

|

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV

Báo cáo của Hội đồng Quản trị và
các báo cáo tài chính đã được kiểm toán

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 2
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
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 - 30

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV ("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 Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV trước đây là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102022275 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 9 năm 2005. Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025765 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 7 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các giấy chứng nhận điều chỉnh sau đó, với giấy chứng nhận điều chỉnh gần nhất là lần thứ 6 được cấp ngày 2 tháng 11 năm 2010.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và cho thuê trung tâm thương mại và văn phòng, căn hộ cao cấp để bán, cung cấp dịch vụ tư vấn đầu tư, xây dựng dân dụng và công nghiệp và các ngành nghề khác theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 11, Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ CỔ TỨC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần trong năm	36.902.298.609	991.446.005.374
Cổ tức trả trong năm	787.659.000.000	-
Cổ tức công bố nhưng chưa trả trong năm	(59.528.000.000)	(930.000.000.000)
Lợi nhuận giữ lại cuối năm	33.550.076.757	76.647.778.148

CÁC SỰ KIỆN 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 năm 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:

Bà Mai Hương Nội	Chủ tịch
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên
Bà Võ Thị Phương Thảo	Thành viên

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính cho từng năm tài chính 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 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 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:

Mai Hương Nội
Chủ tịch

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2011

Số tham chiếu: 60758164/14749073

This page is intentionally left blank

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		728.447.617.664	1.259.081.941.450
110	I. Tiền	4	1.478.005.632	63.925.831.770
111	1. Tiền		1.478.005.632	63.925.831.770
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	9.1	658.590.705.880	749.380.320.000
121	1. Đầu tư ngắn hạn		658.590.705.880	764.547.510.240
129	2. Dự phòng đầu tư ngắn hạn		-	(15.167.190.240)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		67.697.170.449	445.622.489.815
131	1. Phải thu khách hàng		8.276.467.204	274.567.716.541
132	2. Trả trước cho người bán		1.579.665.045	8.049.082.633
133	3. Phải thu các bên liên quan	24	1.758.926.218	156.746.104.662
135	4. Phải thu khác	5	56.082.111.982	6.259.585.979
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		681.735.703	153.299.865
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		668.262.703	134.299.865
158	2. Tài sản ngắn hạn khác		13.473.000	19.000.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		975.258.503.187	1.392.098.505.050
220	I. Tài sản cố định		1.947.420.237	1.612.667.414
221	1. Tài sản cố định hữu hình	6	1.939.237.049	1.590.455.890
222	Nguyên giá		2.773.450.594	2.015.907.647
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(834.213.545)	(425.451.757)
227	2. Tài sản cố định vô hình	7	8.183.188	22.211.524
228	Nguyên giá		42.085.000	42.085.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(33.901.812)	(19.873.476)
240	II. Bất động sản đầu tư	8	294.198.674.812	298.803.206.356
241	1. Nguyên giá		303.642.780.921	301.570.197.583
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(9.444.106.109)	(2.766.991.227)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	9.2	552.401.960.002	963.374.163.002
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	480.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		537.000.000.000	957.000.000.000
258	3. Đầu tư dài hạn khác		15.401.960.002	5.894.163.002
260	IV. Tài sản dài hạn khác		126.710.448.136	128.308.468.278
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	126.710.448.136	121.004.655.153
262	2. Tài sản thuế hoãn lại	23.2	-	7.303.813.125
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.703.706.120.851	2.651.180.446.500

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 (trình bày lại)
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.070.156.044.094	1.974.532.668.352
310	I. Nợ ngắn hạn		387.782.042.098	1.511.844.856.149
311	1. Vay ngắn hạn	11	70.000.000.000	142.288.185.273
312	2. Phải trả người bán		4.027.073.902	73.239.224.207
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	3.672.193.408	311.557.858.204
315	4. Phải trả người lao động		46.790.624	174.093.083
316	5. Chi phí phải trả	13	45.887.670.270	52.390.736.474
317	6. Phải trả các bên liên quan	24	230.303.198.161	930.320.931.000
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	14	33.845.115.733	1.873.827.908
330	II. Nợ dài hạn		682.374.001.996	462.687.812.203
333	1. Phải trả dài hạn khác	15	14.755.165.931	12.684.776.429
334	2. Vay dài hạn	16	650.000.000.000	450.000.000.000
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	23.2	17.618.148.945	-
336	4. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		687.120	3.035.774
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		633.550.076.757	676.647.778.148
410	I. Vốn chủ sở hữu	17	633.550.076.757	676.647.778.148
411	1. Vốn điều lệ đã góp		600.000.000.000	600.000.000.000
420	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		33.550.076.757	76.647.778.148
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.703.706.120.851	2.651.180.446.500

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Ngoại tệ các loại (đô la Mỹ)	543	552

