



VINALAND INVEST CORP.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2011

Ngày 16 tháng 01 năm 2012

220 - 222 Mỹ Kim III, Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, Tp.HCM - Email: Info@vinalandinvest.com.vn

Tel: (84,8) 54122427 - 54122428 - Fax: (84,8) 54122429 - Website: www.vinalandinvest.com.vn

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	2 -> 3
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	5
BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	6 -> 17



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính : VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		209,636,600,485	199,005,449,743
(100 = 110 + 120 +130 +140 +150)				
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110		626,691,436	11,047,121,755
1. Tiền	111	V.01	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.02	2,880,000,000	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*) (2)	129			
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2,830,169,835	15,671,124,000
1. Phải thu khách hàng	131	VII.7.1	50,000,000	86,000,000
2. Trả trước cho người bán	132	VII.7.2	2,030,502,885	13,644,960,000
5. Các khoản phải thu khác	138	V.03	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
9. Hàng tồn kho	141	V.04	198,828,723,087	169,931,592,030
10. 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 phải thu Nhà nước	154		83,200,403	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		2,847,950,000	1,052,540,000
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		366,945,388	273,613,102
(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		106,489,213	63,821,027
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	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)
III Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		50,000,000	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		50,000,000	-
V Tài sản dài hạn khác	260		210,456,175	209,792,075
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21	5,507,375	23,044,875
3. Tài sản dài hạn khác	268	VII.7.4	204,948,800	186,747,200
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)			210,003,545,873	199,279,062,845

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 320)	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.15	46,290,000,000	41,060,000,000
2. Phải trả cho người bán	312		4,620,000	3,366,233
3. Người mua trả tiền trước	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.16	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.17	518,045,400	436,858,500
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.18	170,070,924	13,541,251
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
13. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		228,952,514	105,174,984
II Nợ dài hạn	330		54,354,723,650	47,792,360,483
3. Phải trả dài hạn khác	333		-	
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.20	54,329,678,150	47,740,401,650
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335			
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 - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+420)	400		108,374,736,961	109,339,146,012
I Vốn chủ sở hữu	410	V.22	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)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			
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
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430 = 300 + 400)	430		210,003,545,873	199,279,062,845

TP.HCM, Ngày 16 tháng 01 năm 2012

Kế toán trưởng



Lê Nguyệt Ánh

Tổng Giám đốc



Hồ Đắc Hưng

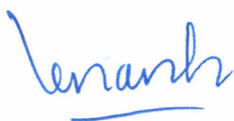
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ hoạt động từ 01/01/2011 đến 31/12/2011

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010
			Năm nay	Năm trước		
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.25	1,622,190,160	7,354,140,000	26,898,443,133	25,439,080,534
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.27	1,622,190,160	7,354,140,000	26,898,443,133	25,439,080,534
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.28	2,101,686,364	7,103,755,228	24,545,998,592	20,708,606,683
5. Lợi nhuận bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		(479,496,204)	250,384,772	2,352,444,541	4,730,473,851
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.29	274,605,535	1,517,090,996	591,144,611	1,730,568,829
7. Chi phí tài chính	22	VI.30	249,118,530	(796,709,531)	1,075,744,930	1,631,105,515
- Trong đó : chi phí lãi vay	23		91,223,793	(1,196,414,041)	313,399,759	688,777,092
8. Chi phí bán hàng	24		1,545,455	6,090,910	35,240,909	44,680,910
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VII.7.6	651,233,441	909,566,122	1,787,864,379	2,525,361,908
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25))	30		(1,106,788,095)	1,648,528,267	44,738,934	2,259,894,347
11. Thu nhập khác	31	VII.7.7	71,220,090	96,365,254	80,329,227	255,841,144
12. Chi phí khác	32		-	-	18,804,619	17,600,000
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		71,220,090	96,365,254	61,524,608	238,241,144
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(1,035,568,005)	1,744,893,521	106,263,542	2,498,135,491
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		(276,429,502)	462,305,960	13,729,540	705,328,708
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		17,537,500	-	17,537,500	(15,647,500)
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)			(776,676,003)	1,282,587,561	74,996,502	1,808,454,283
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu						

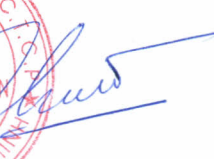
TP.HCM, Ngày 16 tháng 01 năm 2012

Kế toán trưởng



Lê Nguyệt Ánh

Tổng Giám đốc


Hồ Đắc Hưng



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ hoạt động từ 01/01/2011 đến 31/12/2011

