



Audit - Corporate Finance



Công ty TNHH Kiểm toán An Phú

Tầng 12, Tòa nhà 167, Phố Bùi Thị Xuân

Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Tel: +84 (4) 62 782 904

Fax: +84 (4) 62 782 905

www.anphugroup.com.vn

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VINACONEX – HOÀNG THÀNH**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

MỤC LỤC

| | <u>TRANG</u> |
|--------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC | 2 |
| BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN VIÊN | 3-4 |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN | 5-6 |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 7 |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ | 8-9 |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH | 10-23 |



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Vinaconex - Hoàng Thành (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

| | |
|-------------------------|---|
| Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc | Chủ tịch Hội đồng quản trị |
| Ông Nguyễn Xuân Tùng | Ủy viên Hội đồng quản trị |
| Ông Đoàn Châu Phong | Ủy viên Hội đồng quản trị |
| Ông Đào Tiến Dũng | Ủy viên Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 29/9/2010) |
| Ông Nguyễn Như Vinh | Ủy viên Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 21/5/2010) |
| Ông Nguyễn Phúc Hương | Ủy viên Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 21/5/2010) |
| Ông Tạ Trung Dũng | Ủy viên Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 29/9/2010) |

Ban Giám đốc

| | |
|----------------------|--------------|
| Ông Nguyễn Xuân Tùng | Giám đốc |
| Ông Vũ Gia Bình | Phó Giám đốc |

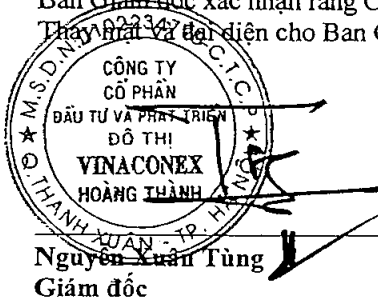
TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010. Trong việc lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Ban hành và áp dụng hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính. Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,


CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ
VINACONEX
HOÀNG THÀNH
Nguyễn Xuân Tùng
Giám đốc

Hà Nội, ngày 21 tháng 01 năm 2011



Audit - Corporate Finance

Công ty TNHH Kiểm toán An Phú

Tầng 12, Tòa nhà 167, Phố Bùi Thị Xuân

Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Tel: +84 (4) 62 782 904

Fax: +84 (4) 62 782 905

www.anphugroup.com.vn

Số: 11/2011/AP - KT

BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Kính gửi: Hội đồng quản trị
Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Vinaconex - Hoàng Thành

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 cùng với các Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh và Lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh kèm theo cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Vinaconex - Hoàng Thành (gọi tắt là "Công ty"). Các Báo cáo tài chính được lập ngày 21 tháng 01 năm 2011 từ trang 05 đến trang 23 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc và của Kiểm toán viên

Ban Giám đốc có trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Giám đốc đồng thời cũng chịu trách nhiệm thiết kế và vận hành hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc sai sót.

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các Báo cáo tài chính này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.

Cơ sở của ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ các quy tắc về đạo đức nghề nghiệp, phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng các Báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán xác minh cho các số liệu và các thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được thực hiện dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, trên cơ sở đánh giá rủi ro liên quan đến các sai sót trọng yếu phản ánh trên báo cáo tài chính, do các gian lận hoặc sai sót. Trong quá trình đánh giá rủi ro, kiểm toán viên cũng xem xét các thủ tục kiểm soát do Ban Giám đốc thực hiện nhằm lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và hợp lý để thiết kế các thủ tục kiểm toán thích hợp trong từng trường hợp mà không nhằm đưa ra ý kiến nhận xét về tính hữu hiệu của hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty. Chúng tôi cũng đồng thời tiến hành đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và những ước tính quan trọng của Ban Giám đốc cũng như đánh giá về việc trình bày các thông tin trên Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN VIÊN (Tiếp theo)

Chúng tôi xin lưu ý vấn đề sau:

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 9 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty có khoản góp vốn liên doanh vào Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Quốc tế Việt Nam (VIDC) tương ứng 40% vốn Điều lệ của Công ty liên doanh. Mục đích liên doanh nhằm xây dựng và phát triển dự án Khu đô thị mới Lê Trọng Tấn (hiện nay là dự án Parkcity Hà Nội) với quy mô trên 77 hecta tại ngã tư giao cắt giữa đường Lê Văn Lương kéo dài và phố Lê Trọng Tấn thuộc quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Đến thời điểm hiện tại, Dự án trên đang được triển khai theo tiến độ (hiện đã hoàn thành san lấp mặt bằng và đang triển khai thi công hạ tầng khung của dự án). Cuối năm 2010, Công ty liên doanh đã bán thí điểm một tiểu khu cư trú. Theo báo cáo của Ban Giám đốc Công ty, dự án đã giành được sự quan tâm đặc biệt của giới đầu tư kinh doanh bất động sản và người tiêu dùng. Ban Giám đốc Công ty tin tưởng dự án sớm hoàn thành và tạo ra Doanh thu và lợi nhuận tốt cho Công ty liên doanh.



Nguyễn Thương
Giám đốc kiểm toán
Chứng chỉ KTV số 0308/KTV

Lê Mạnh Thắng
Kiểm toán viên
Chứng chỉ KTV số 0934/KTV

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN PHÚ

Hà Nội, ngày 21 tháng 01 năm 2011

1/1
TU
VIN
DÀ
1/11

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

MẪU SỐ B 01 - DN
Đơn vị tính: VND

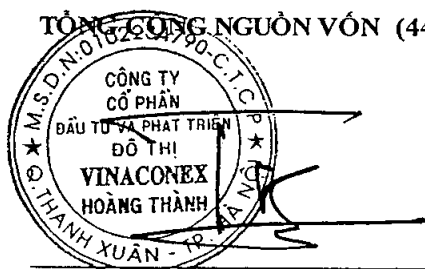
| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2010 | 01/01/2010 |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | | |
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150) | 100 | | 120.718.028.222 | 104.450.351.559 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 4 | 6.090.092.089 | 4.926.238.733 |
| 1. Tiền | 111 | | 2.190.092.089 | 1.426.238.733 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 3.900.000.000 | 3.500.000.000 |
| II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | 5 | 74.000.000.000 | 79.600.000.000 |
| 1. Đầu tư ngắn hạn | 121 | | 74.000.000.000 | 79.600.000.000 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 28.468.784.489 | 14.283.406.653 |
| 1. Phải thu của khách hàng | 131 | | 985.300.499 | 6.900.564 |
| 2. Trả trước cho người bán | 132 | | 15.667.748.709 | 14.114.252.709 |
| 5. Các khoản phải thu khác | 135 | 6 | 11.815.735.281 | 162.253.380 |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | 7 | 9.881.385.187 | 3.762.668.314 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 9.881.385.187 | 3.762.668.314 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 2.277.766.457 | 1.878.037.859 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 13.348.977 | 6.092.727 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 1.967.813.480 | 1.849.319.938 |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 158 | | 296.604.000 | 22.625.194 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+250+260) | 200 | | 179.210.073.388 | 134.425.181.114 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 11.951.192.096 | 6.425.181.114 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 8 | 11.951.192.096 | 6.421.056.114 |
| - Nguyên giá | 222 | | 13.099.457.484 | 6.837.216.575 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (1.148.265.388) | (416.160.461) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | | - | 4.125.000 |
| - Nguyên giá | 228 | | 13.500.000 | 13.500.000 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (13.500.000) | (9.375.000) |
| IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 167.200.000.000 | 128.000.000.000 |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 252 | 9 | 128.000.000.000 | 128.000.000.000 |
| 3. Đầu tư dài hạn khác | 258 | 10 | 39.200.000.000 | - |
| V. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 58.881.292 | - |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | | 58.881.292 | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200) | 270 | | 299.928.101.610 | 238.875.532.673 |

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 23 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