Hoàng Văn Tâm
Kế toán trưởng

Phạm Văn Khương
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2011

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

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	104.471.032.148	1.691.395.508.132
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	18.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	104.471.032.148	1.691.395.508.132
11	4. Giá vốn hàng bán	19	(33.014.427.837)	(455.204.869.339)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		71.456.604.311	1.236.190.638.793
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	18.2	93.487.259.602	35.737.789.226
22	7. Chi phí tài chính	20	(85.811.114.027)	(63.830.895.696)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(78.536.074.581)	(35.572.221.328)
24	8. Chi phí bán hàng		(2.179.956.037)	(4.997.802.661)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(12.816.938.273)	(3.810.810.213)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		64.135.855.576	1.199.288.919.449
31	11. Thu nhập khác	21	3.038.058.435	2.740.133.043
32	12. Chi phí khác	21	(107.110.721)	(48.762.362)
40	13. Lợi nhuận khác		2.930.947.714	2.691.370.681
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		67.066.803.290	1.201.980.290.130
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.1	(5.242.542.611)	(217.838.097.881)
52	16. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	23.2	(24.921.962.070)	7.303.813.125
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		36.902.298.609	991.446.005.374
	19. Lãi trên mỗi cổ phiếu	25		
	Lãi cơ bản		615	16.524
	Lãi suy giảm		615	16.524

Hoàng Văn Tâm
Kế toán trưởng

Phạm Văn Khương
Tổng Giám đốc

Ngày 15 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: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		67.066.803.290	1.201.980.290.130
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ	6,7,8	7.099.905.007	3.068.594.142
03	Thay đổi khoản dự phòng	9.1	(15.167.190.240)	15.167.190.240
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	20	644.781.830	11.759.367.340
	Giá vốn căn hộ bán trong năm	19	-	447.448.780.575
	Lãi từ nhượng bán khoản đầu tư trong công ty khác		(500.000.000)	-
05	Chi phí lãi vay	20	78.536.074.581	35.572.221.328
06	Thu nhập lãi vay		(65.069.715.312)	(35.736.263.964)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		72.610.659.156	1.679.260.179.791
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		417.970.928.572	(351.742.783.265)
10	Giảm các khoản phải trả		(139.077.036.446)	(325.983.630)
11	Tăng chi phí trả trước		(6.239.755.821)	(10.681.933.016)
12	Tiền lãi vay đã trả		(61.097.730.041)	(23.334.133.963)
13	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	23.1	(219.964.608.466)	(3.439.527.409)
14	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		5.527.000	14.052.677.111
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		64.207.983.954	1.303.788.495.619
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(2.830.126.285)	(431.046.064.397)
	Tiền nhận từ nhượng bán khoản đầu tư trong công ty khác		420.500.000.000	-
22	Tiền chi cho vay		(161.291.189.000)	(624.894.163.002)
23	Tiền thu lãi cho vay		25.024.106.106	48.312.095.576
24	Tiền thu gốc các khoản cho vay		292.586.780.000	451.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(34.198.195.640)	(1.109.877.510.240)
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		539.791.375.181	(1.666.505.642.063)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
34	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		263.500.000.000	639.717.580.363
35	Tiền chi trả nợ gốc vay		(142.288.185.273)	(213.229.395.090)
36	Trả cổ tức		(787.659.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(666.447.185.273)	426.488.185.273

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV

B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
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 (trình bày lại)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(62.447.826.138)	63.771.038.829
60	Tiền tồn đầu năm		63.925.831.770	154.792.941
70	Tiền tồn cuối năm	4	1.478.005.632	63.925.831.770

Hoàng Văn Tâm
Kế toán trưởng

Phạm Văn Khương
Tổng Giám đốc

Ngày 15 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 Đầu tư và Thương mại PFV (“Công ty”) trước đây là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102022275 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 9 năm 2005. Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025765 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 7 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các giấy chứng nhận điều chỉnh sau đó, với giấy chứng nhận điều chỉnh gần nhất là lần thứ 6 được cấp ngày 2 tháng 11 năm 2010.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và cho thuê trung tâm thương mại và văn phòng, căn hộ cao cấp để bán, cung cấp dịch vụ tư vấn đầu tư, xây dựng dân dụng và công nghiệp và các ngành nghề khác theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 11, Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, 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:

Bà Mai Hương Nội	Chủ tịch
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên
Bà Võ Thị Phương Thảo	Thành viên

2. CƠ SỞ LẬP 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 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).

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty lựa chọn điều khoản miễn trừ nêu ra trong đoạn 5 - Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 25 “Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con” - và qua đó, không lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 mặc dù Công ty có khoản đầu tư vào công ty con tại thời điểm này. Quyết định này được đưa ra trên cơ sở Công ty Cổ phần Vincom, là công ty mẹ, đã lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm 2009. Công ty Cổ phần Vincom có trụ sở đặt tại tầng 11, Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Ngoài ra, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng ảnh hưởng của việc không hợp nhất công ty con là không đáng kể đối với các báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Formatted: Left: 1.1", Right: 1",
Bottom: 0.6", Width: 8.27", Height:
11.69", Footer distance from edge:
0.4"

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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.

