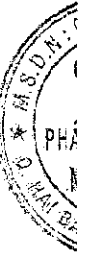




# Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	1 - 2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính	9 - 25



# Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

### CÔNG TY

Công ty là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 6 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng được cấp một số giấy phép sửa đổi sau đó và lần sửa đổi gần nhất, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 8, được cấp ngày 5 tháng 8 năm 2010.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, hoạt động xây dựng chuyên dụng; xây dựng cụm cảng hàng không, cảng biển, đường cao tốc, chuẩn bị mặt bằng, lắp đặt trang thiết bị và hoàn thiện công trình xây dựng, kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng, dịch vụ vui chơi, giải trí; xây dựng, kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan đến sân golf; dịch vụ đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản, tư vấn về bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn giá đất); đầu tư kinh doanh chứng khoán và các ngành nghề khác theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính đặt tại Tòa nhà Vincom City Towers, số 191, phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ CÓ TỨC

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Lợi nhuận thuần sau thuế trong năm	1.586.856.395	3.337.772.969
Lợi nhuận để lại vào cuối năm	4.667.926.828	3.081.070.433

### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Vũ Đức Thế	Chủ tịch	
Ông Lê Thanh Liêm	Thành viên	
Bà Mai Hương Nội	Thành viên	
Bà Nguyễn Mai Hoa	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 5 tháng 4 năm 2010

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán của Công ty.

101/2010/ST

# Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

## CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính cho từng năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

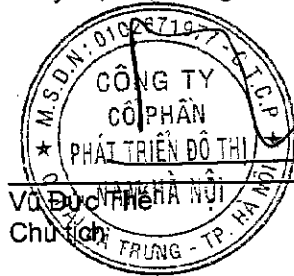
Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty đã cam kết với Hội đồng Quản trị rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính.

## PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị: *Yen*



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2011

Số tham chiếu: 60871645/14769338

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội**

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ có liên quan cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo ("các báo cáo tài chính") được trình bày từ trang 4 đến trang 25. Các báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc của Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi.

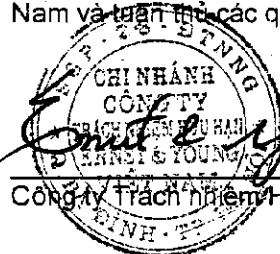
Các báo cáo tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và báo cáo kiểm toán của công ty này đề ngày 25 tháng 2 năm 2010 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với các báo cáo tài chính đó.

### *Cơ sở ý kiến kiểm toán*

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các quy định của các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và Chuẩn mực Kiểm toán Quốc tế được áp dụng tại Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc các báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

### *Ý kiến kiểm toán*

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, 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 và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.



*Ernst & Young Vietnam Ltd.*  
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

*Trần Đình Cường*  
Trần Đình Cường  
Tổng Giám đốc  
Kiểm toán viên đã đăng ký  
Số đăng ký: 0135/KTV

*Bùi Anh Tuấn*

Bùi Anh Tuấn  
Kiểm toán viên phụ trách  
Kiểm toán viên đã đăng ký  
Số đăng ký: N.1067/KTV