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

MẪU SỐ B 01 - DN
Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2010 | | 01/01/2010 | |
|---|------------|-------------|------------------------|--|------------------------|--|
| | | | | | | |
| A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330) | 300 | | 41.265.488.928 | | 30.616.194.294 | |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 37.716.045.872 | | 30.594.129.650 | |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn | 311 | 11 | 6.904.005.606 | | - | |
| 2. Phải trả cho người bán | 312 | | 2.064.128.745 | | 135.793.547 | |
| 3. Người mua trả tiền trước | 313 | | 17.063.255.827 | | 4.167.192.668 | |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 314 | 12 | 4.738.258.699 | | 24.529.592.195 | |
| 5. Phải trả người lao động | 315 | | 41.684.775 | | 116.470.775 | |
| 6. Chi phí phải trả | 316 | | 6.574.652 | | 1.614.022.399 | |
| 9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 319 | 13 | 6.163.274.286 | | 31.058.066 | |
| 11. Quỹ khen thưởng phúc lợi | 323 | | 734.863.282 | | - | |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 3.549.443.056 | | 22.064.644 | |
| 1. Vay và nợ dài hạn | 334 | 14 | 3.512.301.634 | | - | |
| 2. Dự phòng trợ cấp mất việc làm | 336 | | 37.141.422 | | 22.064.644 | |
| B. NGUỒN VỐN (400=410) | 400 | | 258.662.612.682 | | 208.259.338.379 | |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 15 | 258.662.612.682 | | 208.259.338.379 | |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 411 | | 150.000.000.000 | | 93.750.000.000 | |
| 4. Cổ phiếu quỹ | 414 | | (160.000.000) | | - | |
| 7. Quỹ đầu tư phát triển | 417 | | 24.751.548.584 | | - | |
| 8. Quỹ dự phòng tài chính | 418 | | 2.290.186.768 | | - | |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | | 81.780.877.330 | | 114.509.338.379 | |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400) | 440 | | 299.928.101.610 | | 238.875.532.673 | |



Nguyễn Xuân Tùng
Giám đốc

Lê Văn Huy
Kế toán trưởng

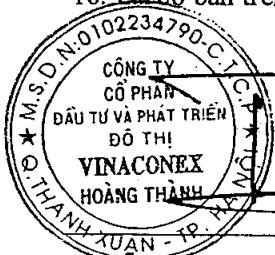
Hà Nội, ngày 21 tháng 01 năm 2011

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

MẪU SỐ B 02 - DN

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã Thuyết | | Năm 2010 | Năm 2009 |
|--|-----------|------|----------------|-----------------|
| | số | minh | | |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 18 | 35.236.986.868 | 209.108.005 |
| 2. Các khoản giảm trừ | 02 | 18 | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | 18 | 35.236.986.868 | 209.108.005 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 19 | 33.733.001.960 | 202.834.765 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng | 20 | | 1.503.984.908 | 6.273.240 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 20 | 19.658.519.369 | 1.401.841.952 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 21 | 416.471.346 | 1.166.667 |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | 23 | | 416.471.346 | 1.166.667 |
| 8. Chi phí bán hàng | 24 | | - | - |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | | 3.133.338.052 | 2.332.670.110 |
| 10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 17.612.694.879 | (925.721.585) |
| 11. Thu nhập khác | 31 | 22 | - | 145.788.390.909 |
| 12. Chi phí khác | 32 | 22 | 105.046.856 | 7.988.872.940 |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | | (105.046.856) | 137.799.517.969 |
| 14. Lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 17.507.648.023 | 136.873.796.384 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 23 | 4.451.373.720 | 23.952.914.367 |
| 17. Lợi nhuận sau thuế | 60 | | 13.056.274.303 | 112.920.882.017 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 17 | 970 | 14.723 |



Nguyễn Xuân Tùng
Giám đốc

Lê Văn Huy
Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 21 tháng 01 năm 2011