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 của Công ty 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 *Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh*

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được áp dụng để lập các báo cáo tài chính năm 2009 ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến nghiệp vụ sau.

3.1.1 *Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái*

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã thay đổi chính sách kế toán về việc xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá áp dụng theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("VAS 10"), thay vì theo hướng dẫn tại Thông tư 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 ("Thông tư 201") như được áp dụng trong năm tài chính trước. Khác biệt giữa VAS 10 và Thông tư 201 được trình bày dưới đây:

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)

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh (tiếp theo)

3.1.1 Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái (tiếp theo)

<i>Nghị quyết</i>	<i>Xử lý kế toán theo VAS 10</i>	<i>Xử lý kế toán theo Thông tư 201</i>
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ là tài sản và nợ phải trả 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 phân ảnh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo.
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục công nợ tiền tệ nợ phải trả 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	-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 hợp nhất. -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 hợp nhất. 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 năm (5) năm tiếp theo. 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 nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phân ảnh trên bảng cân đối kế toán và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong 5 năm tiếp theo.

Ảnh hưởng của việc thay đổi chính sách kế toán này đối với các báo cáo tài chính cho các năm tài chính trước đây của Công ty được trình bày dưới đây:

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Số theo báo cáo trước đây</i>	<i>Điều chỉnh</i>	<i>Số trình bày lại</i>
<i>Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2009</i>			
Chênh lệch tỷ giá	(11.706.526.412)	11.706.526.412	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	88.354.304.560	(11.706.526.412)	76.647.778.148
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009</i>			
Chi phí tài chính	(52.124.369.284)	(11.706.526.412)	(63.830.895.696)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.210.995.445.860	(11.706.526.412)	1.199.288.919.448
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.213.686.816.541	(11.706.526.412)	1.201.980.290.129

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Lợi nhuận sau thuế TNDN 1.003.152.531.786 (11.706.526.412) 991.446.005.374

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

3.2 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

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 hữu 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 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:

Phương tiện vận tải	8 năm
Tài sản khác	3 - 10 năm
Phần mềm máy tính	5 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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 **Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

Khấu hao và khấu trừ bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa	47 năm
Máy móc thiết bị	10 năm

Quyền sử dụng đất được cấp lâu dài không được khấu hao.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong Bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8 **Chi phí đi vay**

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.

3.9 **Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước được trình bày là chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

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

3.10 **Đầu tư vào các công ty liên kết**

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Công ty chỉ hạch toán vào thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh các khoản được chia từ lợi nhuận của công ty liên kết phát sinh sau ngày mua. Các khoản khác ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi của khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc của khoản đầu tư.

3.11 **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.

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)

3.12 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.

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Như được trình bày tại Thuyết minh 3.1.1, Công ty đã thay đổi chính sách kế toán về việc xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá áp dụng theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("VAS 10"), thay vì theo hướng dẫn tại Thông tư 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 ("Thông tư 201") như được áp dụng 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 (VND) 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.

3.15 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.

3.16 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. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu từ bán căn hộ

Doanh thu bán căn hộ được ghi nhận khi các rủi ro và lợi ích trọng yếu gắn liền với quyền sở hữu căn hộ 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.

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)

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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.

3.17 Thuế

Thuế hiện hành

Tài sản thuế và thuế 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 năm.

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 hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn 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 hoàn 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.

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)

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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.

4. TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	175.670.109	525.272.608
Tiền gửi ngân hàng	1.302.335.523	63.400.559.162
	1.478.005.632	63.925.831.770

Như trình bày trong thuyết minh số 14, trong số dư tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 có 32.509.700.339 đồng Việt Nam nằm trong tài khoản ngân hàng của Công ty là số tiền ủy thác của những khách mua căn hộ. Số tiền này sẽ được hoàn trả cho Ban quản lý tòa nhà khi ban này được thành lập bởi những người mua căn hộ.

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Lãi phải thu từ Công ty Cổ phần thành phố Mặt trời	35.721.666.668	3.412.500.000
Lãi phải thu từ Công ty Cổ phần TMDL Cù Lao Chàm	20.097.000.000	2.698.500.000
Phải thu khác	263.445.314	148.585.979
	56.082.111.982	6.259.585.979

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

6. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>		
	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số dư đầu năm	1.574.808.182	441.099.465	2.015.907.647
Tăng trong năm	-	757.542.947	757.542.947
<i>Trong đó:</i>			
<i>Mua mới</i>	-	757.542.947	757.542.947
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>1.574.808.182</u>	<u>1.198.642.412</u>	<u>2.773.450.594</u>
Giá trị hao mòn:			
Số dư đầu năm	288.297.995	137.153.762	425.451.757
Tăng trong năm	196.886.820	211.874.968	408.761.788
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>485.184.815</u>	<u>349.028.730</u>	<u>834.213.545</u>
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu năm	<u>1.286.510.187</u>	<u>303.945.703</u>	<u>1.590.455.890</u>
Số dư cuối năm	<u>1.089.623.367</u>	<u>849.613.682</u>	<u>1.939.237.049</u>

7. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
	<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá:	
Số dư đầu năm	42.085.000
Tăng trong năm	-
<i>Trong đó</i>	
<i>Mua trong năm</i>	-
Thanh lý, nhượng bán	-
Số dư cuối năm	<u>42.085.000</u>
Giá trị hao mòn:	
Số dư đầu năm	19.873.476
Tăng trong năm	14.028.336
Giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	<u>33.901.812</u>
Giá trị còn lại:	
Số dư đầu năm	<u>22.211.524</u>
Số dư cuối năm	<u>8.183.188</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

8. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	96.810.947.410	175.115.790.259	29.643.459.914	301.570.197.583
Tăng trong năm	-	1.834.019.204	238.564.134	2.072.583.338
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>96.810.947.410</u>	<u>176.949.809.463</u>	<u>29.882.024.048</u>	<u>303.642.780.921</u>
Giá trị hao mòn:				
Số dư đầu năm	-	1.532.523.484	1.234.467.743	2.766.991.227
Tăng trong năm	-	3.694.896.725	2.982.218.157	6.677.114.882
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	<u>5.227.420.209</u>	<u>4.216.685.900</u>	<u>9.444.106.109</u>
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	<u>96.810.947.410</u>	<u>173.583.266.775</u>	<u>28.408.992.171</u>	<u>298.803.206.356</u>
Số dư cuối năm	<u>96.810.947.410</u>	<u>171.722.389.254</u>	<u>25.665.338.148</u>	<u>294.198.674.812</u>

Quyền sử dụng đất được trình bày là bất động sản đầu tư là chi phí tiền đất đã trả cho lô đất có diện tích 2.053 mét vuông tại số 114, phố Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam. Quyền sử dụng đất này không được trích khấu hao do đây là quyền sử dụng đất lâu dài.

9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

9.1 Đầu tư ngắn hạn

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cho vay các bên liên quan	-	210.000.000.000
Cho vay khác	370.000.000.000	300.000.000.000
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	<u>288.590.705.880</u>	<u>254.547.510.240</u>
Tổng đầu tư ngắn hạn	658.590.705.880	764.547.510.240
Dự phòng đầu tư ngắn hạn	-	(15.167.190.240)
	<u>658.590.705.880</u>	<u>749.380.320.000</u>

Các khoản cho vay khác là các khoản vay cho Công ty Cổ phần Thành phố Mặt Trời và Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Cù Lao Chàm. Các khoản vay này được bảo đảm, có mức lãi suất từ 12,6%/năm đến 16%/năm, và có thời hạn vay là 12 tháng.

Đầu tư chứng khoán ngắn hạn là khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty không trích lập dự phòng đầu tư ngắn hạn do giá trị ghi sổ thấp hơn giá trị thị trường của các khoản đầu tư ngắn hạn.

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

9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

9.2 Đầu tư dài hạn

Đơn vị tính: VNĐ

		Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con	9.2.1	-	480.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết	9.2.2	537.000.000.000	957.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác	9.2.3	15.401.960.002	5.894.163.002
Tổng đầu tư dài hạn		552.401.960.002	963.374.163.002
Dự phòng đầu tư dài hạn		-	-
		552.401.960.002	963.374.163.002

9.2.1 Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2009 là khoản vốn góp vào Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long (“Tây Tăng Long”), một công ty TNHH được thành lập tại thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102064444 ngày 21 tháng 8 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, với mức vốn điều lệ là 300.000.000.000 đồng Việt Nam. Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm giữ 90% cổ phần của công ty này.

Trong năm 2010, tỉ lệ vốn góp vào Tây Tăng Long đã được thay đổi, theo đó Công ty chỉ còn nắm giữ 10% cổ phần của công ty này và Tây Tăng Long không còn là công ty con của Công ty. Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã góp 635.000.000 đồng Việt Nam vào Tây Tăng Long (Thuyết minh số 9.2.3).

