

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN  
ĐIỆN LỰC SÀI GÒN VINA**

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010**



---

Hà Nội, tháng 03 năm 2011

**MỤC LỤC**

	<b><u>Trang</u></b>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN VIÊN	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 26



## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến ngày lập Báo cáo này bao gồm:

#### Hội đồng quản trị

Ông Võ Hữu Thiện	Chủ tịch
Ông Nguyễn Quang Hiến	Thành viên
Ông Cao Đạt Khoa	Thành viên
Ông Hồ Quốc Việt	Thành viên
Ông Nguyễn Thành Mỹ	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 22/04/2010)
Ông Trần Phú Lữ	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 22/04/2010)

#### Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Quang Hiến	Tổng Giám đốc
Ông Trần Đình Khôi	Phó Tổng Giám đốc kỹ thuật

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán DTL - Văn phòng Hà Nội, thành viên hãng Crowe Horwath International.

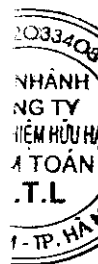
#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hàng năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính; và
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ngoài ra, Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.




## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

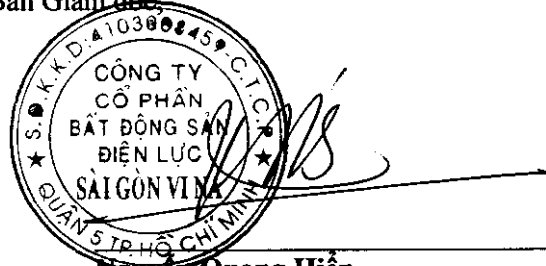
### PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 kèm theo. Báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2010, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan về kế toán tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc,

  
\_\_\_\_\_

**Võ Hữu Thiện**  
Chủ tịch HĐQT  
Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 03 năm 2011



**Nguyễn Quang Hiến**  
Tổng Giám đốc  
Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 03 năm 2011

Số. 05 /2011/DTLHN-BCKT

**BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN VIÊN**  
*V/v: Báo cáo tài chính năm 2010 của*  
*Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina*

**Kính gửi: Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và các cổ đông**  
**Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina (sau đây gọi tắt là “Công ty”) bao 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 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các Thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với báo cáo tài chính**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính này theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan về kế toán tại Việt Nam, và chịu trách nhiệm đối với hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc Công ty thấy cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ các quy tắc đạo đức nghề nghiệp, phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính của Công ty không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán chuyên môn của kiểm toán viên về rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hay nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính một cách trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ của đơn vị. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các chính sách kế toán đã được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng mà chúng tôi thu thập là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho chúng tôi đưa ra ý kiến kiểm toán.

## BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN VIÊN (TIẾP)

### Ý kiến

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo, xét trên các khía cạnh trọng yếu, đã phản ánh trung thực hợp lý tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina tại ngày 31/12/2010, 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 và các quy định hiện hành khác về kế toán có liên quan tại Việt Nam.

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 4.2 “Các khoản phải thu khác” và 5.3 “Doanh thu hoạt động tài chính”, Công ty đã ghi nhận vào lợi nhuận với tổng số tiền là 20 tỷ VND trong năm 2010 từ khoản đầu tư vào Dự án Khu đô thị mới Cửa Tiền - Thành phố Vinh - Nghệ An và Dự án Chung cư Ngọc Lan. Mặc dù, khoản lợi nhuận này được xác định một cách hợp lý theo các tài liệu mà Công ty cung cấp. Tuy nhiên, các số liệu này chỉ là số liệu tạm tính và chưa được kiểm toán.

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 4.10.2 “Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu”, đến ngày 31/12/2010, Tập đoàn điện lực Việt Nam đã góp 27 tỷ VND và số vốn góp thiếu so với cam kết là 108 tỷ VND. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Tập đoàn điện lực Việt Nam đã có thông báo từ chối không góp số vốn còn thiếu trên và chưa có quyết định nào về việc ủy quyền góp số vốn còn thiếu này.

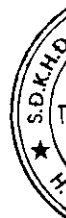


---

**Nguyễn Thành Lâm**  
Giám đốc  
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 0299/KTV  
Thay mặt và đại diện  
Công ty TNHH Kiểm toán DTL -  
Văn phòng Hà Nội  
Thành viên hãng *Crowe Horwath International*  
Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2011

---

**Hoàng Thị Vinh**  
Kiểm toán viên  
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 01678/KTV



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

Đơn vị tính: VND

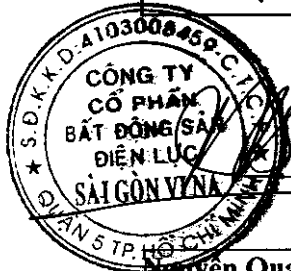
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2010	Tại ngày 01/01/2010 (Trình bày lại)
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>413.796.469.747</b>	<b>413.409.219.069</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>243.525.846.078</b>	<b>320.096.424.015</b>
1. Tiền	111		8.025.846.078	10.996.424.015
2. Các khoản tương đương tiền	112		235.500.000.000	309.100.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>16.654.951.098</b>	<b>85.466.583.248</b>
1. Phải thu của khách hàng	131		200.004	-
2. Trả trước cho người bán	132		889.005.000	81.147.250.716
3. Các khoản phải thu khác	135	4.2	15.765.746.094	4.319.332.532
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>4.3</b>	<b>141.222.352.887</b>	-
1. Hàng tồn kho	141		141.222.352.887	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>12.393.319.684</b>	<b>7.846.211.806</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.306.823.477	6.886.566.106
3. Tài sản ngắn hạn khác	158		86.496.207	959.645.700
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>231.094.757.910</b>	<b>172.650.153.626</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	<b>1.607.811.270</b>
1. Phải thu dài hạn khác	218		-	1.607.811.270
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.284.760.505</b>	<b>1.687.470.575</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.4	1.284.760.505	1.687.470.575
- Nguyên giá	222		2.328.181.990	2.352.219.714
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.043.421.485)	(664.749.139)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		-	-
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>4.5</b>	<b>228.863.082.402</b>	<b>168.283.530.322</b>
1. Đầu tư dài hạn khác	258		229.806.962.402	170.152.410.322
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(943.880.000)	(1.868.880.000)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>946.915.003</b>	<b>1.071.341.459</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.156.053	125.582.509
2. Tài sản dài hạn khác	268		945.758.950	945.758.950
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>644.891.227.657</b>	<b>586.059.372.695</b>

