KPMG

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN
TP. HỒ CHÍ MINH
ĐẾN
Số: 9200
Giờ: Ngày 25 tháng 03 năm 11

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Báo cáo tài chính cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2010

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Thông tin về Công ty

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số	072758	ngày 13 tháng 9 năm 1999
	4103005360	ngày 4 tháng 10 năm 2006
	0301822194	ngày 3 tháng 2 năm 2010
	0301822194	ngày 28 tháng 8 năm 2010
	0301822194	ngày 2 tháng 12 năm 2010
	0301822194	ngày 17 tháng 1 năm 2011

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh đầu tiên và các giấy chứng nhận điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh được sửa đổi nhiều lần và lần sửa đổi gần nhất là giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0301822194 ngày 17 tháng 1 năm 2011.

Hội đồng Quản trị	Võ Anh Tuấn	Chủ tịch
	Trần Văn Thành	Phó Chủ tịch (đến ngày 17 tháng 4 năm 2010)
	Phan Tiết Hồng Minh	Thành viên (đến ngày 17 tháng 4 năm 2010)
	Quách Thị Tú Anh	Thành viên (đến ngày 17 tháng 4 năm 2010)
	Trương Thành Nhân	Thành viên
	Vũ Ngọc Nam	Thành viên (từ ngày 17 tháng 4 năm 2010)
	Trần Anh Thi	Thành viên (từ ngày 17 tháng 4 năm 2010)
	Nguyễn Nam Hùng	Thành viên (từ ngày 17 tháng 4 năm 2010)
Ban Giám đốc	Trương Thành Nhân	Tổng Giám đốc
	Phạm Thị Kim Dung	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 18 tháng 4 năm 2010)
	Huỳnh Trần Nguyên Khang	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 31 tháng 1 năm 2010)
	Trần Thu Oanh	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 1 tháng 8 năm 2010)
Trụ sở đăng ký	Tầng 15, Tòa nhà IPC 1489 Nguyễn Văn Linh Phường Tân Phong, Quận 7 Thành phố Hồ Chí Minh Việt Nam	
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH KPMG Việt Nam	

KPMG Limited
10th Floor, Sun Wah Tower
115 Nguyen Hue Street
District 1, Ho Chi Minh City
The Socialist Republic of Vietnam

Telephone +84 (8) 3821 9266
Fax +84 (8) 3821 9267
Internet www.kpmg.com.vn

BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN VIÊN ĐỘC LẬP

Kính gửi các Cổ đông
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Phạm vi kiểm toán

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán đính kèm của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng ("Công ty") tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo thay đổi vốn chủ sở hữu và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo, được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 14 tháng 3 năm 2011. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

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 có được sự đảm bảo hợp lý rằng báo cáo tài chính không 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 các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và các ước tính trọng yếu của Ban Giám đốc, cũng như việc đánh giá cách trình bày tổng quát của báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán đã đưa ra những cơ sở hợp lý làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam
Giấy chứng nhận Đầu tư số: 011043000345
Báo cáo kiểm toán số: 10-01-193

Nguyễn Thanh Nghị
Chứng chỉ kiểm toán viên số 0304/KTV
Phó Tổng Giám đốc

Chang Hung Chun
Chứng chỉ kiểm toán viên số N0863/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2011

KPMG Limited, a Vietnamese limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Bảng cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2010

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010 VNĐ'000	31/12/2009 VNĐ'000
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn	**100**		**1.251.970.304**	**1.082.558.988**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**3**	**7.722.372**	**16.208.706**
Tiền	111		7.722.372	15.708.706
Các khoản tương đương tiền	112		-	500.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**10**	**43.043.841**	**88.536.427**
Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		44.265.036	89.498.736
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	129		(1.221.195)	(962.309)
Các khoản phải thu	**130**	**4**	**171.066.708**	**163.034.742**
Phải thu khách hàng - thương mại	131		44.966.018	81.275.634
Trả trước cho người bán	132		93.344.377	13.674.004
Các khoản phải thu khác	135		32.756.313	68.085.104
Hàng tồn kho	**140**	**5**	**1.025.150.130**	**814.546.303**
Hàng tồn kho	141		1.025.150.130	814.546.303
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**4.987.253**	**232.810**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		32.727	24.391
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.994.676	208.419
Thuế phải thu từ Ngân sách Nhà nước	154	6	1.959.850	-
Tài sản dài hạn	**200**		**259.209.972**	**214.356.127**
Tài sản cố định	**220**		**28.766.916**	**14.621.302**
Tài sản cố định hữu hình	221	7	3.384.638	2.686.036
Nguyên giá	222		8.797.964	7.102.078
Khấu hao lũy kế	223		(5.413.326)	(4.416.042)
Tài sản cố định vô hình	227	8	2.324	9.295
Nguyên giá	228		129.880	129.880
Phân bổ lũy kế	229		(127.556)	(120.585)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	9	25.379.954	11.925.971
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**10**	**206.940.591**	**180.748.736**
Đầu tư vào công ty liên kết	252		17.100.000	24.600.000
Đầu tư dài hạn khác	258		204.580.245	171.232.156
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(14.739.654)	(15.083.420)
Tài sản dài hạn khác	**260**		**23.502.465**	**18.986.089**
Chi phí trả trước dài hạn	261	11	1.278.461	427.441
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	12	21.137.618	18.525.548
Tài sản dài hạn khác	268		1.086.386	33.100
TỔNG TÀI SẢN	**270**		**1.511.180.276**	**1.296.915.115**

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính này

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Bảng cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2010 (tiếp theo)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010 VNĐ'000	31/12/2009 VNĐ'000
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**991.004.373**	**1.030.895.088**
Nợ ngắn hạn	**310**		**799.789.734**	**967.501.655**
Vay và nợ ngắn hạn	311	13	445.443.049	492.000.000
Phải trả người bán	312		18.683.492	47.274.833
Người mua trả tiền trước	313		15.076.744	14.525.844
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	14	50.774.854	159.255.764
Chi phí phải trả	316	15	75.599.327	107.938.036
Các khoản phải trả khác	319	16	189.205.592	146.507.178
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	2(c)	5.006.676	-
Vay và nợ dài hạn	**330**		**191.214.639**	**63.393.433**
Vay và nợ dài hạn	334	18	132.000.000	62.000.000
Dự phòng trợ cấp thôi việc	336	17	1.302.750	1.393.433
Doanh thu chưa thực hiện	338		57.911.889	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**461.478.849**	**266.020.027**
Vốn chủ sở hữu	**410**		**461.478.849**	**260.935.409**
Vốn cổ phần	411	19	277.148.160	200.832.850
Thặng dư vốn cổ phần	412		166.153.465	19.136.200
Cổ phiếu quỹ	414	19	-	(1.555.437)
Quỹ đầu tư phát triển	417		1.254.315	1.254.315
Quỹ dự phòng tài chính	418		8.239.545	7.757.136
Lợi nhuận chưa phân phối	420		8.683.364	33.510.345
Nguồn kinh phí sự nghiệp và các quỹ khác	**430**		**-**	**5.084.618**
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	431	2(c)	-	5.084.618
LỢI ÍCH CỦA BÊN ĐỐI TÁC TRONG HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH	**439**	**20**	**58.697.054**	**-**
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.511.180.276**	**1.296.915.115**

Người lập:

Lê Thị Hồng Phượng
Kế toán trưởng

Người duyệt:

Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2011

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính này

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

	Mã số	Thuyết minh	2010 VNĐ'000	2009 VNĐ'000
Tổng doanh thu	**01**	**21**	**90.087.435**	**942.445.299**
Các khoản giảm trừ doanh thu	**02**	**21**	**(6.027.027)**	**(633.600)**
Doanh thu thuần	**10**		**84.060.408**	**941.811.699**
Giá vốn hàng bán	**11**	**22**	**(66.048.174)**	**(833.437.108)**
Lợi nhuận gộp	**20**		**18.012.234**	**108.374.591**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	29.275.949	17.712.273
Chi phí hoạt động tài chính	22	24	(11.670.098)	(21.259.366)
Chi phí bán hàng	24		(10.015.489)	(5.687.440)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		(36.257.817)	(32.561.655)
(Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**(10.655.221)**	**66.578.403**
Kết quả từ các hoạt động khác	**40**			
Thu nhập khác	31	25	27.185.604	50.317.874
Chi phí khác	32	26	(4.952.798)	(8.386.025)
Lợi nhuận trước thuế	**50**		**11.577.585**	**108.510.252**
Chi phí thuế TNDN – hiện hành	**51**	**27**	**(6.796.730)**	**(53.306.480)**
Lợi ích thuế TNDN – hoãn lại	**52**	**27**	**2.612.070**	**31.162.862**
Lợi nhuận thuần	**60**		**7.392.925**	**86.366.634**
Phân bổ cho:				
Bên đối tác của hợp đồng hợp tác kinh doanh	**61**	**20**	**(2.255.258)**	**-**
Chủ sở hữu của Công ty	**62**		**9.648.183**	**86.366.634**
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ)	70	28	362	3.781

Người lập:

Lê Thị Hồng Phượng
Kế toán trưởng

Người duyệt:

Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2011

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính này

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Báo cáo thay đổi vốn chủ sở hữu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

	Vốn cổ phần VNĐ'000	Thặng dư vốn cổ phần VNĐ'000	Cổ phiếu quỹ VNĐ'000	Quỹ đầu tư phát triển VNĐ'000	Quỹ dự phòng tài chính VNĐ'000	Lợi nhuận chưa phân phối VNĐ'000	Quỹ khen thưởng và phúc lợi VNĐ'000	Tổng VNĐ'000
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2009	200.832.850	18.900.400	(20.454.850)	1.254.315	3.438.804	5.741.537	891.516	210.604.572
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	235.800	18.926.413	-	-	-	-	19.162.213
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	86.366.634	-	86.366.634
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	4.318.332	(8.636.664)	4.318.332	-
Sử dụng quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(125.230)	(125.230)
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(27.000)	-	-	-	-	(27.000)
Cổ tức	-	-	-	-	-	(49.961.162)	-	(49.961.162)
Số dư ngày tại 1 tháng 1 năm 2010	200.832.850	19.136.200	(1.555.437)	1.254.315	7.757.136	33.510.345	5.084.618	266.020.027
Phát hành vốn cổ phần	40.166.570	150.130.573	-	-	-	-	-	190.297.143
Phát hành cổ phiếu thưởng	24.099.900	(2.638.398)	-	-	-	(21.461.502)	-	-
Cổ tức bằng cổ phiếu	12.048.840	-	-	-	-	(12.048.840)	-	-
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	(474.910)	1.555.437	-	-	-	-	1.080.527
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	9.648.183	-	9.648.183
Chuyển sang các quỹ	-	-	-	-	482.409	(964.822)	482.413	-
Sử dụng quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(560.355)	(560.355)
Chuyển sang nợ phải trả (Thuyết minh 2(c))	-	-	-	-	-	-	(5.006.676)	(5.006.676)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	277.148.160	166.153.465	-	1.254.315	8.239.545	8.683.364	-	461.478.849

Người lập:

Lê Thị Hồng Phượng
Kế toán trưởng

Người duyệt:

Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2011

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính này

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

	Mã số	Thuyết minh	2010 VNĐ'000	2009 VNĐ'000
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**11.577.585**	**108.510.252**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		1.419.706	4.567.941
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn	03		(84.880)	1.746.080
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	05		-	(217.231)
Thu nhập lãi tiền gửi	05		(26.577.023)	(17.692.389)
Thu nhập cổ tức	05		(2.698.686)	(11.119)
Chi phí lãi vay	06		11.291.370	15.817.530
(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**(5.071.928)**	**112.721.064**
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09		(800.282)	(50.181.666)
Biến động hàng tồn kho	10		(154.665.222)	378.882.439
Biến động các khoản phải trả và nợ khác	11		(64.030.197)	(306.948.559)
			(224.567.629)	**134.473.278**
Tiền lãi vay đã trả	13		(8.586.257)	(15.817.530)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(15.699.373)	(12.963.403)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(560.355)	(125.230)
Tiền thuần (chi cho)/thu từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(249.413.614)**	**105.567.115**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(14.955.919)	(6.367.853)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		-	589.241
Tiền chi cho đầu tư tài chính dài hạn	25		(33.348.089)	(73.043.837)
Tiền thu từ đầu tư tài chính ngắn hạn và đầu tư tài chính dài hạn	26		52.733.700	5.535.785
Thu lãi tiền gửi và cổ tức	27		19.249.432	19.341.261
Tiền thuần thu từ/(chi cho) hoạt động đầu tư	**30**		**23.679.124**	**(53.945.403)**

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính này

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 (tiếp theo)

	Mã số	Thuyết minh	2010 VNĐ'000	2009 VNĐ'000
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		191.377.670	19.162.213
Tiền thu từ góp vốn của bên đối tác trong Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh	31		2.500.000	-
Tiền chi cho việc mua cổ phiếu quỹ	32		-	(27.000)
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		729.008.800	306.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(705.565.751)	(366.000.000)
Tiền chi trả cổ tức	36		(72.563)	(49.920.524)
Tiền thuần thu từ/(chi cho) hoạt động tài chính	**40**		**217.248.156**	**(90.785.311)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**(8.486.334)**	**(39.163.599)**
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	**60**		**16.208.706**	**55.372.305**
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	**70**	**3**	**7.722.372**	**16.208.706**

CÁC GIAO DỊCH PHI TIỀN TỆ TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ VÀ TÀI CHÍNH

	2010 VNĐ'000	2009 VNĐ'000
Kết chuyển từ hàng tồn kho sang chi phí xây dựng cơ bản dở dang	2.513.707	7.010.000
Góp vốn bằng quyền sử dụng đất của bên đối tác trong Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh	58.452.312	-

Người lập:

Lê Thị Hồng Phượng
Kế toán trưởng

Người duyệt:

Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2011

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính này

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.