9.2.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Đơn vị tính: VNĐ

		Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An	(i)	174.000.000.000	174.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Bất động sản Hải Phòng	(ii)	363.000.000.000	363.000.000.000
Công ty Cổ phần Nhóm đầu tư May Mắn	(iii)	-	420.000.000.000
		537.000.000.000	957.000.000.000

(i) Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An (“Vinpearl Hội An”)

Vinpearl Hội An là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3303070380 ngày 1 tháng 4 năm 2008, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần 2 ngày 27 tháng 8 năm 2008, với vốn điều lệ đăng ký là 300 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của Vinpearl Hội An là kinh doanh khách sạn và cung cấp các dịch vụ khách sạn. Địa chỉ văn phòng đăng ký của công ty là tại Phước Hải, xã Cửa Đại, Hội An, tỉnh Quảng Nam. Công ty nắm 24% quyền biểu quyết trong công ty liên kết này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Vinpearl Hội An được cấp quyền sử dụng diện tích đất 70.277 mét vuông cho đến ngày 25 tháng 12 năm 2053 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số T-01354 do Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam cấp ngày 28 tháng 8 năm 2008. Diện tích đất này sẽ được sử dụng cho việc phát triển khu du lịch nghỉ dưỡng với tên gọi Vinpearl Hội An, tại Phước Hải, xã Cửa Đại, Hội An, tỉnh Quảng 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

9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

9.2 Đầu tư dài hạn (tiếp theo)

9.2.2 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

(ii) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng (Công ty “Bất động sản Hải Phòng”)

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng kí kinh doanh số 0203000675 ngày 5 tháng 1 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần 7 ngày 2 tháng 6 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 4 Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng. Công ty nắm giữ 41% quyền biểu quyết trong công ty liên kết này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Công ty Bất động sản Hải Phòng đã được Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng cấp quyền sử dụng khu đất có diện tích là 9.125 m² tại số 4 đường Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00498 ngày 23 tháng 1 năm 2008. Khu đất này sẽ được sử dụng để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp mang tên Vincom Plaza.

(iii) Công ty Cổ phần Nhóm Đầu tư May Mẫn (LIG)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm giữ 25% quyền biểu quyết trong công ty liên kết này. Vào ngày 8 tháng 6 năm 2010, Công ty đã bán toàn bộ 25% quyền biểu quyết trong LIG. Công ty cũng đã ghi nhận một khoản lãi 500.000.000 đồng Việt Nam trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vào ngày bán.

9.2.3 Đầu tư dài hạn khác

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay dài hạn khác	14.766.960.002	5.894.163.002
Đầu tư vào công ty Tây Tăng Long	635.000.000	-
	15.401.960.002	5.894.163.002

Cho vay dài hạn khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 là khoản cho vay Công ty Cổ phần Mai Sơn. Khoản vay này được bảo đảm, có mức lãi suất 12,5%/năm và có thời hạn vay 50 tháng.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát hành trái phiếu	18.602.088.400	10.667.883.212
Tiền thuê đất trả trước	106.237.668.911	108.537.469.679
Các chi phí trả trước khác	1.870.690.825	1.799.302.262
	126.710.448.136	121.004.655.153

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

11. VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay ngắn hạn từ Công ty Cổ phần Vincom	70.000.000.000	-
Vay ngắn hạn từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	142.288.185.273
	<u>70.000.000.000</u>	<u>142.288.185.273</u>

Vay ngắn hạn từ Công ty Cổ phần Vincom là khoản vay tín chấp có kỳ hạn 3 tháng, đáo hạn ngày 2 tháng 2 năm 2011 và có lãi suất 12%/năm.

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế GTGT phải nộp	497.557.003	93.692.185.617
Thuế thu nhập doanh nghiệp (thuyết minh số 23.1)	3.115.256.187	217.837.322.042
Thuế thu nhập cá nhân	59.380.218	5.510.034
Các loại thuế khác	-	22.840.511
	<u>3.672.193.408</u>	<u>311.557.858.204</u>

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	35.345.205.660	19.295.294.452
Chi phí phải trả cho các căn hộ đã bán	10.503.445.010	29.215.252.502
Chi phí khác	39.019.600	3.880.189.520
	<u>45.887.670.270</u>	<u>52.390.736.474</u>

14. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Doanh thu chưa thực hiện	-	203.265.081
Quỹ bảo trì giữ thay khách mua căn hộ	32.509.700.339	473.240.918
Đặt cọc ngắn hạn từ bên thuê	371.028.957	-
Bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế phải nộp	-	33.854.726
Phải trả khác	964.386.437	1.163.467.183
	<u>33.845.115.733</u>	<u>1.873.827.908</u>

Quỹ bảo trì giữ thay cho khách mua căn hộ bao gồm khoản quỹ do khách thuê căn hộ đóng góp để sử dụng vào các hoạt động bảo trì cho tòa nhà căn hộ. Quỹ này do Công ty giữ hộ khách thuê căn hộ đến khi Ban Quản lý tòa nhà được thành lập.