0112  
CHI N  
CÔN  
RÁCH NH  
KIỂM  
D.  
TỰ LIÊM

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

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2010	Tại ngày 01/01/2010 (Trình bày lại)
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>91.623.958.309</b>	<b>34.893.305.490</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>91.623.958.309</b>	<b>34.893.305.490</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
2. Phải trả người bán	312		53.733.733	41.113.843
3. Người mua trả tiền trước	313	4.6	80.348.237.138	29.564.529.892
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	4.7	5.553.079.512	4.935.723.195
5. Phải trả người lao động	315		-	279.853.500
6. Chi phí phải trả	316	4.8	2.000.000.000	-
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	4.9	3.350.564.500	72.085.060
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		318.343.426	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>553.267.269.348</b>	<b>551.166.067.205</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>4.10</b>	<b>553.267.269.348</b>	<b>551.166.067.205</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		518.258.340.000	518.258.340.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	413		2.443.673.870	1.258.595.298
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		32.565.255.478	31.649.131.907
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>644.891.227.657</b>	<b>586.059.372.695</b>



Nguyễn Quang Hiến  
Tổng Giám đốc  
Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 03 năm 2011

Trần Thị Minh Tâm  
Kế toán trưởng



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2010	Năm 2009
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	34.479.355.188	4.649.642.708
2. Các khoản giảm trừ	02	5.1	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.1	34.479.355.188	4.649.642.708
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	32.299.391.790	4.160.981.818
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.179.963.398	488.660.890
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	49.760.936.900	31.025.155.477
7. Chi phí tài chính	22		-	-
8. Chi phí bán hàng	24		2.955.154.633	1.481.078.755
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.4	8.297.484.568	9.392.047.387
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		40.688.261.097	20.640.690.225
11. Thu nhập khác	31		865.717.850	8.106.403.817
12. Chi phí khác	32		45.636.286	127.735.600
13. Lợi nhuận khác	40		820.081.564	7.978.668.217
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		41.508.342.661	28.619.358.442
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.5	9.352.931.818	4.917.787.009
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		32.155.410.843	23.701.571.433
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		4.10.4	620	457



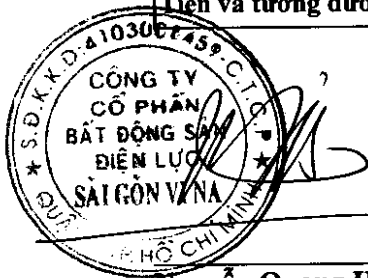
Nguyễn Quang Hiến  
Tổng Giám đốc  
Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 03 năm 2011

Trần Thị Minh Tâm  
Kế toán trưởng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2010	Năm 2009
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>41.508.342.661</b>	<b>28.619.358.442</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao tài sản cố định	02	405.186.624	415.707.772
- Các khoản dự phòng	03	1.075.000.000	(712.080.000)
- (Lãi)/ lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(48.818.876.274)	(30.162.561.658)
- Chi phí lãi vay	06	-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>08</b>	<b>(5.830.346.989)</b>	<b>(1.839.575.444)</b>
- (Tăng)/ giảm các khoản phải thu	09	5.098.807.115	(1.861.428.461)
- (Tăng)/ giảm hàng tồn kho	10	(60.112.722.171)	-
- Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	52.817.999.582	29.851.324.409
- (Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	124.426.456	239.666.047
- Lãi tiền vay đã trả	13	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(8.780.527.107)	(3.040.429.212)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	(412.093.255)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(16.682.363.114)</b>	<b>22.937.464.084</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	(37.719.000)	(33.004.240)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ & TSDH khác	22	18.181.820	68.818.181
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(68.544.240.807)	(108.129.437.987)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	16.743.500.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	37.179.771.864	30.219.279.077
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(31.384.006.123)</b>	<b>(61.130.844.969)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của CSH	31	-	-
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(28.504.208.700)	(15.547.750.200)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(28.504.208.700)</b>	<b>(15.547.750.200)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>	<b>50</b>	<b>(76.570.577.937)</b>	<b>(53.741.131.085)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>320.096.424.015</b>	<b>373.837.555.100</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>243.525.846.078</b>	<b>320.096.424.015</b>



Nguyễn Quang Hiến  
Tổng Giám đốc  
Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 03 năm 2011

Trần Thị Minh Tâm  
Kế toán trưởng

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

### **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là một Công ty Cổ phần thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 ngày 16/11/2007 của Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã điều chỉnh Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh 3 lần như sau:

Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 1	Ngày 11/07/2008
Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 2	Ngày 03/07/2009
Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 3	Ngày 24/12/2010

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần 3 này, Công ty thay đổi vốn điều lệ từ 1.500.000.000.000 VND xuống 626.258.340.000 VND theo số vốn góp thực tế của các cổ đông và cam kết góp vốn ban đầu của Tập đoàn điện lực Việt Nam. Số vốn điều lệ 626.258.340.000 VND chia thành 62.625.834 Cổ phần, mệnh giá 10.000 VND/cổ phần. Tuy nhiên tại ngày 31/12/2010, các cổ đông của Công ty mới góp được 518.258.340.000 VND, tương đương với 51.825.834 cổ phần.