1. Đơn vị báo cáo

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty là xây dựng dân dụng; san lấp mặt bằng; kinh doanh vật liệu xây dựng và hàng trang trí nội thất; kinh doanh nhà; lắp đặt cống thoát nước; xây dựng đường giao thông; sản xuất ống cống bê tông cốt thép; đo đạc địa chính; xây lắp điện (dưới 35KV); môi giới bất động sản; dịch vụ nhà đất, tư vấn bất động sản và cho thuê nhà kho, bãi đậu xe, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, dịch vụ quản lý bất động sản (cao ốc, chung cư); xây dựng công trình công nghiệp, cầu cảng; tư vấn quản lý dự án; lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống cơ điện lạnh; chế tạo, lắp ráp, mua bán máy móc thiết bị xử lý rác và xử lý môi trường; trang trí nội ngoại thất; sản xuất bê tông tấm, bê tông đúc sẵn, ống cột bê tông, cọc bê tông cốt thép, gốm sứ, vật liệu chịu lửa, gạch, bột ma tít; sản xuất bê tông khô ướt; trồng rừng; dịch vụ phòng cháy rừng; dịch vụ cung cấp giống cây trồng rừng; khai thác, sơ chế gỗ, thu lượm lâm sản; sản xuất đồ gỗ, đồ sơn mài, đồ chạm khảm trang trí (trừ tái chế phế thải, sản xuất gốm sứ thủy tinh xi mạ điện); lắp đặt, mua bán hệ thống báo cháy, báo trộm; dịch vụ giới thiệu việc làm; dịch vụ dọn dẹp; trang trí phong cảnh, vệ sinh bên ngoài hồ bơi, cống rãnh; xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư; cung cấp dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; và cung cấp dịch vụ giáo dục và đào tạo.

Công ty chuyển từ công ty trách nhiệm hữu hạn sang công ty cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103005360 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 4 tháng 10 năm 2006.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 Công ty có 122 nhân viên (31/12/2009: 154 nhân viên).

2. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập các báo cáo tài chính này.

(a) Cơ sở lập báo cáo tài chính

(i) Cơ sở kế toán chung

Báo cáo tài chính trình bày bằng Đồng Việt Nam làm tròn tới hàng nghìn gần nhất ("VNĐ'000"), được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

Các báo cáo tài chính, ngoại trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được lập theo phương pháp gián tiếp. Ngoại trừ phần được nêu trong Thuyết minh 2(c), các chính sách kế toán được công ty áp dụng đối với báo cáo tài chính này giống như các chính sách kế toán được áp dụng đối với báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009.

(ii) Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Sự biến động hiện tại của thị trường tiền tệ và bất động sản tại Việt Nam đã ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty. Ngoài ra, Công ty có các khoản vay đáng kể cần tái tài trợ trong vòng ba năm tới (Thuyết minh số 13 và 18). Giá trị của giả định hoạt động liên tục sử dụng trong việc lập báo cáo tài chính này cơ bản tùy thuộc vào điều kiện thị trường ở Việt Nam và cũng phụ thuộc và khả năng của Công ty có nhận được thêm tài trợ và/hoặc tái tài trợ hay không.

Tại thời điểm lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc tin rằng các chủ nợ sẽ không tiếp tục tài trợ và/hoặc tái tài trợ cho Công ty.

(b) Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

(c) Thay đổi chính sách kế toán

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 244/2009/TT-BTC hướng dẫn về sửa đổi và bổ sung chế độ kế toán doanh nghiệp. Trong số các sửa đổi, thông tư này yêu cầu quỹ khen thưởng và phúc lợi được ghi nhận vào nợ phải trả thay vì vào vốn chủ sở hữu. Công ty áp dụng việc thay đổi chính sách kế toán này bất hồi tố.

(d) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VNĐ được quy đổi sang VNĐ theo tỷ giá hối đoái của ngày kết thúc niên độ kế toán. Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VNĐ trong năm được quy đổi sang VNĐ theo tỷ giá hối đoái xấp xỉ tỷ giá hối đoái tại ngày giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 ("CMKT 10") – *Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái.*

(e) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

(f) Các khoản đầu tư

(i) Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là những công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không kiểm soát, đối với các chính sách tài chính và hoạt động của công ty. Công ty được xem là có ảnh hưởng đáng kể khi Công ty nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết của một đơn vị. Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được phản ánh theo nguyên giá trên báo cáo tài chính.

(ii) Đầu tư vào các Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh

Công ty có ký Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh với các bên liên quan hay bên thứ ba mà trong đó các bên tham gia vào Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh đóng góp tài sản vào một dự án đầu tư theo như các thỏa thuận trong hợp đồng. Lợi nhuận đầu tư được tính dựa trên lợi nhuận phát sinh từ dự án tương ứng với tỷ lệ góp vốn đầu tư. Lợi nhuận từ các khoản đầu tư này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi chúng được phân phối.

(iii) Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo nguyên giá.

(iv) Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá cho các khoản đầu tư nêu trên được lập khi Ban Giám đốc cho rằng việc giảm giá này không mang tính tạm thời. Dự phòng được hoàn nhập nếu việc tăng giá trị có thể thu hồi sau đó có thể liên hệ một cách khách quan tới một sự kiện phát sinh sau khi khoản dự phòng này được lập. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư này khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(g) Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi.

(h) Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho, trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

Giá gốc được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm và sản phẩm dở dang, giá gốc bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng.

(i) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí phân bổ trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến, và chi phí tháo dỡ và di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu thường được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm tại thời điểm phát sinh chi phí. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được do việc sử dụng tài sản cố định hữu hình tăng trên mức hoạt động tiêu chuẩn đã được đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hoá như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

▪ chi phí nâng cấp nhà cửa	5 năm
▪ máy móc và thiết bị	4 – 6 năm
▪ thiết bị văn phòng	3 – 5 năm
▪ phương tiện vận chuyển	6 năm

(j) Tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy vi tính

Giá mua của phần mềm vi tính mới mà phần mềm này không là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm vi tính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

(k) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng chưa được hoàn thành. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng.

(l) Chi phí trả trước dài hạn

(i) Công cụ và dụng cụ

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm công cụ và dụng cụ được phản ánh theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 2 năm.

(ii) Chi phí nâng cấp văn phòng

Chi phí nâng cấp văn phòng được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 2 đến 3 năm.

(m) Các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác thể hiện theo nguyên giá.

(n) Dự phòng

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

(o) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp số dư trên bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để các khoản chênh lệch tạm thời này có thể được sử dụng. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

(p) Vốn cổ phần

(i) Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được phân loại như vốn chủ sở hữu. Chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu phổ thông được ghi nhận là như một khoản giảm trừ vào vốn chủ sở hữu.

(ii) Cổ phiếu quỹ

Khi cổ phiếu được ghi nhận như vốn chủ sở hữu được mua lại, số tiền thanh toán bao gồm chi phí trực tiếp phát sinh khi mua, sau khi trừ ảnh hưởng của thuế, được ghi nhận như một khoản giảm trừ của vốn chủ sở hữu. Những cổ phiếu được mua lại được phân loại như cổ phiếu quỹ và được ghi nhận như một khoản giảm trừ vào vốn chủ sở hữu.

(q) Lợi ích của bên đối tác trong Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh

Công ty ghi nhận toàn bộ tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí liên quan đến Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD") trong báo cáo tài chính của Công ty khi Công ty nắm quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của dự án thuộc HĐHTKD. Phần vốn góp của bên đối tác trong HĐHTKD được trình bày riêng biệt đối với vốn chủ sở hữu và nợ phải trả của Công ty.

Lãi hoặc lỗ phân bổ cho bên đối tác trong HĐHTKD được phân bổ từ lợi nhuận sau thuế của Công ty.

