năm hiện hành	705,328,208	281,221,640

7- Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010	VNĐ	Từ 01/01/2009 đến 31/12/2009	VNĐ
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-		126,414,164	
- Chi phí nhân công	471,441,481		779,708,579	
- Chi phí khấu hao TSCĐ	75,665,597		83,632,716	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	465,926,352		702,474,546	
- Chi phí bằng tiền khác	1,534,960,221		18,259,782,876	
Tổng cộng	2,547,993,651	-	19,952,012,881	

VII - NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1- Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Căn cứ vào các hợp đồng vay tiền (cấp chứng chỉ quyền mua nhà) (Quy chế số 09/002/QĐ-TG-VNI ngày 19 tháng 02 năm 2009) trong tương lai Công ty có thể trả khoản vay với lãi suất bằng 150% lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước tại thời điểm thanh toán gốc và lãi cho số tiền vay được trình bày trên tài khoản 341-Vay dài hạn.

Tại thời điểm 31/12/2010 số tiền vay nhận được là 47.740.401.650 đồng tương đương với số tiền lãi có thể phải trả là 7.071.930.915 đồng (lãi suất cơ bản là 9%/năm)

2- Thông tin về các bên liên quan

2-1 Thu nhập Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010	VNĐ	Từ 01/01/2009 đến 31/12/2009	VNĐ
Lương, thưởng	695,777,083		580,279,169	
Tổng cộng	695,777,083		580,279,169	

2-2 Số dư với các bên liên quan:	<u>Quan hệ với Cty</u>	<u>31/12/2010</u>	VNĐ	<u>01/01/2010</u>	VNĐ
Các khoản vay					
Trần Bình Long	Thành viên HĐQT	2,965,942,000		3,184,949,000	
Trần Lê Hiệp	Anh của TV HĐQT	356,851,000			
Trần Thị Hải Đường	Em của TV HĐQT	873,808,250			
Lê Ngọc Diệp	Vợ của Chủ tịch HĐQT	8,210,967,000			
Lê Nguyệt Ánh	Kế toán trưởng	339,866,000		269,562,000	
Hứa Huệ Tuyết	TV Ban kiểm soát	210,000,000			
Phan Hoàng Anh	TV Ban kiểm soát	2,108,185,000			
Lê Thị Hoa	Mẹ của Chủ tịch HĐQT	5,000,000,000			
Trần Minh Hoàng	Chủ tịch HĐQT	230,000,000			
Tổng cộng		20,295,619,250		3,454,511,000	

3- Những thông tin khác

3-1 Phải thu của khách hàng	<u>31/12/2010</u> VNĐ	<u>01/01/2010</u> VNĐ
Nguyễn Văn Hanh		50,000,000
Phạm Quang Hải		20,000,000
Đào Quang Tùng		20,000,000
Vũ Vy Vân		50,000,000
Trần Bình Long		30,600,000
Vũ Văn Tuấn	86,000,000	
Tổng cộng	86,000,000 -	170,600,000 -
3-2 Trả trước cho người bán	<u>31/12/2010</u> VNĐ	<u>01/01/2010</u> VNĐ
Công ty tin học Phương Đông		5,400,000
Công ty TNHH Đầu tư TM & CD Tăng Đại Phát	1,600,000,000	1,600,000,000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tân Phú Hưng	1,790,000,000	1,790,000,000
Tạp chí BĐS Nhà đất Việt Nam		15,000,000
Văn phòng Luật sư Minh Anh Luật		40,000,000
Hứa Huệ Tuyết		160,998,750
Hồ Diệu Vân		1,710,000,000
Nguyễn Thị Huyền Trân		1,710,000,000
Lê Kim Chi		2,383,500,000
Trần Bình Long	10,250,000,000	1,780,000,000
Trần Văn Tươi		6,002,256,000
Trần Văn Định		2,647,459,000
Trần Thị Xuyến		4,378,751,000
Trần Văn Hoan		2,019,532,000
Công ty TNHH Giấy in Liên Sơn	1,000,000	
Công ty TNHH P.A Việt Nam	3,960,000	
Tổng cộng	13,644,960,000 -	26,242,896,750 -
3-3 Tài sản ngắn hạn khác	<u>31/12/2010</u> VNĐ	<u>01/01/2010</u> VNĐ
- Tạm ứng	1,052,540,000	
Tổng cộng	1,052,540,000 -	- -
3-3 Tài sản dài hạn khác	<u>31/12/2010</u> VNĐ	<u>01/01/2010</u> VNĐ
Tiền đặt cọc thuê văn phòng làm việc	181,747,200	97,278,000
Tiền đặt cọc sử dụng Vinasun taxi	5,000,000	
Tổng cộng	186,747,200 -	97,278,000 -

3-4 Chi phí bán hàng	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010	VNĐ	Từ 01/01/2009 đến 31/12/2009	VNĐ
Chi phí bằng tiền khác	44,680,910		224,419,046	
Tổng cộng	44,680,910	-	224,419,046	-
3-5 Chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010	VNĐ	Từ 01/01/2009 đến 31/12/2009	VNĐ
- Chi phí nhân viên quản lý	471,441,481		779,708,579	
- Chi phí vật liệu quản lý	-		126,414,164	
- Chi phí khấu hao TSCĐ	75,665,597		83,632,716	
- Thuế, phí và lệ phí	3,000,000		-	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	465,926,352		394,257,591	
- Chi phí bằng tiền khác	1,490,279,311		1,738,307,821	
Tổng cộng	2,525,361,908	-	3,125,320,871	-
3-6 Thu nhập khác	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010	VNĐ	Từ 01/01/2009 đến 31/12/2009	VNĐ
Thu chuyển nhượng cổ phần	-		4,659,484	
Thu Thanh lý TSCĐ, CCDC	-		-	
Thu chuyển nhượng hợp đồng vay	1,550,000		550,000	
Cho thuê gian phòng	228,540,327		45,824,562	
Thu khác	25,750,817		10,521,926	
Tổng cộng	255,841,144	-	61,555,972	-
3-7 Chi phí khác	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010	VNĐ	Từ 01/01/2009 đến 31/12/2009	VNĐ
Chi phí khác	17,600,000		-	
Tổng cộng	17,600,000	-	-	-

TP.HCM, Ngày 18 tháng 01 năm 2011

Kế toán trưởng

Lê Nguyệt Ánh

Lê Nguyệt Ánh

Giám đốc tài chính

Lương Bá Đàng

Lương Bá Đàng

Tổng Giám đốc



Hồ Đắc Hưng