Trụ sở chính của Công ty tại 8 - 8 Bis Hàm Tử, Phường 1, Quận 5, thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài trụ sở chính, Công ty còn thành lập Văn phòng đại diện và Chi nhánh để thực hiện kinh doanh dịch vụ quảng cáo, môi giới, định giá và sản giao dịch bất động sản. Văn phòng đại diện và Chi nhánh đều đặt tại 202<sup>a</sup> Lý Chính Thắng, Phường 9, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

#### **1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản;
- Sản giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ môi giới, định giá, quảng cáo, đấu giá, quản lý bất động sản;
- Tư vấn xây dựng, quản lý dự án, thiết kế các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Sản xuất và kinh doanh các thiết bị điện;
- Khai thác quặng kim loại; và
- Kinh doanh máy móc thiết bị, phụ tùng máy xây dựng, nông nghiệp và khai khoáng.

### **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN**

#### **2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN (TIẾP)**

**2.2 Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty được bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

**3.1 Tuân thủ các Chuẩn mực kế toán**

Trong năm, Công ty đã tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam trong việc lập Báo cáo tài chính.

**3.2 Áp dụng các Chuẩn mực và hướng dẫn kế toán mới**

Từ năm 2010, Công ty đã lần đầu tiên áp dụng Chế độ Kế toán Việt Nam sửa đổi theo Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính. Chế độ Kế toán Việt Nam sửa đổi bao gồm các hướng dẫn chi tiết cho việc thực hiện các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam hiện hành.

Việc áp dụng chế độ kế toán mới này không có ảnh hưởng trọng yếu đến các số liệu được trình bày trong Báo cáo tài chính kỳ kế toán này và các kỳ kế toán trước của Công ty. Tuy nhiên chế độ kế toán mới này dẫn đến việc trình bày báo cáo tài chính và các thuyết minh mới cho báo cáo tài chính năm 2010. Công ty đã thực hiện việc phân loại lại một số số dư tại ngày 01/01/2010 để phù hợp với việc trình bày các số liệu của năm hiện hành.

**3.3 Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**3.4 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn 3 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

**3.5 Các khoản đầu tư chứng khoán**

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản đầu tư chứng khoán và được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản chứng khoán đầu tư.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán sẽ được xác định theo nguyên tắc nguyên giá trừ đi khoản dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

**3.5 Các khoản đầu tư chứng khoán (Tiếp)**

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán và tài chính hiện hành. Theo đó, Công ty chỉ trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá trị thị trường (hoặc giá trị thị trường ước tính) tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Không có một khoản dự phòng nào được lập cho các khoản đầu tư chứng khoán hạn chế chuyển nhượng.

**3.6 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh và bao gồm chi phí mua và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá mà theo đó hàng tồn kho có thể bán được trong chu kỳ kinh doanh bình thường trừ đi số ước tính về chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và khiếm khuyết phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

Giá trị hàng tồn kho của Công ty là giá trị các căn hộ cao cấp chưa bán của dự án Phú Hoàng Anh tại ngày 31/12/2010. Trong đó, giá trị hàng tồn kho xuất vào giá vốn hàng bán trong năm dựa trên số m2 căn hộ được bán và đơn giá mua gốc từ chủ đầu tư.

**3.7 Tài sản cố định hữu hình và hao mòn**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

<b>Nhóm tài sản cố định</b>	<b>Thời gian sử dụng (năm)</b>
Phương tiện vận tải	8
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5

**3.8 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

Doanh thu dịch vụ bán căn hộ được ghi nhận khi người mua thanh toán đủ giá trị căn hộ theo một tỷ lệ được thỏa thuận trước tại thời điểm chuyển nhượng phù hợp và Công ty hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai từ Công ty sang người mua căn hộ.

Doanh thu bán căn hộ được ghi nhận khi người mua thanh toán theo tiến độ được thỏa thuận trước trong hợp đồng và Công ty xuất hóa đơn cho khách hàng trên cơ sở số tiền thực tế thu được.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

**3.8 Ghi nhận doanh thu (Tiếp)**

Doanh thu hoạt động tài chính gồm lãi tiền gửi ngân hàng và các khoản tiền gửi có kỳ hạn, được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi ngân hàng, tiền gửi có kỳ hạn và lãi suất áp dụng cho từng thời kỳ của các ngân hàng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

**3.9 Phân chia lợi nhuận và trích lập các quỹ**

Lợi nhuận sau thuế của Công ty có thể được chia cho các cổ đông sau khi đã được Đại hội Đồng Cổ Đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định hiện hành tại Việt Nam.

Trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định hiện hành tại Việt Nam sau khi được Hội đồng Quản trị phê chuẩn. Ngoài ra, theo Điều lệ của Công ty, hàng năm Công ty sẽ phải trích từ lợi nhuận sau thuế của mình một khoản vào Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ theo quy định của pháp luật. Khoản trích này không được vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế của Công ty và được trích cho đến khi quỹ dự trữ bằng 10% vốn điều lệ của Công ty.

**3.10 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế trong năm của Công ty cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ (nếu có).

**3.11 Thuế**

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại.