(r) Doanh thu

(i) Kinh doanh bất động sản

Doanh thu bán các bất động sản không theo yêu cầu riêng của từng khách hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

Doanh thu và giá vốn hàng bán của bất động sản được xây dựng theo yêu cầu riêng của khách hàng được ghi nhận dựa trên phương pháp tỷ lệ phần trăm hoàn thành. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành được đánh giá theo tỷ lệ chi phí phát sinh thực tế lũy kế trên tổng chi phí ước tính của hợp đồng. Lỗ ước tính trên hợp đồng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Công ty đã ký thỏa thuận với khách hàng để bán căn hộ và nhà ở. Đối với việc bán căn hộ, Công ty có nghĩa vụ được quy định trong hợp đồng là xây dựng và bàn giao căn hộ cho khách hàng. Doanh thu được ghi nhận tại thời điểm muộn hơn giữa thời điểm bán hoặc thời điểm hoàn thành căn hộ.

Đối với việc bán nhà ở, hợp đồng được ký giữa Công ty và khách hàng bao gồm hai giai đoạn. Giai đoạn thứ nhất, Công ty sẽ bàn giao cho khách hàng quyền được quy định trong hợp đồng về việc sử dụng nền đất để xây nhà với giá thỏa thuận. Công ty cho phép khách hàng chuyển nhượng quyền được quy định trong hợp đồng cho những người khác để hưởng lợi và chịu rủi ro gắn liền với nền đất. Doanh thu trong giai đoạn này được ghi nhận khi chuyển giao nền đất cho khách hàng. Giai đoạn hai, Công ty xây dựng nhà cho khách hàng. Khách hàng được quyền chọn nhà thầu phụ, giám sát quá trình xây dựng và giá trị xây dựng được thỏa thuận và quy định trong một hợp đồng riêng biệt. Doanh thu trong giai đoạn này được ghi nhận theo phương pháp tỷ lệ phần trăm hoàn thành.

(ii) Cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc niên độ. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên các công việc khảo sát đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại.

(s) Các khoản thanh toán cho thuê hoạt động

Các khoản thanh toán cho thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

(t) Chi phí vay

Chi phí vay được ghi nhận là một chi phí trong năm khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành các tài sản đủ điều kiện vốn hóa chi phí vay thì khi đó chi phí vay sẽ được vốn hoá và được ghi vào nguyên giá các tài sản này. Chi phí vay được vốn hóa được tính bằng cách nhân tỉ lệ vốn hóa với chi phí phát sinh cho các công trình xây dựng.

(u) Các bên liên quan

Các bên được xem có liên quan nếu một bên có khả năng, trực tiếp hay gián tiếp, kiểm soát bên kia hay có ảnh hưởng đáng kể đến bên kia trong việc đưa ra các quyết định tài chính và kinh doanh. Các bên cũng được xem là có liên quan nếu các bên cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

(v) Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách điều chỉnh lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông và số lượng cổ phiếu bình quân gia quyền đang lưu hành có tính đến các ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông tiềm năng.

(w) Báo cáo theo bộ phận

Một bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích khác biệt với những bộ phận khác. Theo ý kiến của Ban giám đốc, Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và các hoạt động liên quan và bộ phận địa lý duy nhất là Việt Nam.

(x) Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán

Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán, như được định nghĩa trong Hệ thống Kế toán Việt Nam, được trình bày trong các thuyết minh thích hợp của báo cáo tài chính.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2010 VNĐ'000	31/12/2009 VNĐ'000
Tiền mặt	1.403.707	875.787
Tiền gửi ngân hàng	6.318.665	14.832.919
Các khoản tương đương tiền	-	500.000
Tiền và các khoản tương đương tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ	7.722.372	16.208.706

Tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 bao gồm 396 triệu VNĐ (31/12/2009: 366 triệu VNĐ) được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của khách hàng mua các sản phẩm dự án của Công ty.

4. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu khác bao gồm:

	31/12/2010 VNĐ'000	31/12/2009 VNĐ'000
Tạm ứng cho nhân viên	11.786.280	27.612.997
Phải thu từ các Thành viên Hội đồng Quản trị	-	2.700.593
Phải thu lãi tiền cho vay	19.641.866	9.615.589
Tạm ứng cho Công ty Cổ phần Khải Vy để thành lập một doanh nghiệp mới	-	27.500.000
Các khoản phải thu khác	1.328.167	655.925
	32.756.313	68.085.104

5. Hàng tồn kho

	31/12/2010 VNĐ'000	31/12/2009 VNĐ'000
Sản phẩm dở dang	997.939.396	777.183.487
Hàng hóa	1.532.318	3.936
Bất động sản	25.678.416	37.358.880
	1.025.150.130	814.546.303

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, sản phẩm dở dang với giá trị ghi sổ là 830.653 triệu VNĐ (31/12/2009: 618.113 triệu VNĐ) được thế chấp tại các ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

Trong năm, chi phí vay được vốn hóa vào sản phẩm dở dang là 66.149 triệu VNĐ (2009: 55.679 triệu VNĐ).

6. Thuế phải thu từ Ngân sách Nhà nước

	31/12/2010 VNĐ'000	31/12/2009 VNĐ'000
Trả 2% thuế thu nhập doanh nghiệp tạm thời	1.959.850	-

7. Tài sản cố định hữu hình

	Chi phí nâng cấp nhà cửa VNĐ'000	Máy móc và thiết bị VNĐ'000	Thiết bị văn phòng VNĐ'000	Phương tiện vận chuyển VNĐ'000	Tổng VNĐ'000
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	220.000	132.070	2.809.635	3.940.373	7.102.078
Tăng trong năm	545.454	545.905	31.345	445.455	1.568.159
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	127.727	-	-	-	127.727
Số dư cuối năm	893.181	677.975	2.840.980	4.385.828	8.797.964
Khấu hao lũy kế					
Số dư đầu năm	98.332	108.995	1.829.112	2.379.603	4.416.042
Khấu hao trong năm	52.870	20.150	395.618	528.646	997.284
Số dư cuối năm	151.202	129.145	2.224.730	2.908.249	5.413.326
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	121.668	23.075	980.523	1.560.770	2.686.036
Số dư cuối năm	741.979	548.830	616.250	1.477.579	3.384.638

Bao gồm trong nguyên giá tài sản cố định hữu hình có các tài sản trị giá 2.452 triệu VNĐ đã được khấu hao hết vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 (31/12/2009: 1.678 triệu VNĐ), nhưng vẫn còn đang được sử dụng.

8. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm vi tính VNĐ'000
Nguyên giá	
Số dư đầu năm/cuối năm	129.880
Phân bổ lũy kế	
Số dư đầu năm	120.585
Phân bổ trong năm	6.971
Số dư cuối năm	127.556
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	9.295
Số dư cuối năm	2.324

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình có các tài sản trị giá 109 triệu VNĐ đã được phân bổ hết vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 (31/12/2009: 109 triệu VNĐ), nhưng vẫn còn đang được sử dụng.

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2010 VNĐ'000	2009 VNĐ'000
Số dư đầu năm	11.925.971	-
Tăng trong năm	12.229.344	4.915.971
Kết chuyển từ sản phẩm dở dang	2.513.707	7.010.000
Kết chuyển sang tài sản cố định	(127.727)	-
Kết chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	(1.161.341)	-
Số dư cuối năm	25.379.954	11.925.971

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 giá trị ghi sổ của chi phí xây dựng cơ bản dở dang là 7.010 triệu VNĐ (31/12/2009: 7.010 triệu VNĐ) được thế chấp ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty.

10. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2010 VNĐ'000	31/12/2009 VNĐ'000
Đầu tư vốn chủ sở hữu dài hạn vào các công ty liên kết:		
▪ Công ty TNHH Bất động sản Phát Hưng (a)	-	7.500.000
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè (b)	8.700.000	8.700.000
▪ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng (c)	2.000.000	2.000.000
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (d)	4.000.000	4.000.000
▪ Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh (e)	2.400.000	2.400.000
	17.100.000	24.600.000
Đầu tư dài hạn khác vào:		
▪ Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ Phần Đầu tư Địa ốc Khang An (f)	52.904.774	46.892.708
▪ Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan (g)	138.310.471	110.974.448
▪ Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng (h)	13.365.000	13.365.000
	204.580.245	171.232.156
	221.680.245	195.832.156
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(14.739.654)	(15.083.420)
	206.940.591	180.748.736
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn vào:		
▪ Chứng khoán	1.826.147	1.788.349
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty TNHH Bất động sản Phát Hưng – công ty liên quan	-	7.000.000
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	-	21.590.387
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	-	31.120.000
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty TNHH Thương mại Thiên Bích (i)	26.000.000	25.000.000
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty Cổ phần TM DV DL C.T.C (j)	16.438.889	3.000.000
	44.265.036	89.498.736
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	(1.221.195)	(962.309)
	43.043.841	88.536.427

a. Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 50% vốn cổ phần của Công ty TNHH Bất động sản Phát Hưng ("Công ty Phát Hưng"), một công ty được thành lập ở Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Phát Hưng là kinh doanh bất động sản; cung cấp dịch vụ tư vấn bất động sản; kinh doanh vật liệu xây dựng và trang trí nội ngoại thất. Khoản đầu tư này đã được thanh lý vào tháng 11 năm 2010.

b. Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 29% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè ("Công ty Nhà Bè"), một công ty được thành lập ở Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Nhà Bè là kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản, kinh doanh vật liệu xây dựng, máy móc và thiết bị ngành xây dựng và hàng trang trí nội ngoại thất.

c. Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 40% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng ("Công ty Việt Hưng"), một công ty được thành lập ở Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Việt Hưng là quản lý các dự án xây dựng và bất động sản; cung cấp dịch vụ tư vấn xây dựng; lập và thẩm định các dự án đầu tư; kiểm định chất lượng công trình, giám sát và thiết kế các công trình xây dựng công nghiệp và dân dụng; thiết kế xây dựng công trình hạ tầng đô thị.

d. Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 40% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng ("Công ty Thuận Hưng"), một công ty được thành lập ở Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Thuận Hưng là xây dựng các dự án dân dụng và công nghiệp, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng và hàng trang trí nội ngoại thất.

e. Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 40% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh, một công ty được thành lập ở Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh là kinh doanh bất động sản; quản lý bất động sản và các dự án xây dựng; và cung cấp dịch vụ chăm sóc, bảo trì cảnh quan.

f. Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 60% chi phí đầu tư của một dự án bất động sản hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An. Khoản đầu tư này không được bảo đảm và lợi nhuận đầu tư được tính dựa trên lợi nhuận phát sinh từ dự án tương ứng với tỷ lệ góp vốn đầu tư. Vào ngày 13 tháng 4 năm 2010, Công ty đã ủy quyền cho Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Khang An chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty trong dự án bất động sản này cho Công ty Da Cin Pte Ltd (Singapore). Tại thời điểm lập báo cáo này, Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Khang An đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục hành chính và pháp lý để chuyển nhượng phần vốn góp đầu tư của Công ty cho Công ty Da Cin Pte Ltd (Singapore).

g. Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 30% chi phí đầu tư của một dự án đầu tư bất động sản hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận, một công ty liên quan. Khoản đầu tư này không được bảo đảm và lợi nhuận đầu tư được tính dựa trên lợi nhuận phát sinh từ dự án tương ứng với tỷ lệ góp vốn đầu tư.

h. Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 9,9% cổ phần của Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen vàng ("Công ty Sen vàng"), một công ty được thành lập tại Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Sen vàng là cung cấp các dịch vụ môi giới chứng khoán, hoạt động kinh doanh chứng khoán, hoạt động tư vấn đầu tư chứng khoán.

i. Khoản vay này không được bảo đảm và chịu lãi suất tháng 1,175% đến 1,8% (2009: 1,175%) và có thời hạn gốc là một năm.

j. Khoản vay này không được bảo đảm và chịu lãi suất tháng 1,2% đến 1,67% (2009: 1,2%) và có thời hạn gốc là một năm.

Biến động dự phòng giảm giá đầu tư tài chính trong năm như sau:

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	2010 VNĐ'000	2009 VNĐ'000	2010 VNĐ'000	2009 VNĐ'000
Số dư đầu năm	962.309	5.612.399	15.083.420	8.687.250
Tăng dự phòng trong năm	258.886	-	246.595	11.113.420
Hoàn nhập	-	(4.650.090)	(590.361)	(4.717.250)
Số dư cuối năm	1.221.195	962.309	14.739.654	15.083.420

11. Chi phí trả trước dài hạn

	2010 VNĐ'000	2009 VNĐ'000
Số dư đầu năm	427.441	2.966.503
Tăng trong năm	105.130	830.901
Kết chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.161.341	-
Phân bổ trong năm	(415.451)	(3.369.963)
Số dư cuối năm	1.278.461	427.441

12. Tài sản và nợ thuế thu nhập hoãn lại, thuần

	31/12/2010 VNĐ'000	31/12/2009 VNĐ'000
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận đối với các khoản mục sau:		
Chi phí trích trước và các khoản dự phòng	6.547.706	3.256.365
Chênh lệch tạm thời phát sinh từ việc ghi nhận doanh thu	14.589.912	15.269.183
	21.137.618	18.525.548

13. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2010 VNĐ'000	31/12/2009 VNĐ'000
Vay ngắn hạn	363.443.049	169.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 18)	82.000.000	323.000.000
Số dư cuối năm	445.443.049	492.000.000

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất (một tháng)	Năm đáo hạn	31/12/2010 VNĐ'000	31/12/2009 VNĐ'000
Khoản vay từ					
Trương Công Chính	VNĐ	1% (thuần)	2011	60.000.000	72.000.000
Trần Văn Thành	VNĐ	1% (thuần)	2011	11.950.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Mỹ Tân	VNĐ	1,7%	2011	15.000.000	-
Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam	VNĐ	1,7%	2011	3.000.000	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn	VNĐ	1,17% - 1,5%	2011	244.000.000	27.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Thành Đô (i)	VNĐ	1,17% - 1,33%	2011	25.500.000	20.000.000
Ngân hàng Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Tân	VNĐ	1,5%	2011	3.993.049	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh 7	VNĐ	1% - 1,5%	2010	-	50.000.000
				363.443.049	169.000.000

(i) Khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Thành Đô được bảo đảm bằng chi phí xây dựng cơ bản dở dang với giá trị ghi sổ là 7.010 triệu VNĐ (31/12/2009: 7.010 triệu VNĐ).