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

15. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đặt cọc dài hạn cho thuê khu thương mại	14.755.165.931	12.684.776.429
	14.755.165.931	12.684.776.429

16. VAY DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trái phiếu doanh nghiệp	650.000.000.000	450.000.000.000
	650.000.000.000	450.000.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty có các loại trái phiếu sau:

- ▶ Loại trái phiếu thứ nhất có tổng giá trị phát hành là 300.000.000.000 đồng Việt Nam, mệnh giá 1.000.000.000 đồng Việt Nam/trái phiếu, phát hành ngày 9 tháng 9 năm 2009 với thời hạn 3 năm. Loại trái phiếu này có mức lãi suất năm đầu tiên là 12,5% và mức trái tức này sẽ được xác định lại hàng năm bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả sau kỳ hạn 1 năm bình quân của 4 ngân hàng: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (“Agribank”), Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (“Vietcombank”), Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (“BIDV”) và Ngân hàng Công thương Việt Nam (“Vietinbank”) cộng 4%. Loại trái phiếu này được bảo đảm bởi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất sở hữu bởi Công ty Cổ phần Mặt trời, một cổ đông của Công ty Bất động sản Hải Phòng, tại số 13, đường Hai Bà Trưng, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.
- ▶ Loại trái phiếu thứ hai có tổng giá trị phát hành là 150.000.000.000 đồng Việt Nam, mệnh giá 1.000.000.000 đồng Việt Nam/trái phiếu, phát hành ngày 26 tháng 10 năm 2009 với thời hạn 3 năm. Loại trái phiếu này có mức lãi suất năm đầu tiên là 12,5% và mức trái tức này sẽ được xác định lại hàng năm bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả sau kỳ hạn 1 năm bình quân của 4 ngân hàng Agribank, Vietcombank, BIDV và Vietinbank cộng 4%. Loại trái phiếu này được cũng được bảo đảm bởi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất sở hữu bởi Công ty Cổ phần Mặt trời, một cổ đông của Công ty Bất động sản Hải Phòng, tại số 13, đường Hai Bà Trưng, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.
- ▶ Loại trái phiếu thứ ba có tổng giá trị phát hành là 200.000.000.000 đồng Việt Nam, mệnh giá 1.000.000.000 đồng Việt Nam/trái phiếu, phát hành ngày 29 tháng 4 năm 2010 với thời hạn 3 năm. Loại trái phiếu này có mức lãi suất năm đầu tiên là 12,5% và mức trái tức này sẽ được xác định lại hàng năm bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả sau kỳ hạn 1 năm bình quân của 4 ngân hàng Agribank, Vietcombank, BIDV và Vietinbank cộng 4%. Loại trái phiếu này được cũng được bảo đảm bởi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất sở hữu bởi Công ty Cổ phần Mặt trời, một cổ đông của Công ty Bất động sản Hải Phòng, tại số 13, đường Hai Bà Trưng, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Công ty phát hành các trái phiếu này nhằm phục vụ nhu cầu đầu tư tài chính.

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Vốn điều lệ đã góp</i>	<i>Lợi nhuận chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Năm trước			
Số dư đầu năm	600.000.000.000	15.201.772.774	615.201.772.774
Lợi nhuận trong năm (trình bày lại)	-	991.446.005.374	991.446.005.374
Chia cổ tức	-	(930.000.000.000)	(930.000.000.000)
Số dư cuối năm (trình bày lại)	<u>600.000.000.000</u>	<u>76.647.778.148</u>	<u>676.647.778.148</u>
Năm nay			
Số dư đầu năm (trình bày lại)	600.000.000.000	76.647.778.148	676.647.778.148
Lợi nhuận trong năm	-	36.902.298.609	36.902.298.609
Chia cổ tức	-	(80.000.000.000)	(80.000.000.000)
Số dư cuối năm	<u>600.000.000.000</u>	<u>33.550.076.757</u>	<u>633.550.076.757</u>

17.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	60.000.000	60.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	60.000.000	60.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>60.000.000</i>	<i>60.000.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	60.000.000	60.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>60.000.000</i>	<i>60.000.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu.

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

18. DOANH THU

18.1 Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu	104.471.032.148	1.691.395.508.132
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ bán căn hộ</i>	-	1.662.930.563.947
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	95.997.953.479	27.120.240.096
<i>Doanh thu khác</i>	8.473.078.669	1.344.704.089
Trừ		
Giảm giá hàng bán	-	-
Giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	<u>104.471.032.148</u>	<u>1.691.395.508.132</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ bán căn hộ</i>	-	1.662.930.563.947
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	95.997.953.479	27.120.240.096
<i>Doanh thu khác</i>	8.473.078.669	1.344.704.089

18.2 Doanh thu từ hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập lãi vay	64.153.781.547	35.343.464.510
Lãi ngân hàng	915.933.765	392.799.454
Hoàn nhập dự phòng đầu tư ngắn hạn	15.167.190.240	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	13.250.354.050	1.525.262
	<u>93.487.259.602</u>	<u>35.737.789.226</u>

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn căn hộ	-	447.448.780.575
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	33.014.427.837	7.756.088.764
	<u>33.014.427.837</u>	<u>455.204.869.339</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. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (trình bày lại)</i>
Chi phí lãi vay	78.536.074.581	35.572.221.328
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	6.565.794.812	1.332.116.788
Dự phòng giảm giá đầu tư (Thuyết minh 9.1)	-	15.167.190.240
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	644.781.830	11.759.367.340
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	64.322.804	-
Chi phí khác	140.000	-
	<u>85.811.114.027</u>	<u>63.830.895.696</u>

21. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	3.038.058.435	2.740.133.043
Tiền bồi thường được thưởng	2.538.058.435	2.740.133.043
Chuyển nhượng cổ phần trong công ty liên kết	500.000.000	-
Chi phí khác	107.110.721	48.762.362
Tiền bồi thường	107.110.721	48.762.362
Chi phí khác	-	-
Lợi nhuận khác	<u>2.930.947.714</u>	<u>2.691.370.681</u>

22. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG VÀ SẢN XUẤT KINH DOANH

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nhân công	3.149.086.694	3.915.919.689
Chi phí khấu hao	7.099.905.005	3.068.594.143
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	37.762.330.448	457.028.968.381
Chi phí khác	85.811.114.027	63.830.895.697
	<u>133.822.436.174</u>	<u>527.844.377.910</u>

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") với thuế suất bằng 25% lợi nhuận thu được.

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 đối với các loại nghiệp vụ 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 bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

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. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

23.1 Thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	10.300.591.583	217.838.097.880
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp trích thiếu/(thừa) năm trước	(5.058.048.972)	-
Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	24.921.962.070	(7.303.813.125)
	<u>30.164.504.681</u>	<u>210.534.284.755</u>

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế 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 năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Bảng đối chiếu lợi nhuận kế toán của Công ty với lợi nhuận chịu thuế được trình bày dưới đây:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần trước thuế	67.066.803.290	1.201.980.290.129
<i>Các điều chỉnh (giảm)/tăng lợi nhuận theo kế toán</i>	(25.864.436.955)	42.808.840.618
Chi phí phải trả cho các căn hộ đã bán	-	29.215.252.502
Chi phí giải trí	-	1.887.061.704
Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện của khoản phải thu	-	11.706.526.412
Tiền phạt	1.947.928.447	-
Phân bổ chi phí thuê đất trả trước	2.299.800.768	-
Chi phí không hợp lý hợp lệ khác	306.167.732	-
Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện năm trước trở thành thực hiện năm nay	(11.706.526.412)	-
Chi phí không hợp lý hợp lệ năm trước trở thành hợp lý hợp lệ năm nay	(18.711.807.490)	-
Lợi nhuận điều chỉnh	<u>41.202.366.335</u>	<u>1.244.789.130.747</u>
Chi phí Thuế TNDN ước tính trong năm	10.300.591.583	311.197.282.686
Giảm trừ thuế TNDN (*)	-	(93.359.184.805)
Chi phí thuế TNDN thuần ghi nhận trong năm	10.300.591.583	217.838.097.881
Thuế TNDN phải trả đầu năm	217.837.322.042	3.438.751.570
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp trích thiếu/(thừa) năm trước (**)	(5.058.048.972)	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(219.964.608.466)	(3.439.527.409)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	<u>3.115.256.187</u>	<u>217.837.322.042</u>

(*) 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.

(**) Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa năm trước theo kết quả kiểm tra của cơ quan thuế trong năm 2010.

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. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

23.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản và nợ thuế hoãn lại của Công ty, thay đổi trong năm nay và năm trước được trình bày như sau.

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Bảng cân đối kế toán</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chênh lệch tạm thời				
Chi phí phải trả cho căn hộ đã bán	2.625.861.253	7.303.813.125	(4.677.951.872)	7.303.813.125
Chênh lệch giá trị quyết toán chi phí bán căn hộ	<u>(20.244.010.198)</u>	<u>-</u>	<u>(20.244.010.198)</u>	<u>-</u>
Tài sản/(nợ phải trả) thuế thu nhập hoãn lại	<u>(17.618.148.945)</u>	<u>7.303.813.125</u>		
Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh			<u>(24.921.962.070)</u>	<u>7.303.813.125</u>

24. 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>Giá trị (VNĐ)</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Chuyển nhượng 25% cổ phần của Công ty Cổ phần Nhóm đầu tư May Mắn Thu từ chuyển nhượng 25% cổ phần của Công ty Cổ phần Nhóm đầu tư May Mắn	420.500.000.000 (420.500.000.000)
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Phát triển Vincharm	Công ty liên kết của Tập đoàn	Thuê văn phòng Thu từ cho thuê văn phòng	16.137.746.196 (16.100.000.000)
Công ty Cổ phần Thế giới giải trí	Công ty liên kết của Tập đoàn	Thuê văn phòng Thu từ cho thuê văn phòng	13.445.975.581 (16.194.553.318)
Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phòng	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu Thu lãi vay	9.478.026.401 (17.442.026.400)
Ông Đinh Ngọc Lân	Thành viên Ban Kiểm soát công ty mẹ	Thu từ bán căn hộ	(8.295.671.401)
Ông Hoàng Văn Sơn	Cổ đồng	Thu từ bán căn hộ Chia cổ tức Trả cổ tức	(5.569.456.618) (1.512.000.000) 19.089.000.000
Bà Mai Thu Thủy	Thành viên gia đình của Tổng Giám đốc công ty mẹ	Thu từ bán căn hộ	(9.799.014.554)
Nguyễn Quốc Thành	Thành viên gia đình của một thành viên HĐQT công ty mẹ	Thu từ bán căn hộ	(15.333.526.728)