**Thuế thu nhập hiện hành**

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán. Năm 2010, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế Thu nhập Doanh nghiệp (thuế "TNDN") với thuế suất bằng 25% lợi nhuận thu được từ tất cả các hoạt động kinh doanh.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**Thuế thu nhập hoãn lại**

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

**3.11 Thuế (Tiếp)**

**Thuế thu nhập doanh nghiệp (Tiếp)**

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ: Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ: Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

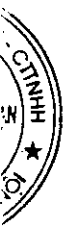
**Thuế giá trị gia tăng**

Thuế Giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp theo các mức thuế như sau:

- |                        |     |
|------------------------|-----|
| • Doanh thu bán căn hộ | 10% |
| • Dịch vụ bán căn hộ   | 10% |
| • Các dịch vụ khác     | 10% |

**Các loại thuế khác**

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2010 VND	Tại ngày 01/01/2010 VND
Tiền mặt	1.306.351.888	95.809.994
Tiền gửi ngân hàng	6.719.494.190	10.900.614.021
Các khoản tương đương tiền (*)	235.500.000.000	309.100.000.000
<b>Cộng</b>	<b>243.525.846.078</b>	<b>320.096.424.015</b>

(\*): Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn với Ngân hàng và 10 tỷ VND tiền ủy thác cho Công ty Tài chính Cổ phần Điện Lực nhưng có tính thanh khoản cao trong việc dễ dàng chuyển đổi các khoản này thành tiền với ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

**4.2 Các khoản phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2010 VND	Tại ngày 01/01/2010 (Trình bày lại) VND
Phải thu lãi tiền gửi	2.765.244.444	3.772.837.500
Phải thu Công ty chứng khoán FPT	501.650	336.743.558
Phải thu về quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	-	209.751.474
Phải thu lãi tạm chia dự án Ngọc Lan (ii)	13.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>15.765.746.094</b>	<b>4.319.332.532</b>

(i): Đây là số tiền quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2009 bị chi quá số trích quỹ và được trình bày lại phù hợp với quy định hiện hành như trình bày tại Thuyết minh số 3.2 “Áp dụng các Chuẩn mực và hướng dẫn kế toán mới”.

(ii): Theo Biên bản tạm chia lợi nhuận năm 2010 dự án chung cư Ngọc Lan trên cơ sở liệu cả năm 2010 chưa được kiểm toán Báo cáo tài chính và đã được kiểm toán xây dựng cơ bản dự án tại ngày 30/11/2010, Công ty Cổ phần hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu (SAVIMEX) và Công ty Cổ phần BĐS Điện lực Sài Gòn Vina đã thống nhất xác định lợi nhuận gộp tạm chia năm 2010 là 13 tỷ VND, được lấy từ nguồn thu tiền của khách hàng. Khoản tạm chia lợi nhuận này chưa tính đến số tiền giảm giá cho khách hàng và một số chi phí khác phát sinh khoảng hơn 2 tỷ VND tương ứng số doanh thu tạm tính trong năm.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**4 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

**4.3 Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2010 VND	Tại ngày 01/01/2010 VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	17.500.000.273	-
Hàng hoá (ii)	123.722.352.614	-
<b>Giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>141.222.352.887</b>	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
<b>Giá trị thuần</b>	<b>141.222.352.887</b>	-

(i): Đây là chi phí để mua lại và chuyển nhượng các lô đất đang triển khai cho dự án Botanic do Công ty là chủ đầu tư để xây dựng khu cung cư và trung tâm thương mại dịch vụ để bán trong tương lai. Dự án theo kế hoạch khởi công vào quý 4/2011 và hoàn thành bàn giao cho khách hàng quý 4/2014.

(ii): Là giá trị các căn hộ cao cấp chưa bán của dự án Phú Hoàng Anh. Tại ngày 31/12/2010, Công ty đã bán được 46 căn hộ trong tổng số 94 căn hộ, trong đó có 02 căn khách hàng đặt cọc.

**4.4 Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2010	1.253.418.254	1.098.801.460	2.352.219.714
Mua sắm mới	-	37.719.000	37.719.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(61.756.724)	(61.756.724)
<b>Tại ngày 31/12/2010</b>	<b>1.253.418.254</b>	<b>1.074.763.736</b>	<b>2.328.181.990</b>
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2010	329.918.051	334.831.088	664.749.139
Trích khấu hao	172.220.604	232.966.020	405.186.624
Thanh lý, nhượng bán	-	(26.514.278)	(26.514.278)
<b>Tại ngày 31/12/2010</b>	<b>502.138.655</b>	<b>541.282.830</b>	<b>1.043.421.485</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2010	923.500.203	763.970.372	1.687.470.575
Tại ngày 31/12/2010	751.279.599	533.480.906	1.284.760.505

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**4 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

**4.5 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	Tại ngày 31/12/2010	Tại ngày 01/01/2010
	VND	VND
<b>Đầu tư cổ phiếu dài hạn</b>	<b>82.863.690.405</b>	<b>72.863.690.405</b>
Cổ phiếu Công ty Cổ phần địa ốc Đà Lạt (i)	9.625.213.290	9.625.213.290
Cty CPĐT & XD Điện Việt Nam (ii)	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty CP Nhiệt điện Hải Phòng (iii)	54.365.000.000	44.365.000.000
Đầu tư cổ phiếu SAVIMEX (iv)	15.873.477.115	15.873.477.115
<b>Đầu tư bất động sản dài hạn</b>	<b>146.943.271.997</b>	<b>97.288.719.917</b>
Dự án Cửa Tiền - Vinh, Nghệ An (v)	34.946.899.677	11.790.492.453
Dự án khu chung cư Ngọc Lan (vi)	97.923.134.087	77.369.453.405
Dự án Tân Thịnh Lợi (vii)	-	8.128.774.059
Dự án Hàm Tử (viii)	3.186.624.033	-
Dự án Bảo Lộc (ix)	10.886.614.200	-
<b>Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (i)</b>	<b>(943.880.000)</b>	<b>(1.868.880.000)</b>
<b>Cộng</b>	<b>228.863.082.402</b>	<b>168.283.530.322</b>

(i): Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt với tư cách là cổ đông chiến lược. Tại ngày 31/12/2010, Công đang đang nắm giữ 288.690 cổ phiếu, trong đó có ½ số cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày niêm yết 20/05/2010.