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2010 VNĐ'000	31/12/2009 VNĐ'000
Thuế		
Thuế giá trị gia tăng	1.810.048	113.766.783
Thuế thu nhập doanh nghiệp	38.463.598	45.406.391
Thuế nhà thầu nước ngoài	72.153	-
Thuế thu nhập cá nhân	264.067	53.169
Thuế khác	10.164.988	29.421
	50.774.854	159.255.764

15. Chi phí phải trả

	31/12/2010 VNĐ'000	31/12/2009 VNĐ'000
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và xây dựng	72.214.512	103.945.366
Chi phí lãi vay	2.705.113	-
Tiền lãi phạt cho phần thuế nộp chậm	-	3.724.725
Chi phí khác	679.702	267.945
	75.599.327	107.938.036

16. Các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả khác bao gồm:

	31/12/2010 VNĐ'000	31/12/2009 VNĐ'000
Tạm ứng từ các Thành viên Hội đồng Quản trị	-	23.800.000
Tạm ứng từ các công ty liên quan	6.550.000	6.550.000
Tạm ứng từ các khách hàng của dự án bất động sản hợp tác dưới hình thức Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh với Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan (xem Thuyết minh 10 (g))	107.975.653	86.214.721
Tiền đặt cọc	5.734.240	2.910.000
Tiền tạm ứng từ hai cá nhân	51.450.000	-
Cổ tức phải trả	100.705	173.268
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế	2.214	44.786
Phí bảo trì	11.391.681	10.366.117
Phải trả khác	6.001.099	16.448.286
	189.205.592	146.507.178

17. Dự phòng trợ cấp thôi việc

Biến động dự phòng trợ cấp thôi việc trong năm như sau:

	2010 VNĐ'000	2009 VNĐ'000
Số dư đầu năm	1.393.433	2.152.100
Trích lập dự phòng trong năm	676.644	-
Sử dụng dự phòng trong năm	(767.327)	(758.667)
Số dư cuối năm	1.302.750	1.393.433

Theo Bộ luật Lao động Việt Nam, khi nhân viên làm việc cho công ty từ 12 tháng trở lên ("nhân viên đủ điều kiện") tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động của mình thì bên sử dụng lao động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho nhân viên đó tính dựa trên số năm làm việc và mức lương tại thời điểm thôi việc của nhân viên đó. Dự phòng trợ cấp thôi việc được lập trên cơ sở mức lương hiện tại của nhân viên và thời gian họ làm việc cho Công ty.

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên và 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009. Tuy nhiên, trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện hiện có tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2008 sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước thời điểm thôi việc.

Trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã đóng 99 triệu VNĐ (31/12/2009: 48 triệu VNĐ) vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp và khoản này được ghi nhận vào chi phí nhân viên trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

18. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2010 VNĐ'000	31/12/2009 VNĐ'000
Vay dài hạn		
▪ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn (a)	179.000.000	200.000.000
▪ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn (b)	35.000.000	185.000.000
	214.000.000	385.000.000
Hoàn trả trong vòng 12 tháng (Thuyết minh 13)	(82.000.000)	(323.000.000)
Hoàn trả sau 12 tháng	132.000.000	62.000.000

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay dài hạn chưa thanh toán như sau:

	Loại tiền	Lãi suất (một tháng)	Năm đáo hạn	31/12/2010 VNĐ'000	31/12/2009 VNĐ'000
Khoản vay từ					
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn (i)	VNĐ	1% - 1,46%	2013	179.000.000	200.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn (ii)	VNĐ	1% - 1,5%	2011	35.000.000	185.000.000
				214.000.000	385.000.000

(i) Khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn có hạn mức tối đa là 400.000 triệu VNĐ được bảo đảm bằng sản phẩm dở dang có giá trị ghi sổ là 467.959 triệu VNĐ (31/12/2009: 280.125 triệu VNĐ). Các khoản vay này được hoàn trả trong nhiều lần bắt đầu từ năm 2010 và được hoàn trả hết vào ngày 5 tháng 6 năm 2013.

(ii) Khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn được bảo đảm bằng sản phẩm dở dang có giá trị ghi sổ là 362.694 triệu VNĐ (31/12/2009: 337.988 triệu VNĐ). Các khoản vay này được hoàn trả trong nhiều lần bắt đầu từ năm 2009 và được hoàn trả hết vào ngày 30 tháng 3 năm 2011.

19. Vốn cổ phần

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

	31/12/2010		31/12/2009	
	Số cổ phần	VNĐ'000	Số cổ phần	VNĐ'000
Vốn cổ phần được duyệt	27.714.816	277.148.160	20.083.285	200.832.850
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	27.714.816	277.148.160	20.083.285	200.832.850
Cổ phiếu quỹ				
Cổ phiếu phổ thông	-	-	18.820	1.555.437
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	27.714.816	443.301.625	20.064.465	218.413.613

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VNĐ. Mỗi cổ phiếu tương đương với một quyền biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty.

Biến động vốn cổ phần trong năm như sau:

	2010 Số cổ phiếu	2010 VNĐ'000	2009 Số cổ phiếu	2009 VNĐ'000
Số dư đầu năm	20.064.465	218.413.613	19.836.275	199.278.400
Cổ phiếu phát hành trong năm	7.631.531	223.807.485	229.000	19.162.213
Cổ phiếu quỹ mua lại trong năm	-	-	(810)	(27.000)
Cổ phiếu quỹ tái phát hành trong năm	18.820	1.080.527	-	-
Số dư cuối năm	27.714.816	443.301.625	20.064.465	218.413.613

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, thành phần cổ đông của Công ty như sau:

	Số cổ phần	%
Ông Võ Anh Tuấn	7.003.500	25,3%
Ông Trần Văn Thành	4.258.500	15,4%
Bà Phan Tiết Hồng Minh	2.001.000	7,2%
Bà Quách Thị Tú Anh	4.002.000	14,4%
Bà Nguyễn Kim Thanh	1.509.360	5,4%
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Tín	1.610.000	5,8%
Các cổ đông khác	7.330.456	26,5%
	27.714.816	100%

20. Lợi ích của bên đối tác trong Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh

Công ty ký Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD") với Công ty TNHH Thiên Bích ("TB") để phát triển một dự án bất động sản, trong đó Công ty và TB lần lượt góp 75% và 25% tổng chi phí đầu tư của dự án. Theo điều khoản phân chia lợi nhuận của HĐHTKD, Công ty và TB sẽ được chia lần lượt là 77,27% và 22,73% lợi nhuận phát sinh từ dự án bất động sản này. Công ty nắm quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của dự án này.

