

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN**

Về Báo cáo tài chính năm 2010 của Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ VDA Đà Nẵng

**Kính gửi: Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty CP Thương mại – Dịch vụ VDA Đà Nẵng**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2010 của Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ VDA Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là “Công ty”), gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2010, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Báo cáo tài chính đính kèm (từ trang 3 đến trang 18) được lập ngày 09/03/2011.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc và Kiểm toán viên**

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tài chính. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.

**Cơ sở của 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 chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và thông tin thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Chúng tôi cũng đồng thời tiến hành đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và nguyên tắc kế toán được áp dụng, các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc cũng như việc trình bày các thông tin trên Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

**Giới hạn phạm vi kiểm toán**

-Doanh thu bán hàng hóa bất động sản là bảy (07) căn nhà phố với tổng trị giá 37.206.375.000 VND đã được Công ty ghi nhận trong năm 2010. Tuy nhiên, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở cho khách hàng vẫn chưa được thực hiện do Công ty chưa hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sở hữu cho các căn nhà phố vừa được xây dựng xong trong năm 2010.

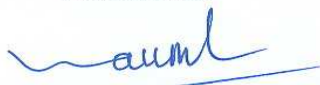
-Bất động sản đầu tư là Trung tâm Thương mại và Dịch vụ VDA – Khối Siêu thị, được nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng trong năm 2010. Trong đó, giá trị hạng mục Phần hạ tầng kỹ thuật, khối công trình phụ là 3.017.089.598 VND và Phần hoàn thiện, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chống sét... là 17.285.678.119 VND được ghi nhận trên cơ sở giá tạm tính, chưa có kết quả kiểm toán của hai hạng mục này.

-Hàng hóa bất động sản là 18 căn nhà phố với tổng giá trị xây dựng 18.012.582.715 VND được Công ty ghi nhận trên cơ sở hồ sơ nghiệm thu, quyết toán công trình.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ những ảnh hưởng (nếu có) đến báo cáo tài chính vì lý do nêu trên, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Kiểm toán viên



**Nguyễn Thị Nam Phương**

Chứng chỉ kiểm toán viên số 1051/KTV

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN THUẾ ATAX**



**Nguyễn Văn Sĩ**

Chứng chỉ kiểm toán viên số Đ.0104/KTV

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

MẪU B01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>52.417.518.792</b>	<b>24.364.024.637</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>341.268.763</b>	<b>602.093.779</b>
1. Tiền	111	3.1	341.268.763	602.093.779
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>6.300.000.000</b>	<b>6.000.000.000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121	3.2	6.300.000.000	6.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>15.030.785.991</b>	<b>6.386.754.900</b>
1. Phải thu của khách hàng	131	3.3	14.868.881.991	-
2. Trả trước cho người bán	132		61.904.000	6.386.754.900
3. Các khoản phải thu khác	135		100.000.000	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>30.730.426.016</b>	<b>8.061.752.585</b>
1. Hàng tồn kho	141	3.4	30.730.426.016	8.061.752.585
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>15.038.022</b>	<b>3.313.423.373</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		15.038.022	5.488.794
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	3.269.496.079
3. Tài sản ngắn hạn khác	158		-	38.438.500
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>108.852.472.431</b>	<b>125.486.668.926</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>285.573.171</b>	<b>125.360.085.223</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	3.5	74.214.749	27.646.504
- Nguyên giá	222		92.057.615	29.621.252
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(17.842.866)	(1.974.748)
2. Tài sản cố định vô hình	227	3.6	-	62.632.912.000
- Nguyên giá	228		-	62.632.912.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-	-
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	3.7	211.358.422	62.699.526.719
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	3.8	<b>108.111.256.875</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	241		111.838.717.211	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(3.727.460.336)	-
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>455.642.385</b>	<b>126.583.703</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	3.9	455.642.385	126.583.703
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>161.269.991.223</b>	<b>149.850.693.563</b>