Giá trị ghi sổ của các cổ phiếu này là 33.341 VND/cổ phần. Giá trị thị trường ước tính của cổ phiếu này là 26.800 VND/cổ phiếu tại ngày 31/12/2010. Do đó, Công ty đã tiến hành hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán với số tiền 925.000.000 VND ½ số cổ phiếu tự do chuyển nhượng và không trích lập dự phòng cho ½ số cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng phù hợp với hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc trích lập dự phòng các tổn thất đầu tư tài chính.

(ii): Là khoản đầu tư góp vốn theo mệnh giá (10.000 VND/ cổ phiếu) để thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng điện Việt Nam tương ứng 300.000 cổ phiếu.

(iii): Công ty cam kết để góp vốn với Công ty Cổ phần Nhiệt điện Hải Phòng để đầu tư xây dựng nhà máy nhiệt điện Hải Phòng với tổng số cổ phần sẽ mua là 5.000.000 cổ phần tương đương 1% vốn điều lệ được chia thành 2 đợt phát hành và cam kết nắm giữ trong thời hạn 03 năm. Tính đến ngày 31/12/2010, Công ty đã mua 5.000.000 cổ phần tương ứng 54.365.000.000 VND tương đương 1% vốn điều lệ.

(iv): Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 004/NQ-EVNLSG-H ĐQT ngày 22/05/2009, Công ty có kế hoạch để đầu tư mua khoảng 512.873 cổ phiếu tương đương với 5% vốn điều lệ của Công ty Savimex. Tại ngày 31/12/2010, Công ty đã đầu tư 501.650 cổ phiếu tương ứng 15.873.477.115 VND.

Giá trị ghi sổ của các cổ phiếu này là 31.643 VND/cổ phần, trong khi giá trị thị trường ước tính của cổ phiếu này tại ngày 31/12/2010 là 33.700 VND/cổ phiếu, do đó không có khoản dự phòng giảm giá đầu tư liên quan tới khoản đầu tư này được trích lập.

0112033  
CHI NHÁ  
CÔNG T  
CH NHIỆM H  
KIỂM TC  
D.T.I  
LIÊM - TP

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

**4 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

**4.5 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp)**

(v): Khoản đầu tư của Công ty cùng với Công ty Cổ phần Danatol theo hình thức hợp tác đầu tư để đầu tư khai thác, phân chia lợi nhuận, sản phẩm (các nền đất) vào Dự án Khu đô thị mới Cửa Tiền – Vinh Tân – Thành phố Vinh – Nghệ An với tỷ lệ góp vốn là 35%. Dự án này do Công ty Cổ phần Danatol là chủ đầu tư. Không có một khoản dự phòng giảm giá đầu tư nào được trích cho khoản đầu tư này do Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của Dự án cao hơn giá vốn đầu tư.

(vi): Khoản đầu tư vào Dự án khu chung cư Ngọc Lan tại phường Phú Thuận, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh với Công ty Cổ phần hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex. Hai bên tham gia đầu tư vào dự án này với tư cách là đồng chủ đầu tư có trách nhiệm và quyền lợi ngang nhau và tỷ lệ góp vốn đầu tư là 50%/50%. Sau khi dự án hoàn thành, Công ty sẽ được nhận 137 căn hộ. Tại ngày 31/12/2010, Công ty đã bán hết 137 số căn hộ này. Theo đánh giá của Ban Giám đốc giá trị thị trường của dự án đang cao hơn giá gốc do đó không có khoản dự phòng giảm giá đầu tư nào được trích lập.

(vii): Khoản đầu tư vào Dự án khu chung cư Tân Thịnh Lợi tại Phường 13, Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Thịnh Lợi làm chủ đầu tư. Theo Hợp đồng hợp tác này, sau khi dự án đưa vào sử dụng, Công ty sẽ nhận lại 14 căn hộ. Tại thời điểm ngày 31/12/2010, Công ty đã hoàn thành việc bán 14 căn hộ và thanh lý khoản đầu tư này. Lợi nhuận thu được từ đầu tư dự án này, Công ty thu được khoảng 850 triệu VND.

(viii): Khoản đầu tư dự án 8/8 Bis Hàm Tử được chuyển từ khoản “Phải thu dài hạn khác”. Đây là dự án Tập đoàn Điện lực Việt Nam giao cho Công ty Điện lực thành phố Hồ Chí Minh phối hợp với Công ty Cổ phần Điện lực Sài Gòn Vina để thực hiện.

Theo Nghị quyết số 2323/EVN-KH ngày 11/06/2010 đã thông qua, Tập đoàn Điện lực Việt Nam đã thống nhất chủ trương, sau khi Công ty hoàn tất các thủ tục cần thiết, Công ty sẽ được chuyển nhượng lại toàn bộ dự án thành phần khu chung cư 01 & 02. Toàn bộ các chi phí ứng trước của Công ty sẽ được chuyển thành khoản góp vốn cho các tiểu dự án thành phần khác theo tỷ lệ được thống nhất sau này.