	31/12/2010 VNĐ'000	31/12/2009 VNĐ'000
Vốn góp trong Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh		
▪ Quyền sử dụng đất	58.452.312	-
▪ Tiền mặt	2.500.000	-
	60.952.312	-
Chi phí được phân bổ từ Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh	(2.255.258)	-
	58.697.054	-

21. Tổng doanh thu

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp không bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Tổng doanh thu bao gồm:

	2010 VNĐ'000	2009 VNĐ'000
Tổng doanh thu		
▪ Bán bất động sản	17.220.736	885.398.667
▪ Hợp đồng xây dựng	61.049.342	42.180.269
▪ Hoa hồng dịch vụ	11.817.357	14.827.137
▪ Bán hàng	-	39.226
	90.087.435	942.445.299
Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Hàng bán bị trả lại	(6.027.027)	(633.600)
	84.060.408	941.811.699

22. Giá vốn hàng bán

	2010 VNĐ'000	2009 VNĐ'000
Tổng giá vốn hàng bán gồm		
▪ Chi phí đầu tư bất động sản	4.998.832	791.217.613
▪ Hợp đồng xây dựng	61.049.342	42.180.269
▪ Hàng hóa đã bán	-	39.226
	66.048.174	833.437.108

23. Doanh thu hoạt động tài chính

	2010 VNĐ'000	2009 VNĐ'000
Thu nhập lãi tiền gửi		
▪ Ngân hàng	1.588.551	2.294.804
▪ Các bên liên quan	24.988.472	15.397.585
Cổ tức	2.698.686	11.119
Thu nhập hoạt động tài chính khác	240	8.765
	29.275.949	17.712.273

24. Chi phí hoạt động tài chính

	2010 VNĐ'000	2008 VNĐ'000
Chi phí lãi vay	11.291.370	15.817.530
(Hoàn nhập dự phòng)/dự phòng đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn	(84.880)	1.746.080
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	3.662.652
Chi phí hoạt động tài chính khác	463.608	33.104
	11.670.098	21.259.366

25. Thu nhập khác

	2010 VNĐ'000	2009 VNĐ'000
Thu từ bán thanh lý tài sản cố định hữu hình	-	589.241
Tiền bồi thường nhận được từ bên thứ ba do vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	24.682.500	47.796.880
Thu nhập khác	2.503.104	1.931.753
	27.185.604	50.317.874

26. Chi phí khác

	2010 VNĐ'000	2009 VNĐ'000
Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình thanh lý	-	372.010
Tiền đặt cọc cho các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị bên thứ ba vi phạm	3.949.200	7.459.920
Chi phí khác	1.003.598	554.095
	4.952.798	8.386.025

27. Chi phí thuế thu nhập

(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	2010 VNĐ'000	2009 VNĐ'000
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	6.371.433	28.371.604
Các Năm trước	-	25.034.787
Dự phòng thiếu/(thừa) trong những năm trước	425.297	(99.911)
	6.796.730	53.306.480
Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	(2.612.070)	(31.162.862)
	(2.612.070)	(31.162.862)
Chi phí thuế thu nhập	4.184.660	22.143.618

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2010 VNĐ'000	2009 VNĐ'000
Lợi nhuận trước thuế	11.577.585	108.510.252
Thuế theo thuế suất của Công ty	2.894.396	27.127.563
Chi phí không được khấu trừ thuế	1.539.638	7.275.225
Thu nhập không bị tính thuế	(674.671)	-
Ưu đãi thuế	-	(12.159.259)
Dự phòng thiếu/(thừa) trong những năm trước	425.297	(99.911)
	4.184.660	22.143.618

(c) Thuế suất áp dụng

Theo các điều khoản trong Luật thuế Thu nhập, Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế suất thuế thu nhập là 25% lợi nhuận chịu thuế.

28. Lãi trên cổ phiếu

Việc tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty là 9.648 triệu VNĐ (31/12/2009: 86.367 triệu VNĐ) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền đang lưu hành là 26.664.080 (31/12/2009: 22.841.421), được tính như sau:

(i) Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông

	2010 VNĐ'000	2009 VNĐ'000
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông	9.648.183	86.366.634

(ii) Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền

	2010 số cổ phiếu	2009 số cổ phiếu (điều chỉnh lại)
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành đầu năm	20.064.465	19.836.275
Ảnh hưởng của số cổ phiếu phát hành trong năm	3.121.790	26.375
Ảnh hưởng của số cổ phiếu giảm trong năm	-	(461)
Ảnh hưởng của số cổ phiếu thưởng phát hành trong năm	3.477.825	2.979.232
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12	26.664.080	22.841.421

Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 được điều chỉnh lại do Công ty phát hành cổ phiếu thưởng trong năm 2010.

29. Cổ tức

Cuộc họp Đại Hội đồng cổ đông của Công ty vào ngày 17 tháng 4 năm 2010 đã quyết định phân phối khoản cổ tức bằng cổ phiếu là 12.049 triệu VNĐ tương đương 500 VNĐ cho một cổ phiếu.

30. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 và trong năm, ngoài các số dư được trình bày ở Thuyết minh 10 trong báo cáo tài chính, Công ty có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Số dư tại ngày 31 tháng 12	
	2010	2009
	VNĐ'000	VNĐ'000
Phải thu khác		
Phải thu lãi tiền cho vay		
▪ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	-	386.601
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	-	5.262.484
▪ Công ty TNHH Bất động sản Phát Hưng – công ty liên quan	-	531.648
Phải thu khác		
▪ Các Thành viên Hội đồng Quản trị và Cổ đông	-	2.700.593
▪ Ông Trương Thành Nhân - Thành viên Hội Đồng Quản Trị kiêm Tổng giám đốc	-	6.480
▪ Công ty Cổ phần Vạn Phú Hưng - công ty liên quan	84.640	-
▪ Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh - công ty liên quan	55.000	-
Tạm ứng		
▪ Ông Trương Thành Nhân - Thành viên Hội Đồng Quản Trị kiêm Tổng giám đốc	6.150.200	6.150.200
▪ Ông Vũ Ngọc Nam - Thành viên Hội Đồng Quản Trị kiêm Giám đốc tài chính	250.000	250.000
▪ Ông Nguyễn Nam Hùng – Thành viên Hội đồng Quản trị	50.000	-
Các khoản phải thu		
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	-	4.400
▪ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	-	279.329
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	3.588	890.401
▪ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng – công ty liên quan	-	23.700
▪ Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh - công ty liên quan	210.197	-
▪ Ông Trương Thành Nhân - Thành viên Hội Đồng Quản Trị kiêm Tổng giám đốc	201.365	415.894
▪ Bà Trần Thu Oanh – Phó Tổng Giám đốc	2.091.710	397.482
Trả trước cho nhà cung cấp		
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	7.272.212	-
▪ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	57.501.623	-
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	938.909	-
▪ Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh - công ty liên quan	515.286	-
▪ Công ty Cổ phần Nhật Khanh – công ty liên quan	15.496.567	-
Các khoản phải trả		
▪ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng – công ty liên quan	2.098.653	-
Khách hàng trả tiền trước		
▪ Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh – công ty liên quan	-	21.612

	Số dư tại ngày 31 tháng 12	
	2010	2009
	VNĐ'000	VNĐ'000
Phải trả khác		
▪ Ông Võ Anh Tuấn – Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Cổ đông	-	14.900.000
▪ Ông Trần Văn Thành – Cổ đông lớn	-	8.900.000
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	4.000.000	4.000.000
▪ Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh - công ty liên quan	2.200.000	2.200.000
▪ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng – công ty liên quan	350.000	350.000