25 -  
TỶ  
H  
OÀI  
TH  
A.  
- T

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

**MẪU B01-DN**  
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>69.535.106.103</b>	<b>68.536.487.052</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>9.416.977.771</b>	<b>21.428.952.771</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	15.000.000.000
2. Phải trả người bán	312	3.10	6.054.877.853	3.876.516.175
3. Người mua trả tiền trước	313		-	2.506.508.006
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	3.11	3.203.812.534	45.316.835
5. Phải trả người lao động	315		50.653.975	100.611.755
6. Chi phí phải trả	316		128.931.909	-
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319		4.100.000	-
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		(25.398.500)	(100.000.000)
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>60.118.128.332</b>	<b>47.107.534.281</b>
1. Phải trả dài hạn khác	333	3.12	5.110.149.120	-
2. Vay và nợ dài hạn	334	3.13	55.007.979.212	47.107.534.281
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>91.734.885.120</b>	<b>81.314.206.511</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	3.14	<b>91.734.885.120</b>	<b>81.314.206.511</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		81.000.000.000	81.000.000.000
2. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	(143.815.325)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		10.734.885.120	458.021.836
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>161.269.991.223</b>	<b>149.850.693.563</b>

*(Handwritten signature)*

**Nguyễn Thị Tuyết Hoa**  
Kế toán trưởng



**Vũ Tiến Dũng**  
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 09/03/2011

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Năm 2010

MẪU B02-DN  
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	4.1	55.627.229.273	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		55.627.229.273	-
4. Giá vốn hàng bán	11	4.2	26.776.002.085	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		28.851.227.188	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	4.3	353.571.185	305.376.388
7. Chi phí tài chính	22	4.4	7.056.752.992	3.306.146
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6.912.937.667	-
8. Chi phí bán hàng	24		492.586.998	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1.511.549.264	567.348.015
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21-22) - (24+25)}	30		20.143.909.119	(265.277.773)
11. Thu nhập khác	31	4.5	102.820.960	379.333.433
12. Chi phí khác	32		-	17.536.015
13. Lợi nhuận/ (Lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40		102.820.960	361.797.418
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		20.246.730.079	96.519.645
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	4.6	5.117.138.795	40.172.240
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		15.129.591.284	56.347.405
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		867,85	7,10



Nguyễn Thị Tuyết Hoa  
Kế toán trưởng

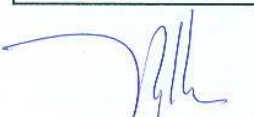


Vũ Tiên Dũng  
Tổng Giám đốc  
Đà Nẵng, ngày 09/03/2011

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Năm 2010

MẪU B03-DN  
Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		20.246.730.079	96.519.645
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		3.743.328.454	1.974.748
- Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	04		143.815.325	-
- (Lãi)/ lỗ từ hoạt động đầu tư	05		353.571.185	(305.376.388)
- Chi phí lãi vay	06		6.912.937.667	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		31.400.382.710	(206.881.995)
- (Tăng)/ giảm các khoản phải thu	9		(5.316.692.512)	(8.744.440.454)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		14.535.199.676	(6.704.067.916)
- Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (không kê lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(6.428.610.436)	2.560.951.049
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(338.607.910)	25.360.512
- Tiền đã trả lãi vay	13		(7.241.395.995)	(1.290.195.851)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(1.989.340.928)	(173.412.963)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		5.114.249.120	2.922.420.595
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		107.272.000	(3.066.235.920)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>29.842.455.725</b>	<b>(14.676.502.943)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(17.490.154.487)	(53.567.202.433)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(42.900.000.000)	(63.980.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		42.600.000.000	57.980.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		(353.571.185)	305.376.388
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(18.143.725.672)</b>	<b>(59.261.826.045)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	6.783.370.000
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		13.900.444.931	62.107.534.281
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(21.000.000.000)	-
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho các cổ đông	36		(4.860.000.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>(11.959.555.069)</b>	<b>68.890.904.281</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	50		<b>(260.825.016)</b>	<b>(5.047.424.707)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	60		<b>602.093.779</b>	<b>5.649.518.486</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>	70		<b>341.268.763</b>	<b>602.093.779</b>



Nguyễn Thị Tuyết Hoa  
Kế toán trưởng



Vũ Tiến Dũng  
Tổng Giám đốc  
Đà Nẵng, ngày 09/03/2011