Đơn vị tính : VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		106,263,542	2,498,135,491
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	02		46,036,542	75,665,597
- Các khoản dự phòng	03		270,000,000	
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		(18,201,600)	
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(562,028,011)	
- Chi phí lãi vay	06		313,399,759	688,777,092
3. Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi vốn lưu động	08		155,470,232	3,262,578,180
- Tăng giảm các khoản phải thu	09		11,860,918,901	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 phải nộp)	11		130,085,002	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 TNDN 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 cho hoạt động kinh doanh	16		(1,838,991,594)	(11,948,456,174)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	20		(23,193,008,340)	6,144,037,958
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		(88,704,728)	(47,152,728)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	
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		134,490,000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		278,546,802	220,022,012
Lưu chuyển thuần từ hoạt động đầu tư	30		574,332,074	172,869,284
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		(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)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(1,720,000)
Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	40		12,198,245,947	3,624,414,173
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		(10,420,430,319)	9,941,321,415
Tiền và tương đương đầu kỳ	60		11,047,121,755	1,105,800,340
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	V.01	626,691,436	11,047,121,755

Kế toán trưởng



Lê Nguyệt Ánh

TP.HCM, Ngày 16 tháng 01 năm 2012



Tổng Giám đốc



Hồ Đắc Hưng

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ hoạt động từ 01/01/2011 đến 31/12/2011

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, P.Tân Phong, Q 07, TP HCM

Điện thoại: (84-08) 5412 24 27

Fax: (84-08) 5412 24 29

II - KỲ 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 thông tư 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính
 - Phương pháp khấu hao TSCĐ: Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng
- 6- *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 liên quan 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.
- 8- *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.
- 10- *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

11- 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.

12- Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

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

13- 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.

15- Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

15-1 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.

15-2 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.

15-3 Các nghĩa vụ về thuế

- Thuế Giá trị gia tăng:

Chuyển nhượng 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.

15-4 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	31/12/2011 VNĐ	01/01/2011 VNĐ
- Tiền mặt	28,709,200	3,829,000
- Tiền gửi ngân hàng	597,982,236	11,043,292,755
Ngân hàng TMCP Á Châu	9,486,445	4,635,333,191
Cty Chứng khoán Ngoài quốc doanh	15,524,070	166,508
Ngân hàng TM CP Quốc Tế Việt Nam	561,055,989	6,308,028,279
Ngân hàng TM CP Ngoại Thương VN	10,022,634	5,486,226
Ngân hàng Xăng dầu Petrolimex	-	1,638,803
Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam)	-	92,639,748
Ngân hàng TM CP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam	1,893,098	-
Cộng	626,691,436 -	11,047,121,755 -
2- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		
- Đầu tư ngắn hạn khác	2,880,000,000	-
Lê Ngọc Diệp	2,630,000,000	-
Nguyễn Hồ Phương	250,000,000	-
Cộng	2,880,000,000 -	- -
3- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	31/12/2011 VNĐ	01/01/2011 VNĐ
- Phải thu khác	1,019,666,950	1,940,164,000
+ Tạp chí BĐS Nhà đất Việt Nam	50,000,000	-
+ Phạm Quang Hải	-	428,664,000
+ Cty TNHH BĐS Viên Nam	55,914,678	11,500,000
+ Nguyễn Hồ Phương	5,825,000	250,000,000
+ Lê Thị Hoa	-	250,000,000
+ Võ Văn Chánh	270,000,000	-
+ Trần Bình Long	269,842,501	-
+ Tôn Nữ Quỳnh Hoa	2,481,765	1,000,000,000
+ Công ty CP Đầu tư TM DV Phước Long	134,490,000	-
+ Lê Ngọc Diệp	181,732,297	-
+ Phải thu khác	49,380,709	-
Cộng	1,019,666,950 -	1,940,164,000 -
4- Hàng tồn kho	31/12/2011 VNĐ	01/01/2011 VNĐ
- Chi phí SX, KD 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 Saigon 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; có 9.559.243.455 đồng là giá trị được ủy quyền đứng tên thành viên HĐQT.