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2011

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.443.515.087.111</b>	<b>812.028.991.146</b>
	<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>		<b>78.492.528.519</b>	<b>3.502.246.985</b>
<b>110</b>		<b>4</b>		
111	1. Tiền		2.692.528.519	3.502.246.985
112	2. Các khoản tương đương tiền		75.800.000.000	-
<b>120</b>	<i>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>		<b>200.000.000.000</b>	<b>95.710.000.000</b>
121	1. Đầu tư tài chính ngắn hạn	<b>12.1</b>	200.000.000.000	95.710.000.000
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
<b>130</b>	<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		<b>385.100.099.457</b>	<b>306.781.069.556</b>
131	1. Phải thu khách hàng		250.000.000	-
132	2. Trả trước cho người bán	<b>5</b>	384.185.449.457	305.140.547.334
135	3. Các khoản phải thu khác	<b>6</b>	664.650.000	1.640.522.222
<b>140</b>	<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<b>7</b>	<b>775.096.014.667</b>	<b>405.948.743.653</b>
141	1. Hàng tồn kho		775.096.014.667	405.948.743.653
<b>150</b>	<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>		<b>4.226.443.468</b>	<b>86.930.952</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.277.798	-
152	2. Thuế Giá trị Gia tăng được khấu trừ		4.630.256.501	86.930.952
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		18.910.169	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		175.000.000	-
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>670.963.016.991</b>	<b>188.643.606.720</b>
<b>220</b>	<i>I. Tài sản cố định</i>		<b>367.938.116.955</b>	<b>188.643.606.720</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	<b>8</b>	24.404.431	35.260.800
222	Nguyên giá		69.299.091	57.700.000
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(44.894.660)	(22.439.200)
227	2. Tài sản cố định vô hình	<b>9</b>	45.758.334	-
228	Nguyên giá		48.450.000	-
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.691.666)	-
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	<b>10</b>	367.867.954.190	188.608.345.920
<b>250</b>	<i>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>		<b>3.000.000.000</b>	<b>-</b>
258	1. Đầu tư dài hạn khác	<b>12.2</b>	3.000.000.000	-
<b>260</b>	<i>III. Tài sản dài hạn khác</i>		<b>24.900.036</b>	<b>-</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		24.900.036	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.814.478.104.102</b>	<b>1.000.672.597.866</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI  
 SỐ 10 ĐƯỜNG SỐ 10 HANG CHINH THỦY  
 THỊP NHAI HỒ SƠ HANG CHINH THỦY  
 Ngày 31-12-2011  
 Người nhận:

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>458.640.177.274</b>	<b>565.120.350.989</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>458.640.177.274</b>	<b>565.120.350.989</b>
312	1. Vay và nợ ngắn hạn	13	443.644.654.054	554.500.000.000
314	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	26.489.160	1.029.857.238
315	3. Phải trả người lao động		140.521.175	-
316	4. Chi phí phải trả		146.250.000	-
317	5. Phải trả các bên liên quan	21	14.676.088.320	9.590.493.751
319	6. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	15	6.174.565	-
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.355.837.926.828</b>	<b>435.552.246.877</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>16.1</b>	<b>1.355.837.926.828</b>	<b>435.552.246.877</b>
411	1. Vốn điều lệ đã góp	16.1	1.351.170.000.000	432.471.176.444
420	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	16.1	4.667.926.828	3.081.070.433
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.814.478.104.102</b>	<b>1.000.672.597.866</b>

*Yen*

Lê Thị Hải Yên  
Kế toán trưởng

Ngày 28 tháng 3 năm 2011



Nguyễn Việt Quang  
Tổng Giám đốc

TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.500.000.000	-
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.500.000.000	-
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.500.000.000	-
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	17	308.839.000	6.248.644.820
22	5. Chi phí tài chính		-	(1.773.970.833)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(1.773.970.833)
25	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(2.009.556.839)	(107.043.780)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		799.282.161	4.367.630.207
31	8. Thu nhập khác	18	254.272.727	-
40	9. Lợi nhuận khác	18	254.272.727	-
50	10. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.053.554.888	4.367.630.207
51	11. Chi phí thuế TNDN hiện hành	20.1	533.301.507	(1.029.857.238)
60	12. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.586.856.395	3.337.772.969

*Yen*

Lê Thị Hải Yến  
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2011



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>1.053.554.888</b>	<b>4.367.630.207</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ	8,9	25.147.126	19.233.600
05	Thu nhập lãi cho vay và lãi tiền gửi	17	(308.839.000)	(6.248.644.820)
06	Chi phí lãi vay		-	1.773.970.833
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>769.863.014</b>	<b>(87.810.180)</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(82.790.370.435)	(300.621.167.645)
10	Tăng hàng tồn kho		(319.366.410.024)	(337.602.961.638)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(990.166.287)	18.525.541.664
12	Tăng chi phí trả trước		(27.177.833)	-
13	Chi phí lãi vay đã trả		(70.350.967.436)	(11.241.666.664)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20,2	(515.465.900)	-
15	Tiền (chi)/thu khác cho hoạt động kinh doanh		(175.000.000)	80.631.289
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(473.445.694.901)</b>	<b>(630.947.433.174)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(156.193.574.898)	(156.854.127.935)
23	Tiền chi cho hoạt động cho vay		(200.000.000.000)	(95.710.000.000)
24	Tiền thu từ hoạt động cho vay		95.710.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư vào công ty khác		(3.000.000.000)	-
28	Tiền thu lãi cho vay		4.076.073.723	42.631.650
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(259.407.501.175)</b>	<b>(252.521.496.285)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ** (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền góp vốn của các cổ đông		548.698.823.556	332.471.176.444
34	Tiền thu từ đi vay		594.800.000.000	554.500.000.000
35	Trả nợ vay		(335.655.345.946)	
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>807.843.477.610</b>	<b>886.971.176.444</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>74.990.281.534</b>	<b>3.502.246.985</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>		<b>3.502.246.985</b>	<b>-</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>78.492.528.519</b>	<b>3.502.246.985</b>