(ix): Đây là khoản hợp tác đầu tư giai đoạn 1 với Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (chủ đầu tư) cho dự án Khu dân cư hẻm đường Nguyễn Văn Trỗi, thành phố Bảo Lộc. Hình thức đầu tư là Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt và Công ty Cổ phần BĐS Điện lực Sài Gòn Vina chiếm tương ứng 10% và 90% tổng vốn đầu tư thực tế của dự án (24,56 tỷ VND) chia thành 02 giai đoạn. Dự án này có tổng diện tích khu đất 7.081 m<sup>2</sup> cho sản phẩm dự án là 34 lô đất và nhà ở liền kề (3.795 m<sup>2</sup>).

Để thực hiện dự án này, Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt đã ủy quyền cho Công ty Cổ phần BĐS Điện lực Sài Gòn Vina ký các hồ sơ, hợp đồng và thanh toán theo tiến độ liên quan đến việc triển khai đầu tư dự án. Dự án đã hoàn thành giai đoạn 1, đền bù giải phóng mặt bằng và đóng tiền sử dụng đất, đang chuẩn bị triển khai giai đoạn 2 của dự án.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

**4.6 Người mua trả tiền trước**

	Tại ngày 31/12/2010	Tại ngày 01/01/2010
	VND	VND
Ứng trước tiền mua căn hộ Phú H/Anh	120.049.075	3.849.793.890
Ứng trước tiền mua căn hộ Ngọc Lan	80.228.188.063	16.327.901.002
Ứng trước tiền mua căn hộ Tân Thịnh Lợi	-	9.386.835.000
<b>Cộng</b>	<b>80.348.237.138</b>	<b>29.564.529.892</b>

**4.7 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2010	Tại ngày 01/01/2010
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.490.191.720	4.917.787.009
Thuế thu nhập cá nhân	62.887.792	17.936.186
<b>Cộng</b>	<b>5.553.079.512</b>	<b>4.935.723.195</b>

**4.8 Chi phí phải trả**

Đây là số tiền giảm giá ước tính cho các khách hàng mua căn hộ chung cư Ngọc Lan tương ứng số doanh thu bán căn hộ đến ngày 31/12/2010.

**4.9 Các khoản phải trả, phải nộp khác**

	Tại ngày 31/12/2010	Tại ngày 01/01/2010
	VND	VND
Dự án Cửa Tiên - Vinh	3.350.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	564.500	72.085.060
<b>Cộng</b>	<b>3.350.564.500</b>	<b>72.085.060</b>

(\*): Khoản phải trả của Dự án Cửa Tiên – Vinh bao gồm khoản phải trả thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính trên lợi nhuận tạm chia của Dự án Cửa Tiên – Vinh năm 2009 – 2010 và một số chi phí dự phòng khác của Dự án này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

**4.10 Vốn chủ sở hữu**

**4.10.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Nội dung	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2009	518.258.340.000	-	25.171.905.972	543.430.245.972
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	23.701.571.433	23.701.571.433
Chi trả cổ tức	-	-	(15.547.750.200)	(15.547.750.200)
Chia các quỹ	-	1.258.595.298	(1.676.595.298)	(418.000.000)
<b>Tại ngày 31/12/2009</b>	<b>518.258.340.000</b>	<b>1.258.595.298</b>	<b>31.649.131.907</b>	<b>551.166.067.205</b>
Tại ngày 01/01/2010	518.258.340.000	1.258.595.298	31.649.131.907	551.166.067.205
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	32.155.410.843	32.155.410.843
Chi trả cổ tức (*)	-	-	(28.504.208.700)	(28.504.208.700)
Chia các quỹ (*)	-	1.185.078.572	(2.385.078.572)	(1.200.000.000)
Giảm khác (**)	-	-	(350.000.000)	(350.000.000)
<b>Tại ngày 31/12/2010</b>	<b>518.258.340.000</b>	<b>2.443.673.870</b>	<b>32.565.255.478</b>	<b>553.267.269.348</b>

(\*): Căn cứ Nghị quyết số 258/NQ-EVNLSG-HDQT ngày 26/04/2010, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2009 đã quyết định:

- Trích lập Quỹ dự phòng bổ sung vốn điều lệ bằng 5% lợi nhuận sau thuế là 1.185.078.572 VND;
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi là 700.000.000 VND. Ngoài ra, Công ty đã tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2010 là 500.000.000 VND;
- Mức chi trả cổ tức năm 2009 cho các cổ đông bằng tiền với tỷ lệ chi trả 5,5 % theo mệnh giá cổ phần. Số cổ tức năm 2009 đã thực hiện hoàn tất việc chi trả trong năm 2010.

(\*\*): Giảm khác là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính tương ứng 2 tỷ VND lợi nhuận tạm chia của dự án Cửa Tiền – Vinh năm 2009. Khoản thuế này được điều chỉnh trong năm 2010 để phản ánh Công ty Cổ phần Danatol sẽ chịu trách nhiệm quyết toán và nộp thuế TNDN liên quan tới Dự án bất động sản này không phải Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