8- *Tăng, giảm 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 01/01/2011	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	-	-	-	-
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	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2011	287,296,054	8,085,831	5,364,995	300,746,880
Giá trị còn lại				
Số dư ngày 01/01/2011	41,924,128	5,323,262	16,573,637	63,821,027
Số dư ngày 31/12/2011	91,232,766	2,641,442	12,615,005	106,489,213

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng còn vẫn còn sử dụng: 220,177,364 đồng

15- *Vay và nợ ngắn hạn*

	<u>31/12/2011</u> VNĐ	<u>01/01/2011</u> VNĐ
+ Nguyễn Hồ Phương	200,000,000	-
+ Trần Bình Long	2,800,000,000	-
+ Ngân hàng TM CP Quốc Tế Việt Nam	35,000,000,000	34,830,000,000
+ Ngân hàng TM CP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam	5,000,000,000	
+ Trần Minh Hoàng	-	230,000,000
+ Ngân hàng Xăng dầu Petrolimex	-	1,000,000,000
+ Lê Thị Hoa	1,500,000,000	5,000,000,000
+ Phạm Quang Hải	700,000,000	
+ Phạm Thị Hoàng Hà	1,090,000,000	
Cộng	46,290,000,000 -	41,060,000,000 -

16- *Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước*

	<u>31/12/2011</u> VNĐ	<u>01/01/2011</u> VNĐ
- Thuế GTGT phải nộp	-	-
- Thuế thu nhập DN	-	405,328,708
- Thuế thu nhập cá nhân	58,396,424	39,821,674
Cộng	58,396,424 -	445,150,382 -

17- Chi phí phải trả	<u>31/12/2011</u> VNĐ	<u>01/01/2011</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
- Thuế chuyển quyền sử dụng đất lô C46, Phú Mỹ		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
- Lãi tiền vay Ngân hàng TM CP Quốc tế Việt Nam	347,470,000	269,679,000
- Lãi tiền vay Ngân hàng TM CP XNK Việt Nam	18,334,000	
- Lãi tiền vay cá nhân	70,211,900	
- Phí kiểm toán Báo cáo tài chính	60,000,000	60,000,000
Cộng	518,045,400 -	436,858,500 -
18- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	<u>31/12/2011</u> VNĐ	<u>01/01/2011</u> VNĐ
- Bảo hiểm xã hội	-	4,449,000
- Chia cổ tức	1,143,800	1,143,800
- Phải trả khác	168,927,124	7,948,451
Cộng	170,070,924 -	13,541,251 -
20- Vay và nợ dài hạn	<u>31/12/2011</u> VNĐ	<u>01/01/2011</u> VNĐ
a- Vay dài hạn		
- Lê Ngọc Diệp	3,383,276,000	
- Vay cá nhân theo chương trình tích lũy nhà ở	50,946,402,150	47,740,401,650
Cộng	54,329,678,150 -	47,740,401,650 -
21- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả	<u>31/12/2011</u> VNĐ	<u>01/01/2011</u> VNĐ
a- 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
Cộng	5,507,375 -	23,044,875 -

22- Vốn chủ sở hữu

22-I 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 01/01/2010	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 trước	-	-		150,475,470	165,660,449	165,660,449		481,796,368
Lãi trong năm trước							1,808,454,283	1,808,454,283
Tăng khác			(4,844,383,155)					(4,844,383,155)
Trích lập 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
Tăng vốn trong năm nay	-	-		-	-	1,712,222,934		1,712,222,934
Lãi trong năm nay							74,996,502	74,996,502
Tăng khác			(185,405,553)					(185,405,553)
Trích lập các quỹ							90,422,714	90,422,714
Giảm khác	-	-	-	1,131,481,956	671,163,692	854,000,000		2,656,645,648
Tại ngày 31/12/2011	105,599,960,000	3,402,369,613	(5,029,788,708)	-	-	948,645,648	3,453,550,408	108,374,736,961

Ghi chú: Lợi nhuận chưa phân phối điều chỉnh không trích quỹ dự phòng tài chính theo nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2011 số 11/001/NQ-CD-VNI ngày 02/4/2011.