*Yên*

Lê Thị Hải Yên  
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2011

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 6 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng được cấp một số giấy phép sửa đổi sau đó và lần sửa đổi gần nhất, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 8, được cấp ngày 5 tháng 8 năm 2010.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, hoạt động xây dựng chuyên dụng; xây dựng cụm cảng hàng không, cảng biển, đường cao tốc, chuẩn bị mặt bằng, lắp đặt trang thiết bị và hoàn thiện công trình xây dựng, kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng, dịch vụ vui chơi, giải trí; xây dựng, kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan đến sân golf; dịch vụ đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản, tư vấn về bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn giá đất); đầu tư kinh doanh chứng khoán và các ngành nghề khác theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính đặt tại, Tòa nhà Vincom City Towers, số 191, phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

#### Hội đồng Quản trị

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Vũ Đức Thế	Chủ tịch	
Ông Lê Thanh Liêm	Thành viên	
Bà Mai Hương Nội	Thành viên	
Bà Nguyễn Mai Hoa	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 5 tháng 4 năm 2010

### 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

#### 2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam được Bộ Tài chính chấp thuận tại Công văn số 442 TC/CĐKT ngày 31 tháng 7 năm 1998 và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài Chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

TP HÀ N  
SỞ HÀNH CH  
31-03-2011

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng (tiếp theo)**

**Các Chuẩn mực đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực**

*Thông tư 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ở Việt Nam*

Vào ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính. Thông tư này quy định về việc thuyết minh thêm thông tin và ảnh hưởng đến việc trình bày các công cụ tài chính trên các báo cáo tài chính. Hướng dẫn này sẽ có hiệu lực từ năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 trở đi. Ban Giám đốc đang đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng thông tư này đến các báo cáo tài chính của Công ty trong tương lai.

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là Nhật ký chung.

**2.3 Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.4 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán**

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng VNĐ.

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**3.2 Hàng tồn kho**

**Bất động sản để bán**

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu;
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.6 Khấu hao và khấu trừ**

Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Thiết bị quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### **3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

#### **3.7 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa được mô tả trong đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể được vốn hóa vào nguyên giá tài sản.

#### **3.8 Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác**

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trong năm.

#### **3.9 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước, chi phí phát hành trái phiếu và các chi phí khác phát sinh mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

#### **3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### **3.11 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" ("CMKTVN số 10") liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong năm tài chính trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VNĐ/USD) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

Hướng dẫn về chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm theo CMKTVN số 10 khác biệt so với quy định trong Thông tư 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 hướng dẫn xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái ("Thông tư 201") như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.11 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)**

<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Xử lý kế toán theo CMKTVN số 10</i>	<i>Xử lý kế toán theo Thông tư 201</i>
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo.
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục công nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh</li> <li>- Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các năm sau để đảm bảo công ty không bị lỗ. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh trong vòng 5 năm tiếp theo.</li> </ul>

Ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính của Công ty nếu Công ty áp dụng Thông tư 201 cho các năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 là không đáng kể.

**3.12 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi 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 của pháp luật Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.13 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi các rủi ro và lợi ích trọng yếu gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

##### *Doanh thu cho thuê bất động sản*

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo tỉ lệ phần trăm của số giờ công lao động phát sinh cho đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm trên tổng số giờ công lao động ước tính cho mỗi hợp đồng.

##### *Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán/ chuyển nhượng vốn*

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán và chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

##### *Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

##### *Cổ tức*

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Công ty với tư cách là nhà đầu tư được xác định.

#### 3.14 Thuế

##### *Thuế 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 phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào 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 hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.14 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 lập báo cáo tài chính.

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;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần 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;
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại 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 kỳ kế toán năm 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 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.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được 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 tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Số cuối năm VNĐ</i>	<i>Số đầu năm VNĐ</i>
Tiền mặt	29.461.720	-
Tiền gửi ngân hàng	2.663.066.799	3.502.246.985
Các khoản tương đương tiền	75.800.000.000	-
	<b><u>78.492.528.519</u></b>	<b><u>3.502.246.985</u></b>

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn 1 tháng với lãi suất là 14%/năm .