Các giao dịch phát sinh trong năm

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	2010 VNĐ'000	2009 VNĐ'000
Ông Võ Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Cổ đông lớn	Chi trả cổ tức	3.045.000	15.225.000
		Cho Công ty tạm ứng	19.637.650	30.900.000
		Công ty hoàn trả tạm ứng	34.537.650	65.800.000
Ông Trần Văn Thành	Cổ đông lớn	Cho Công ty vay	59.250.000	-
		Công ty hoàn trả gốc vay	47.300.000	-
		Thu nhập lãi tiền vay từ công ty	1.327.011	-
		Công ty chi trả cổ tức	2.045.000	15.225.000
		Cho Công ty tạm ứng	-	23.900.000
		Công ty hoàn trả tạm ứng	8.900.000	68.100.000
		Chi trả tiền thanh lý đất Hiệp Phước cho công ty	8.152.500	-
Bà Phan Tiết Hồng Minh	Cổ đông lớn	Chi trả cổ tức	870.000	8.700.000
		Công ty hoàn trả tạm ứng	-	1.500.000
Bà Quách Thị Tú Anh	Cổ đông lớn	Chi trả cổ tức	1.740.000	8.700.000
		Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	-	1.775.635
		Công ty hoàn trả tạm ứng	-	1.500.000
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận	Công ty liên quan	Các khoản phải thu	392.154	279.329
		Trả tiền cho các khoản thu hộ	55.303.452	52.140.000
		Công ty cho mượn	24.250.000	-
		Hoàn trả tiền mượn cho Công ty	3.475.228	-
		Cho Công ty tạm ứng	-	28.800.000

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	2010 VNĐ'000	2009 VNĐ'000
		Công ty hoàn trả tạm ứng	-	28.800.000
		Chi trả tiền góp vốn trong Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh	9.163.718	60.542.309
		Vay từ Công ty	66.650.000	41.420.000
		Hoàn trả tiền vay cho Công ty	22.599.050	56.500.000
		Thu nhập lãi tiền cho vay	4.202.547	3.922.639
		Công ty trả tiền thi công	36.726.851	-
		Chi trả lãi vay	456.482	-
Công ty TNHH Bất động sản Phát Hưng	Công ty liên quan	Hoa hồng , Bán tài sản cố định, công cụ và dụng cụ	34.196	333.638
		Hoàn trả tiền góp vốn cho Công ty	7.500.000	-
		Công ty cho vay	-	21.200.000
		Hoàn trả tiền vay cho Công ty	7.000.000	22.200.000
		Công ty trả tiền môi giới, mua xe	2.313.115	-
		Thu nhập lãi tiền cho vay	715.670	991.670
		Thu nhập cổ tức	2.295.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	Công ty liên quan	Hoa hồng, Khác	892.638	942.818
		Công ty cho vay	29.150.000	40.480.000
		Hoàn trả tiền vay cho Công ty	50.740.387	52.002.113
		Thu nhập lãi tiền cho vay	7.036.561	6.775.885
		Công ty cho mượn	-	231.000
		Hoàn trả tiền mượn cho Công ty	-	231.000
		Công ty mua căn hộ chung cư Sài Gòn Mới	-	40.785.852
		Cho Công ty vay	7.000.000	-
		Công ty hoàn trả gốc vay	7.000.000	-
		Thu nhập lãi tiền vay từ công ty	126.500	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Công ty liên quan	Góp vốn	-	4.000.000
		Cho Công ty tạm ứng	-	4.000.000
		Công ty cho vay	20.760.000	-
		Hoàn trả tiền vay cho Công ty	20.760.000	-
		Thu nhập lãi tiền cho vay	147.831	-
		Cho Công ty vay	11.265.752	-
		Công ty hoàn trả gốc vay	11.265.752	-
		Chi trả lãi vay	300.115	-
		Tiền điện, tiền thanh lý tài sản	5.800	20.355
		Chi trả tiền thi công	63.358.724	-

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	2010 VNĐ'000	2009 VNĐ'000
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	Công ty liên quan	Góp vốn	-	2.400.000
		Cho Công ty tạm ứng	-	2.200.000
		Tiền quản lý căn hộ phải trả	393.214	2.800.840
		Thu tiền điện, tiền thanh lý tài sản, phí giữ xe	1.171.942	346.978
		Thu nhập cổ tức	278.138	-
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	Công ty liên quan	Góp vốn	-	1.600.000
		Cho Công ty tạm ứng	400.000	1.400.000
		Công ty hoàn trả tạm ứng	400.000	1.050.000
		Tiền cung ứng nhân lực, tư vấn giám sát phải trả	6.881.539	4.185.513
		Tiền điện, tiền thanh lý tài sản phải thu	51.407	1.161.614
Công ty Cổ phần Nhật Khanh	Công ty liên quan	Công ty cho vay	-	25.000.000
		Hoàn trả tiền vay cho Công ty	-	25.000.000
		Thu nhập lãi tiền cho vay	-	670.833
		Tiền thi công phải trả	3.727.800	6.215.040
Ông Trương Thành Nhân	Tổng Giám đốc	Tạm ứng từ Công ty	-	6.238.246
		Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	-	101.196
		Công ty thu tiền hợp đồng	214.529	2.635.000
		Chi trả cổ tức	9.000	45.025
		Phúc lợi 5 năm làm việc	5.000	-
		Chi trả tiền cho Công ty	6.480	-
Bà Phạm Thị Kim Dung	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền mua căn hộ	-	2.800.213
		Tạm ứng từ Công ty	-	2.350.000
		Chi trả cổ tức	-	24.488
Ông Nguyễn Nam Hùng	Thành viên Hội đồng Quản trị	Tạm ứng từ Công ty	50.000	-
		Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	-	20.000
		Vay ngắn hạn từ Công ty	6.000.000	-
		Hoàn trả vay cho Công ty	6.000.000	-
		Chi trả lãi vay cho Công ty	16.200	-
		Chi trả cổ tức	9.850	23.300
		Chi trả tiền cho công ty	7.920	-

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	2010 VNĐ'000	2009 VNĐ'000
Ông Vũ Ngọc Nam	Thành viên Hội đồng Quản trị	Tạm ứng từ Công ty	-	250.000
		Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	-	100.000
		Chi trả cổ tức	1.380	6.900
		Phúc lợi 5 năm làm việc	5.000	-
		Chi trả tiền cho Công ty	1.440	-
Bà Trần Thu Oanh	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng từ Công ty	591.409	17.192.416
		Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	17.783.825	-
		Chi trả cổ tức	1.690	211.500
		Phúc lợi 5 năm làm việc	5.000	-
		Công ty chi thanh lý chuyển nhượng hợp đồng	1.572.000	-
		Công ty thu tiền hợp đồng	1.063.222	-
Hội đồng Quản trị		Tiền lương và thưởng	1.657.920	304.280

31. Các cam kết

(a) Thuê

Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho các hợp đồng thuê hoạt động không được hủy ngang như sau:

	31/12/2010 VNĐ'000	31/12/2009 VNĐ'000
Trong vòng một năm	3.720.766	59.400
Trong vòng hai đến năm năm	5.403.761	44.550
	9.124.527	103.950

(b) Nghĩa vụ xây dựng

Công ty cam kết xây dựng nhà ở trên đất mà quyền sử dụng được chuyển giao cho khách hàng theo hợp đồng. Khách hàng được quyền lựa chọn nhà thầu phụ để xây dựng. Nghĩa vụ xây dựng không được ghi nhận vào báo cáo tài chính cho đến khi Công ty ký hợp đồng xây dựng riêng với khách hàng, và theo đó doanh thu và chi phí xây dựng sẽ được ghi nhận dựa trên phương pháp phần trăm hoàn thành.

Người lập:	Người duyệt:
Lê Thị Hồng Phượng	Trương Thành Nhân
Kế toán trưởng	*Tổng Giám đốc*

Ngày 14 tháng 3 năm 2011