22-2 Chi tiết đầu tư của chủ sở hữu	31/12/2011 VNĐ	01/01/2011 VNĐ
Vốn góp của các cổ đông	105,599,960,000	105,599,960,000
Cộng	105,599,960,000 -	105,599,960,000 -
* Số lượng cổ phiếu quỹ: 222,720 (cổ phiếu)	5,029,788,708 VNĐ	

22-3 Các giao dịch về vốn và các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận	Năm 2011 VNĐ	Năm 2010 VNĐ
- 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 -

22-4 Cổ phiếu	31/12/2011 CP	01/01/2011 CP
- 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
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	10,559,996	10,559,996
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	222,720	200,130
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	222,720	200,130
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10,337,276	10,359,866
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	10,337,276	10,359,866
<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

25- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VNĐ	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010 VNĐ
+ Doanh thu bán hàng	14,004,250,000	9,283,640,000
<i>Chuyển quyền sử dụng bất động sản</i>	14,004,250,000	9,283,640,000
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	194,193,133	-
<i>Cho thuê mặt bằng</i>	194,193,133	
+ Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	12,700,000,000	16,155,440,534
<i>Chuyển quyền góp vốn</i>	12,700,000,000	16,155,440,534
Cộng	26,898,443,133 -	25,439,080,534 -

27- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VNĐ	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010 VNĐ
+ Doanh thu thuần trao đổi hàng hoá	14,004,250,000	9,283,640,000
+ Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ	194,193,133	-
+ Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu t	12,700,000,000	16,155,440,534
Cộng	26,898,443,133 -	25,439,080,534 -

28- Giá vốn hàng bán	Từ 01/01/2011	Từ 01/01/2010
	<u>đến 31/12/2011</u> VNĐ	<u>đến 31/12/2010</u> VNĐ
+ Giá vốn của hàng hoá đã bán	14,195,998,592	8,942,061,228
<i>Chuyển quyền sử dụng bất động sản</i>	14,195,998,592	8,942,061,228
+ Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	-	-
<i>Cho thuê mặt bằng</i>		
+ Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	10,350,000,000	11,766,545,455
<i>Chuyển quyền góp vốn</i>	10,350,000,000	11,766,545,455
Cộng	24,545,998,592 -	20,708,606,683 -
29- Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2011	Từ 01/01/2010
	<u>đến 31/12/2011</u> VNĐ	<u>đến 31/12/2010</u> VNĐ
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	537,150,567	1,730,568,829
- Lãi khác	24,877,444	-
Cộng	580,229,611 -	1,730,568,829 -
30- Chi phí tài chính	Từ 01/01/2011	Từ 01/01/2010
	<u>đến 31/12/2011</u> VNĐ	<u>đến 31/12/2010</u> VNĐ
- Chênh lệch tỷ giá	24,296	1,599,879
- Lãi tiền vay	313,399,759	688,777,092
- Chi phí khác	762,320,875	940,728,544
Cộng	1,075,744,930 -	1,631,105,515 -
31- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ 01/01/2011	Từ 01/01/2010
	<u>đến 31/12/2011</u> VNĐ	<u>đến 31/12/2010</u> VNĐ
- Doanh thu chịu thuế TNDN	27,559,001,971	27,425,490,507
- Chi phí tính thuế TNDN	27,191,883,250	24,666,765,674
- Lợi nhuận chịu thuế TNDN	367,118,721	2,758,724,833
- Thuế suất	25%	25%
- Chi phí thuế TNDN trên doanh thu chịu thuế năm hiện hành	91,779,680 -	689,681,208 -
- 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	74,242,180 -	705,328,708 -
33- Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Từ 01/01/2011	Từ 01/01/2010
	<u>đến 31/12/2011</u> VNĐ	<u>đến 31/12/2010</u> VNĐ
- Chi phí nhân công	480,146,851	471,441,481
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
- Chi phí khấu hao TSCĐ	46,036,542	75,665,597
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	312,660,091	465,926,352
- Chi phí bằng tiền khác	728,296,244	1,534,960,221
Cộng	1,567,139,728 -	2,547,993,651

VIII - NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Căn cứ vào các hợp đồng vay tiền (cấp chứng chỉ quyền mua nhà) (Quy chế 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 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 tài khoản 341-Vay dài hạn nếu đến 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).

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

- 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 tài khoản 341-Vay dài hạn nếu 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).