**4.10 Vốn chủ sở hữu (Tiếp)**

**4.10.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Cổ đông	Giấy CNĐKKD		Tại ngày 31/12/2010				Tại 01/01/2010
	Số tiền	Tỷ lệ	Số vốn đã góp	Tỷ lệ	Số vốn còn phải góp	Số vốn đã góp	
	1000 VND	%	1000 VND	%	1000 VND	1000 VND	
<b>Các cổ đông sáng lập</b>							
Công ty Điện lực TP HCM	135.000.000	21,6	135.000.000	26,0	-	135.000.000	
Tập đoàn Điện lực Việt Nam	135.000.000	21,6	27.000.000	5,2	108.000.000	27.000.000	
Công ty Điện lực 2	37.500.000	6,0	37.500.000	7,2	-	37.500.000	
Cty dịch vụ công ích Thanh niên xung phong	22.500.000	3,6	22.500.000	4,3	-	22.500.000	
Các cổ đông khác	296.258.340	47,3	296.258.340	57,2	-	296.258.340	
<b>Cộng</b>	<b>626.258.340</b>	<b>100</b>	<b>518.258.340</b>	<b>100</b>	<b>108.000.000</b>	<b>518.258.340</b>	

Đến ngày 31/12/2010, Tập đoàn Điện lực Việt Nam trong đó ông Cao Đạt Khoa là đại diện phần vốn góp đã góp 27 tỷ VND và còn thiếu 108 tỷ VND. Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính này, theo công văn số 193/EVN-HĐQT ngày 22/04/2009, Tập đoàn Điện lực Việt Nam đã có thông báo từ chối không góp số vốn còn thiếu trên và chưa có quyết định nào về việc ủy quyền góp số vốn còn thiếu này.

**4.10.3 Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2010	Tại ngày 01/01/2010
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	62.625.834	150.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	51.825.834	51.825.834
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	51.825.834	51.825.834
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	51.825.834	51.825.834
Mệnh giá cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

**4.10.4 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
LN thuần phân bổ cho các cổ đông phổ thông	32.155.410.843	23.701.571.433
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	51.825.834	51.825.834
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)</b>	<b>620</b>	<b>457</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
<b>Doanh thu bán hàng</b>	<b>34.479.355.188</b>	<b>4.649.642.708</b>
Doanh thu bán căn hộ Phú Hoàng Anh	33.573.322.179	-
Doanh thu 2 lô đất 2 lô đất BE37 và BE38	-	4.320.000.000
Doanh thu DV môi giới bán căn hộ và bán đất	906.033.009	329.642.708
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>34.479.355.188</b>	<b>4.649.642.708</b>

**5.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Giá vốn căn hộ Phú Hoàng Anh	32.299.391.790	-
Giá vốn 2 lô đất 2 lô đất BE37 và BE38	-	4.160.981.818
<b>Cộng</b>	<b>32.299.391.790</b>	<b>4.160.981.818</b>

**5.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Lãi tiền gửi	28.605.111.924	27.478.274.487
Lợi nhuận tạm chia từ dự án Cửa Tiền (i)	7.000.000.000	2.000.000.000
Lợi nhuận tạm chia từ dự án Ngọc Lan (ii)	13.000.000.000	-
Cổ tức được chia từ Cty địa ốc Đà Lạt	230.824.976	144.258.393
Cổ tức được chia từ Savimex	-	504.150.000
Lãi bán cổ phiếu Savimex (SAV)	-	92.596.197
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	93.796.400
Hoàn nhập khoản dự phòng tài chính (iii)	925.000.000	712.080.000
<b>Cộng</b>	<b>49.760.936.900</b>	<b>31.025.155.477</b>

(i): Theo Biên bản tạm chia lợi nhuận năm 2010 dự án Cửa Tiền Vinh trên cơ sở liệu chưa được kiểm toán, Công ty Cổ phần Danatol và Công ty Cổ phần BĐS Điện lực Sài Gòn Vina đã thống nhất xác định lợi nhuận gộp tạm chia năm 2010 10 tỷ VND, trong đó lợi nhuận sau thuế tạm tính là 7 tỷ VND. Khoản lợi nhuận tạm chia này đã được Danatol chuyển khoản cho Công ty.

(ii): Chi tiết tham chiếu tại Thuyết minh số 4.2 “Các khoản phải thu khác” về tạm chia lợi nhuận của dự án Ngọc Lan.

(iii): Hoàn nhập khoản dự phòng của ½ cổ phiếu chuyển nhượng tự do của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt. Xem thuyết minh 4.5 “Các khoản đầu tư tài chính dài hạn” để có thêm thông tin chi tiết.

120334  
NHÀN  
CÔNG TY  
NHIỆM HỮU  
M TOÁ  
D.T.L  
M - TP. H

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

**5 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)**

**5.4 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.134.692.785	4.325.080.120
Chi phí vật liệu văn phòng	364.704.924	336.891.983
Chi phí dụng cụ đồ dùng văn phòng	117.151.565	389.113.342
Chi phí khấu hao tài sản	429.561.624	415.707.772
Chi phí bảo dưỡng, sửa chữa tài sản cố định	-	84.930.250
Thuế và các khoản lệ phí	13.813.000	10.394.500
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.683.334.572	2.364.918.233
Chi phí khác bằng tiền	1.554.226.098	1.465.011.187
<b>Cộng</b>	<b>8.297.484.568</b>	<b>9.392.047.387</b>

**5.5 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập tính thuế của năm hiện tại. Thu nhập tính thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong năm khác, không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế và cũng không bao gồm các khoản thu nhập được miễn thuế và các khoản chuyển lỗ năm trước. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và lãi theo số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**5 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)**