**5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

Đây là số dư ứng trước cho các nhà cung cấp, nhà thầu thi công và các đơn vị tư vấn tham gia vào Dự án "Thành phố Eco", một tổ hợp Trung tâm thương mại, Y tế, Giáo dục và Căn hộ. Trong số dư trả trước cho người bán tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 có số tiền tạm ứng giải phóng mặt bằng là 229.930.555.534 đồng Việt Nam.

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	<i>Số cuối năm VNĐ</i>	<i>Số đầu năm VNĐ</i>
Lãi tiền gửi phải thu	664.650.000	-
Các khoản phải thu khác	-	1.640.522.222
	<b><u>664.650.000</u></b>	<b><u>1.640.522.222</u></b>

**7. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Số cuối năm VNĐ</i>	<i>Số đầu năm VNĐ</i>
Căn hộ xây để bán	775.096.014.667	405.948.743.653
	<b><u>775.096.014.667</u></b>	<b><u>405.948.743.653</u></b>

Chi phí xây dựng căn hộ để bán bao gồm các chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng hạng mục căn hộ để bán thuộc Dự án Thành phố Eco và các chi phí chung được phân bổ khác như chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác. Dự án này tọa lạc trên khu đất tại số 460 Minh Khai, Vĩnh Tuy, Hai Bà Trưng, và tại số 25, ngõ 13 Lĩnh Nam, Mai Động, Hoàng Mai, Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<i>Thiết bị quản lý VNĐ</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số dư đầu năm	57.700.000
Tăng trong năm	11.599.091
<i>Trong đó:</i>	
<i>Mua mới</i>	11.599.091
Giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	<u>69.299.091</u>
<b>Giá trị hao mòn:</b>	
Số dư đầu năm	22.439.200
Tăng trong năm	22.455.460
Giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	<u>44.894.660</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số dư đầu năm	<u>35.260.800</u>
Số dư cuối năm	<u>24.404.431</u>

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Phần mềm máy tính VNĐ</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số dư đầu năm	-
Tăng trong năm	48.450.000
<i>Trong đó:</i>	
<i>Mua mới</i>	48.450.000
Giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	<u>48.450.000</u>
<b>Giá trị hao mòn:</b>	
Số dư đầu năm	-
Tăng trong năm	2.691.666
Giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	<u>2.691.666</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số dư đầu năm	-
Số dư cuối năm	<u>45.758.334</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<i>Số cuối năm</i> VNĐ	<i>Số đầu năm</i> VNĐ
Chi phí cho Dự án Thành phố Eco	367.867.954.190	188.608.345.920
	<b>367.867.954.190</b>	<b>188.608.345.920</b>

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng hạng mục trung tâm thương mại, y tế, giáo dục và các hạng mục khác thuộc Dự án Thành phố Eco và các chi phí chung được phân bổ khác như chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác. Dự án này tọa lạc trên khu đất tại số 460 Minh Khai, Vĩnh Tuy, Hai Bà Trưng, Hà Nội và tại số 25, ngõ 13 Lĩnh Nam, Mai Động, Hoàng Mai, Hà Nội.

**11. CHI PHÍ LÃI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 50.396.952.174 đồng Việt Nam (2009: 22.578.541.664 đồng Việt Nam). Chi phí này liên quan đến các khoản vay để đầu tư cho Dự án Thành phố Eco. Chi phí lãi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa là 11,60%/năm (2009: 11,28%/năm). Tỷ lệ vốn hóa này được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay trong năm của Công ty.

**12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ**

**12.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	<i>Số cuối năm</i> VNĐ	<i>Số đầu năm</i> VNĐ
Các khoản cho vay các bên liên quan	-	95.710.000.000
Các khoản tiền gửi ngắn hạn	200.000.000.000	-
	<b>200.000.000.000</b>	<b>95.710.000.000</b>

Các khoản tiền gửi ngắn hạn là khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực với lãi suất là 15%/năm.