3- Thông tin về các bên liên quan

3-1 Giao dịch với các bên liên quan

	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VNĐ	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010 VNĐ
Doanh thu		
Bán hàng cho các bên liên quan	11,400,000,000	9,750,000,000

	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VNĐ	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010 VNĐ
Mua hàng		
Mua hàng của các bên liên quan	11,994,500,000	

	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VNĐ	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010 VNĐ
3-2 Thu nhập Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm		
Lương, thưởng	756,956,192	695,777,083
Tổng cộng	756,956,192	695,777,083

	Mối quan hệ	31/12/2011 VNĐ	01/01/2011 VNĐ
3-3 Số dư với các bên liên quan:			

Các khoản phải thu

- Các thành viên chủ chốt của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Bên liên quan 4,398,685,185

Tổng cộng

4,398,685,185

-

Các khoản vay

- Các thành viên chủ chốt của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Mối quan hệ **31/12/2011** VNĐ **01/01/2011** VNĐ

Bên liên quan 23,802,440,750

20,295,619,250

Tổng cộng

23,802,440,750

20,295,619,250

5- Thông tin so sánh

@ Lợi nhuận trước thuế Quý IV/2011 lỗ: 793.517.445 đồng

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

Kết quả kinh doanh Quý IV /2011 so với cùng kỳ năm trước lãi giảm: 2.538.410.966 đồng, do các nguyên nhân sau:

- Doanh thu bán hàng so với cùng kỳ năm trước giảm: 5.731.949.840 đồng, lợi nhuận bán hàng quý IV/2011 so với cùng kỳ năm trước giảm: 725.335.521 đồng.

- Hoạt động tài chính so cùng kỳ năm trước lợi nhuận giảm: 2.299.228.522 đồng.

- Hoạt động khác so với cùng kỳ năm trước lợi nhuận giảm: 25.145.164 đồng,

- Chi phí quản lý so với cùng kỳ năm trước giảm: 511.298.241 đồng.

7- Những thông tin khác

7-1 Phải thu của khách hàng	<u>31/12/2011</u> VNĐ	<u>01/01/2011</u> VNĐ
Vũ Văn Tuấn		86,000,000
Trần Văn Thiên Long	50,000,000	
Tổng cộng	50,000,000 -	86,000,000 -
7-2 Trả trước cho người bán	<u>31/12/2011</u> VNĐ	<u>01/01/2011</u> VNĐ
Công ty TNHH Đầu tư TM & CD Tăng Đại Phát		1,600,000,000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tân Phú Hưng		1,790,000,000
Trần Bình Long		10,250,000,000
Công ty Kiểm toán và Định giá Việt Nam		
Cty TNHH Savills Việt Nam	174,430,800	
Công ty TNHH Tin học Phương Đông	8,000,000	
Trung tâm kiểm định bản đồ & tư vấn	10,217,000	
Tài nguyên Môi trường		
Công ty TNHH Bất động sản Tuấn Long	1,000,000,000	
Công ty TNHH MTV XD & điện	833,655,085	
Trường Thành Phát		
Công ty CP BĐS Thương mại Kỹ thuật	3,600,000	
Việt Nam		
Công ty CP Đầu tư DV & TM TL Việt Nam	600,000	
Các đối tượng khác		4,960,000
Tổng cộng	2,030,502,885 -	13,644,960,000 -
7-3 Tài sản ngắn hạn khác	<u>31/12/2011</u> VNĐ	<u>01/01/2011</u> VNĐ
- Tạm ứng	2,847,950,000	1,052,540,000
Tổng cộng	2,847,950,000 -	1,052,540,000 -
7-4 Tài sản dài hạn khác	<u>31/12/2011</u> VNĐ	<u>01/01/2011</u> VNĐ
Tiền đặt cọc thuê văn phòng làm việc	199,948,800	181,747,200
Tiền đặt cọc sử dụng Vinasun Taxi	5,000,000	5,000,000
Tổng cộng	204,948,800 -	186,747,200 -

7-5 Chi phí bán hàng	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VNĐ	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010 VNĐ
Chi phí bằng tiền khác	35,240,909	44,680,910
Tổng cộng	35,240,909 -	44,680,910 -
7-6 Chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VNĐ	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010 VNĐ
- 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 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 -
7-7 Thu nhập khác	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VNĐ	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010 VNĐ
Thu thanh lý TSCĐ, CCDC	363,636	-
Thu phí chuyển nhượng hợp đồng vay	200,000	1,550,000
Cho thuê mặt bằng	-	228,540,327
Thu khác	79,765,591	25,750,817
Tổng cộng	80,329,227 -	255,841,144 -
7-8 Chi phí khác	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VNĐ	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010 VNĐ
Chi phí khác	18,804,619	17,600,000
Tổng cộng	18,804,619 -	17,600,000 -

TP.HCM, Ngày 16 tháng 01 năm 2012

Kế toán trưởng



Lê Nguyệt Ánh

Tổng Giám đốc




Hồ Đắc Hưng