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

MẪU SỐ B 03 - DN
 Đơn vị tính: VND

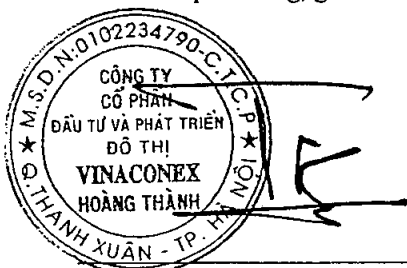
| CHỈ TIÊU | Mã số | Năm 2010 | Năm 2009 |
|--|-------|-------------------------|-------------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | 17.507.648.023 | 136.873.796.384 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định | 02 | 736.229.927 | 256.435.318 |
| - Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | (19.658.519.369) | (1.401.841.952) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | 416.471.346 | 1.166.667 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | (998.170.073) | 135.729.556.417 |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | (3.043.554.707) | 42.455.520.310 |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | (6.118.716.873) | (2.741.038.314) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả | 11 | 18.765.361.114 | (122.175.492.417) |
| - Tăng giảm chi phí trả trước | 12 | (66.137.542) | 126.646.496 |
| - Tiền lãi vay đã trả | 13 | (409.896.694) | (1.166.667) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 14 | (24.508.123.810) | - |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 15 | - | 17.413.218 |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | (3.137.623.630) | - |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i> | 20 | <i>(19.516.862.215)</i> | <i>53.411.439.043</i> |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định | 21 | (6.262.240.909) | (6.077.125.500) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | - | 5.380.909 |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | (304.704.360.482) | (159.860.000.000) |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | 271.104.360.482 | 85.260.000.000 |
| 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 8.117.649.240 | 1.401.841.952 |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i> | 30 | <i>(31.744.591.669)</i> | <i>(79.269.902.639)</i> |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 1. Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | 56.250.000.000 | 20.550.000.000 |
| 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | (160.000.000) | - |
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | 33 | 14.726.307.240 | 800.000.000 |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | (4.310.000.000) | (800.000.000) |
| 5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | (14.081.000.000) | - |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i> | 40 | <i>52.425.307.240</i> | <i>20.550.000.000</i> |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i> | 50 | <i>1.163.853.356</i> | <i>(5.308.463.596)</i> |
| Tiền và các khoản tương đương tiền tồn đầu năm | 60 | 4.926.238.733 | 10.234.702.329 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ | 61 | - | - |
| Tiền và các khoản tương đương tiền tồn cuối năm | 70 | 6.090.092.089 | 4.926.238.733 |

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 23 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Trong năm 2010, Công ty đã trả cổ tức thông qua việc bù trừ công nợ phải thu (lãi cho vay) với Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 với số tiền là 900.000.000 VND. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải thu.



Nguyễn Xuân Tùng
Giám đốc

Hà Nội, ngày 21 tháng 01 năm 2011

Lê Văn Huy
Kế toán trưởng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MÃ SỐ B 09-DN

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển đô thị Vinaconex - Hoàng Thành (gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0103016881 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 19 tháng 04 năm 2007; Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 03 ngày 20/09/2010 với mã số doanh nghiệp là 0102234790 (chuyển từ số đăng ký kinh doanh 0103016881).

Tổng vốn Điều lệ của Công ty trên Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 3 là 150.000.000.000 đồng, tương ứng 150.000.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần; trong đó các cổ đông sáng lập là:

- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX) nắm giữ 3.750.000 cổ phần tương ứng với 37.500.000.000 đồng chiếm 25% vốn điều lệ.
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Hoàng Thành nắm giữ 6.525.000 cổ phần tương ứng với 65.250.000.000 đồng chiếm 43,5% vốn điều lệ.
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 nắm giữ 1.875.000 cổ phần tương ứng với 18.750.000.000 đồng chiếm 12,5% vốn điều lệ.

Trụ sở chính của Công ty tại Tòa nhà Vinaconex, khu đô thị mới Trung Hòa – Nhân Chính, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Văn phòng giao dịch của Công ty tại phòng 2502, tòa nhà 24T2, khu đô thị mới Trung Hòa – Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Tổng số cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2010 là 43 người (31/12/2009 là 18 người).

Ngành, nghề kinh doanh của Công ty

- Quản lý khu đô thị, khu nhà ở, khu dân cư, bãi đỗ xe;
- Tư vấn đầu tư, tư vấn lập dự án (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình), quản lý các dự án xây dựng;
- Xây dựng, phát triển các công trình, dự án: dân dụng, công nghiệp, hạ tầng cơ sở, cấp thoát nước, xử lý chất thải, môi trường, đô thị, nhà ở;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu máy móc, vật tư thiết bị phục vụ các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng cơ sở;
- Sản xuất vật liệu xây dựng;
- Thực hiện các dịch vụ cung cấp, lắp đặt, sửa chữa, bảo hành điện lạnh, thiết bị phòng chống cháy, nổ, thang máy, kinh doanh dịch vụ giao nhận và vận chuyển hàng hóa;
- Kinh doanh dịch vụ ăn uống, vui chơi, giải trí, siêu thị (không bao gồm kinh doanh quán Bar, phòng Karaoke, vũ trường);
- Kinh doanh bất động sản;
- Xây dựng các công trình: Dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, đường dây và trạm biến thế điện đến 110 KV, công trình hạ tầng kỹ thuật; khu đô thị, khu công nghiệp, công trình văn hóa, thể thao, khu du lịch và vui chơi giải trí, khách sạn và các công trình công cộng khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính và các văn bản hướng dẫn, bổ sung hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Hình thức ghi sổ kế toán: Hình thức nhật ký chung.