**12.2 Đầu tư tài chính dài hạn**

Đầu tư dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư 8/3 với tỷ lệ sở hữu là 10%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Vay ngắn hạn	349.444.654.054	554.500.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	94.200.000.000	-
	<b><u>443.644.654.054</u></b>	<b><u>554.500.000.000</u></b>

Chi tiết các khoản vay và nợ ngắn hạn được trình bày như sau:

Bên vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2010 VNĐ	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Á	94.200.000.000	15 tháng	1 tháng 7 năm 2011	Từ 15,5 đến 17,7	400.000 cổ phiếu VPL nằm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái, 2.559.000 cổ phiếu VPL của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam và 2.583.320 cổ phiếu VIC của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam
Công ty Cổ phần Vincom	349.444.654.054	12 tháng	16 tháng 12 năm 2011	11	Không có
	<b><u>443.644.654.054</u></b>				

**14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Thuế thu nhập cá nhân	26.489.160	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 20.2)	-	1.029.857.238
	<b><u>26.489.160</u></b>	<b><u>1.029.857.238</u></b>

**15. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC**

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế phải nộp	6.174.565	-
	<b><u>6.174.565</u></b>	<b><u>-</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**16.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	Vốn điều lệ đã góp VNĐ	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế VNĐ	Tổng cộng VNĐ
<b>Năm trước</b>			
Số dư đầu năm	100.000.000.000	(256.702.536)	99.743.297.464
- Tăng vốn điều lệ	332.471.176.444	-	332.471.176.444
- Lãi trong năm	-	3.337.772.969	3.337.772.969
Số dư cuối năm	<u>432.471.176.444</u>	<u>3.081.070.433</u>	<u>435.552.246.877</u>
<b>Năm nay</b>			
Số dư đầu năm	432.471.176.444	3.081.070.433	435.552.246.877
- Tăng trong năm	918.698.823.556	-	918.698.823.556
- Lãi trong năm	-	1.586.856.395	1.586.856.395
Số dư cuối năm	<u>1.351.170.000.000</u>	<u>4.667.926.828</u>	<u>1.355.837.926.828</u>

Vốn điều lệ đã góp tăng trong năm bao gồm khoản vốn góp của Công ty Cổ phần Vincom, công ty mẹ với số tiền là 370.000.000.000 đồng Việt Nam được chuyển từ khoản cho Công ty vay.

**16.2 Vốn điều lệ đã góp**

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Số tiền theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	2.000.000.000.000	500.000.000.000
Vốn điều lệ đã góp	1.351.170.000.000	432.471.176.444
Vốn điều lệ chưa góp	648.830.000.000	67.528.823.556

**17. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Lãi tiền gửi	308.839.000	42.789.264
Lãi từ các khoản cho vay	-	6.205.855.556
	<u>308.839.000</u>	<u>6.248.644.820</u>

**18. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Phạt vi phạm hợp đồng	27.000.000	-
Thu nhập từ bán phế liệu theo hợp đồng phá dỡ nhà xưởng Dệt 8/3	227.272.727	-
	<u>254.272.727</u>	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Năm nay</i> VNĐ	<i>Năm trước</i> VNĐ
Chi phí nhân công	1.413.044.310	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	25.147.126	19.233.600
Chi phí dịch vụ mua ngoài	571.365.403	87.809.580
	<u>2.009.556.839</u>	<u>107.043.180</u>

**20. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 25% lợi nhuận chịu thuế.

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

**20.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	<i>Năm nay</i> VNĐ	<i>Năm trước</i> VNĐ
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	268.781.826	1.029.857.238
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp trích thừa năm trước	(802.083.333)	-
	<u>(533.301.507)</u>	<u>1.029.857.238</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**20.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. 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 lợi nhuận thuần trước thuế và thu nhập chịu thuế.

	<i>Năm nay</i> VNĐ	<i>Năm trước</i> VNĐ
<b>Lợi nhuận thuần trước thuế</b>	<b>1.053.554.888</b>	<b>4.367.630.207</b>
<b>Các điều chỉnh tăng lợi nhuận theo kế toán</b>	<b>21.572.418</b>	<b>1.773.970.833</b>
Chi phí lãi vay do phần vốn điều lệ góp thiếu	-	1.773.970.833
Chi phí không có chứng từ hợp lý, hợp lệ	21.572.418	-
<b>Lợi nhuận điều chỉnh chưa trừ chuyển lỗ và trước thuế</b>	<b>1.075.127.306</b>	<b>6.141.601.040</b>
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(256.702.536)
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ này</b>	<b>1.075.127.306</b>	<b>5.884.898.504</b>
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính kỳ này</b>	<b>268.781.826</b>	<b>1.471.224.626</b>
Thuế TNDN được giảm trừ (*)	-	(441.367.388)
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính</b>	<b>268.781.826</b>	<b>1.029.857.238</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	1.029.857.238	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa năm trước	(802.083.333)	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(515.465.900)	-
<b>Thuế TNDN (nộp trước)/phải trả cuối năm</b>	<b>(18.910.169)</b>	<b>1.029.857.238</b>