**5.5 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Tiếp)**

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>41.508.342.661</b>	<b>28.619.358.442</b>
<b>Điều chỉnh các khoản tăng (giảm) lợi nhuận</b>		
<i>Các khoản chênh lệch vĩnh viễn</i>		
Thu nhập không thuộc diện nộp thuế TNDN		
- Lợi nhuận được chia Địa ốc Đà Lạt	(230.824.976)	(648.408.393)
- Lợi nhuận tạm chia từ dự án Cửa Tiền	(7.000.000.000)	-
- Hoàn nhập dự phòng cổ phiếu Địa ốc Đà Lạt	(925.000.000)	-
Chi phí không được khấu trừ (không hợp lệ)	184.514.925	130.690.000
Chi phí quảng cáo, tiếp khách... vượt 10%	134.752.234	-
CP dự phòng giảm giá căn hộ Ngọc Lan (*)	2.000.000.000	-
<i>Các khoản chênh lệch tạm thời</i>	-	-
<b>Lợi nhuận sau điều chỉnh</b>	<b>35.671.784.844</b>	<b>28.101.640.049</b>
Lỗi tính thuế năm trước chuyển sang	-	-
<b>Thu nhập tính thuế ước tính trong năm</b>	<b>35.671.784.844</b>	<b>28.101.640.049</b>
Thuế suất (%)	25%	25%
<b>Thuế TNDN ước tính trong năm</b>	<b>8.917.946.211</b>	<b>7.025.410.012</b>
Ưu đãi thuế theo Thông tư 03/2009/TT-BTC	-	(2.107.623.004)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm 2008 khi	9.880.967	-
Điều chỉnh thuế TNDN do khoản dự phòng cổ phiếu các năm trước (2008 và 2009)	543.854.640	-
Điều chỉnh thuế TNDN do hoàn nhập dự phòng cổ phiếu năm nay 2010	231.250.000	-
Điều chỉnh khoản thuế tạm chia lợi nhuận 2 tỷ của dự án Cửa Tiền năm 2009	(350.000.000)	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính</b>	<b>9.352.931.818</b>	<b>4.917.787.009</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	4.917.787.009	3.040.429.212
Thuế TNDN đã trả trong năm	(8.780.527.107)	(3.040.429.212)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>5.490.191.720</b>	<b>4.917.787.009</b>

(\*): Đây là số tiền giảm giá ước tính cho các khách hàng mua căn hộ chung cư Ngọc Lan tương ứng số doanh thu bán căn hộ đến ngày 31/12/2010 như trình bày tại Thuyết minh số 4.8 “Chi phí phải trả”.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

**6. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**6.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định đối với các chính sách tài chính và hoạt động.

Theo đó, bên liên quan của Công ty là các cổ đông và các thành viên trong Hội đồng quản trị, Ban giám đốc Công ty. Trong năm, các nghiệp vụ và số dư của Công ty với các bên liên quan cụ thể như sau:

**Khoản đầu tư tài chính dài hạn**

Đây là khoản đầu tư vào dự án 8/8 BIS Hàm Tử với Tập đoàn Điện lực Việt Nam giao cho Công ty Điện lực thành phố Hồ Chí Minh cùng phối hợp thực hiện. Chi tiết xem Thuyết minh 4.5 “ Các khoản đầu tư tài chính dài hạn” để có thông tin.

**Chia cổ tức và việc góp số vốn còn thiếu**

Chi tiết xem Thuyết minh 4.10 “Vốn chủ sở hữu” để có thông tin.

**Thu nhập của Ban giám đốc và Hội đồng quản trị**

Tổng thu nhập của các thành viên trong Ban giám đốc, Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát bao gồm lương, thưởng, thù lao và các thu nhập khác như sau:

	<b>Năm 2010</b>	<b>Năm 2009</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tổng thu nhập của Ban giám đốc	588.724.000	645.216.000
Tổng thu nhập của HĐQT và BKS	581.000.000	505.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.169.724.000</b>	<b>1.150.216.000</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

**6. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)**

**6.2 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Theo báo cáo tổng kết tình hình hoạt động năm 2010 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2011 trong tháng 1/2011, Công ty có kế hoạch đầu tư tập trung vào các dự án trung và dài hạn với tổng chi phí đầu tư khoảng 1.014.727 triệu VND, trong đó tập trung đầu tư vào dự án 8/8 Bis Hàm Tử lên đến 786 tỷ VND và dự án chung cư Ngọc Lan khoảng 101 tỷ VND. Nguồn vốn Công ty và vốn huy động của khách hàng đáp ứng được 40% nhu cầu vốn. Còn khoảng 600 tỷ VND, Công ty có kế hoạch hợp tác với các nhà đầu tư khác và vay vốn ngân hàng để thực hiện đầu tư.

Trong tổng số 94 căn hộ cao cấp Phú Hoàng Anh, tại thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty đã bán được 60 căn hộ, trong đó có 05 căn hộ khách hàng đặt cọc mua, còn lại 34 căn hộ đang chờ để bán.

**6.3 Thông tin so sánh được trình bày lại trên Báo cáo tài chính**

Như trình bày tại Thuyết minh 4.2 “Các khoản phải thu khác”, số tiền quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2009 bị chi quá số trích quỹ và được trình bày lại phù hợp với quy định hiện hành theo Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính về việc áp dụng các Chuẩn mực và hướng dẫn kế toán mới.

Theo đó, chỉ tiêu “Quỹ khen thưởng, phúc lợi” (Mã số 431) trên Báo cáo tài chính năm 2009 đã được kiểm toán được trình bày lại trên chỉ tiêu “Các khoản phải thu khác” (Mã số 135) để đảm bảo mục tiêu so sánh cho Báo cáo tài chính năm 2010 này.

**6.4 Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính năm 2009 của Công ty đã được kiểm toán và một số chỉ tiêu được phân loại lại phù hợp với mục đích so sánh của Báo cáo tài chính này.

\*

\*

\*