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

24. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị (VNĐ)</i>
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	Thành viên gia đình của một thành viên HĐQT công ty cùng tập đoàn	Thu từ bán căn hộ	(18.954.279.980)
Ông Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên HĐQT Công ty BĐS Hải Phòng	Thu từ bán căn hộ	(4.648.041.164)
Bà Phạm Hồng Linh	Thành viên gia đình của một thành viên HĐQT công ty mẹ	Thu từ bán căn hộ	(23.355.487.483)
Ông Phạm Khắc Phương	Cổ đông	Thu từ bán căn hộ Chia cổ tức Trả cổ tức	(1.809.500.000) (1.360.000.000) 17.170.000.000
Bà Phạm Thị Tuyết Mai	Thành viên gia đình của một thành viên HĐQT công ty mẹ	Thanh toán lãi vay Thu từ bán căn hộ	(352.333.333) (3.038.744.885)
Phạm Thiếu Hoa	Thành viên HĐQT công ty cùng tập đoàn	Thu từ bán căn hộ	(5.421.087.400)
Bà Phan Thu Hương	Thành viên HĐQT công ty cùng tập đoàn	Thu từ bán căn hộ	(17.158.210.776)
Trần Hoài An	Cán bộ quản lý chủ chốt của một công ty trong Tập đoàn	Thu từ bán căn hộ	(7.479.081.803)
Vũ Đức Thế	Chủ tịch HĐQT Công ty BĐS Hải Phòng	Thu từ bán căn hộ	(19.717.533.396)
Vũ Tuyết Hằng	Phó Giám đốc chi nhánh của công ty mẹ	Thu từ bán căn hộ	(2.959.086.098)
Bà Nguyễn Thị An Hà	Cổ đông	Chia cổ tức Trả cổ tức	(800.000.000) 10.100.000.000
Bà Võ Thị Phương Thảo	Cổ đông	Chia cổ tức Trả cổ tức	(800.000.000) 10.100.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Sinh Thái	Cổ đông lớn	Chia cổ tức Trả cổ tức	(16.000.000.000) 202.000.000.000
Công ty Cổ phần Vincom	Công ty mẹ	Chia cổ tức Trả cổ tức Phí quản lý phải trả Vay ngắn hạn Lãi vay phải trả Phí trông xe thu hộ Vincom Phí cho thuê tầng hầm Thu phí thuê tầng hầm Phí môi giới trả hộ Vincom	(59.528.000.000) 529.200.000.000 (6.226.965.148) (70.000.000.000) (1.388.333.333) (1.229.717.335) 1.624.527.000 (220.827.250) 1.758.926.218

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

Vào ngày 8 tháng 6 năm 2010, Công ty đã bán toàn bộ 25% quyền biểu quyết trong LIG cho một bên liên quan.

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

24. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
			<i>Phải thu (Phải trả)</i>	
Phải thu				
Công ty Cổ phần Vincom	Công ty mẹ	Chi phí môi giới gian hàng trả hộ		1.758.926.218
				1.758.926.218
Phải trả				
Công ty Cổ phần Vincom	Công ty mẹ	Cổ tức phải trả		222.341.000.000
		Chi phí quản lý phải trả		5.344.147.493
		Phí trông xe nhận hộ		1.229.717.335
		Lãi vay		1.388.333.333
				230.303.198.161

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	253.710.000	-
Phúc lợi khi chấm dứt làm việc	-	-
	253.710.000	-

25. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lãi sau thuế của cổ đông của Công ty cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

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

25. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

Các thông tin phản ánh lãi và số liệu cổ phiếu được dùng để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông	36.902.298.609	991.446.005.374
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<u>36.902.298.609</u>	<u>991.446.005.374</u>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	60.000.000	60.000.000
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<u>60.000.000</u>	<u>60.000.000</u>

Công ty không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành các báo cáo tài chính.

26. CÁC CAM KẾT

Cam kết về vốn liên quan đến hoạt động đầu tư

Như đã trình bày ở thuyết minh số 9.2, Công ty có khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Tây Tăng Long. Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010, phần vốn cam kết nhưng chưa góp vào công ty này là 29.385.000.000 đồng Việt Nam.

27. 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 năm yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

Hoàng Văn Tâm
Kế toán trưởng

Phạm Văn Khương
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2011