(\*) Giảm trừ theo hướng dẫn tại Thông tư 03/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 13 tháng 1 năm 2009 về giảm, gia hạn nộp thuế TNDN cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Tổng Công ty Phong Phú	Cổ đông cũ	Chi trả tiền đền bù theo Thỏa thuận thanh toán tiền bồi thường hỗ trợ	288.425.819.182
		Tiền lãi phát sinh từ khoản tạm ứng cho hoạt động giải phóng mặt bằng	25.347.222.222
Công ty Cổ phần Vincom	Công ty mẹ	Góp vốn điều lệ	(156.000.000.000)
		Nhận tiền vay	(500.600.000.000)
		Thanh toán tiền vay	605.655.345.946
		Thanh toán tiền lãi	59.044.654.054
Công ty Cổ phần Bất động sản Dệt may Việt nam	Cổ đông	Góp vốn điều lệ	(399.020.000.000)
		Chi trả tiền đền bù theo Thỏa thuận thanh toán tiền bồi thường hỗ trợ	160.250.000.000
		Góp vốn điều lệ	(21.000.000.000)
Tổng Công ty Cổ phần Dệt may Hà Nội	Cổ đông	Góp vốn điều lệ	(5.000.000.000)
Ông Phạm Khắc Phương	Thành viên Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV - Công ty cùng chủ sở hữu	Thanh toán tiền vay	(95.710.000.000)
		Thanh toán tiền lãi vay	(3.455.697.777)

*Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan*

Trong năm 2010, Công ty đã cung cấp một khoản tạm ứng cho bên liên quan với mức lãi suất 12,5%/năm. Ngoài ra, Công ty cũng nhận một khoản vay từ công ty mẹ với mức lãi suất 11%/năm.

Trong năm, Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2009: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền VNĐ</i>
<b>Phải trả</b>			
Công ty Cổ phần Vincom	Công ty mẹ	Chi phí trả hộ	178.343.000
		Lãi vay	14.497.745.320
			<u>14.676.088.320</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. CÁC DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG**

Một số dữ liệu tương ứng đã được trình bày lại cho phù hợp với hình thức trình bày báo cáo tài chính của năm hiện tại. Chi tiết việc trình bày lại như sau:

		Số theo báo cáo trước đây VNĐ	Trình bày lại VNĐ	Số trình bày lại VNĐ
<b>Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2009</b>				
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn				
	(i)	295.710.000.000	(200.000.000.000)	95.710.000.000
Trả trước cho người bán	(i)	100.557.214.000	204.583.333.334	305.140.547.334
Các khoản phải thu khác	(i)	6.223.855.556	(4.583.333.334)	1.640.522.222
Hàng tồn kho	(ii)	-	405.948.743.653	405.948.743.653
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	(ii)	594.557.089.573	(405.948.743.653)	188.608.345.920

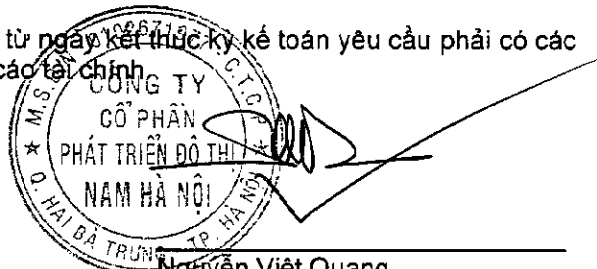
- (i) Bút toán phân loại lại khoản tạm ứng cho hoạt động giải phóng mặt bằng và tiền lãi phải thu từ khoản tạm ứng này đang lần lượt được trình bày tương ứng trên tài khoản đầu tư tài chính ngắn hạn và phải thu khác;
- (ii) Bút toán phân loại lại chi phí xây dựng các căn hộ để bán đang được trình bày trên tài khoản chi phí xây dựng cơ bản dở dang;

**24. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

*Yen*

Lê Thị Hải Yến  
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2011