Niên độ kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ là chi phí thực tế phát sinh trong năm cho các công trình hoặc hạng mục công trình đang thực hiện nhưng chưa được chủ đầu tư nghiệm thu, thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MÀU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính***3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính phù hợp với các quy định của Thông tư số 203/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian khấu hao cụ thể của từng loại tài sản như sau:

| <u>Loại tài sản cố định</u> | <u>Thời gian (năm)</u> |
|-----------------------------|------------------------|
| Nhà cửa vật kiến trúc | 25 |
| Máy móc thiết bị | 10 |
| Phương tiện vận tải | 06 |
| Thiết bị văn phòng | 03 - 05 |

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế, thể hiện giá trị của chương trình phần mềm kế toán. Chương trình phần mềm được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian là 03 năm.

Góp vốn liên doanh

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát. Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn gồm công cụ, dụng cụ được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong thời gian 02 năm.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả của hoạt động này được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận (biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành được xác nhận giữa Công ty với các chủ đầu tư) thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Lãi tiền gửi, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở số dư các tài khoản tiền gửi, tiền cho vay và lãi suất áp dụng và theo thông báo của ngân hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B 09-DN

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Thuế

Công ty có nghĩa vụ phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất là 25% tính trên thu nhập chịu thuế.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp là tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế có thể khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định số thuế phải nộp được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời. Tuy nhiên, không có bất kỳ tài sản hoặc công nợ thuế hoãn lại nào được ghi nhận tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 do không có khoản chênh lệch tạm thời trọng yếu nào giữa giá trị ghi sổ của tài sản và công nợ ghi nhận trên Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế tương ứng trong tương lai.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃ SỐ B 09-DN

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | <u>31/12/2010</u> | <u>01/01/2010</u> |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 82.318.878 | 136.716.208 |
| Tiền gửi ngân hàng | 2.107.773.211 | 1.289.522.525 |
| Các khoản tương đương tiền (i) | 3.900.000.000 | 3.500.000.000 |
| Cộng | <u>6.090.092.089</u> | <u>4.926.238.733</u> |

(i): Các khoản tương đương tiền thể hiện số dư khoản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2010 theo Hợp đồng ủy thác quản lý vốn số 20101122 ngày 22/11/2010 giữa Công ty và Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex-Viettel (VVF). Theo Hợp đồng này, Công ty đã đồng ý ủy thác cho VVF quản lý vốn từ tài khoản giữ hộ và chờ thanh toán của Công ty và Công ty sẽ nhận được phần lợi tức từ việc ủy thác quản lý dòng tiền nói trên.

5. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

| | <u>31/12/2010</u> | <u>01/01/2010</u> |
|---|------------------------------|------------------------------|
| | VND | VND |
| Công ty CP Phát triển đô thị Quốc tế Việt Nam (1) | 59.000.000.000 | 59.000.000.000 |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bắc Á | - | 5.600.000.000 |
| Công ty CP Xây dựng số 01 | - | 15.000.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Dầu khí Toàn cầu-Đông Đô(2) | 15.000.000.000 | - |
| Cộng | <u>74.000.000.000</u> | <u>79.600.000.000</u> |

(1): Là khoản cho Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Quốc tế Việt Nam (VIDC) vay với gốc vay là 59.000.000.000 đồng theo Hợp đồng vay ngắn hạn ngày 23/12/2010, kỳ hạn 3 tháng, lãi suất 17%/năm nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động cho VIDC. Lãi vay được trả theo kỳ hạn 1 tháng/lần vào ngày 30 của tháng cuối kỳ hạn. Không có hình thức bảo đảm tiền vay.

(2): Là khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Dầu khí Toàn cầu – chi nhánh Đông Đô với số tiền là 15.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tiền gửi số 353/2010/TGVND/GPB-DDO ngày 8/12/2010; lãi suất 13,5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃ SỐ B 09-DN

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

6. PHẢI THU KHÁC

| | 31/12/2010 | 01/01/2010 |
|--|-----------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Công ty CP Đầu tư và PT Đô thị Quốc tế VN(1) | 10.084.958.904 | 54.958.904 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 1(2) | 742.191.781 | - |
| Ngân hàng TM Cổ phần Phương Nam(3) | 584.344.444 | - |
| Ngân hàng TMCP Dầu khí Toàn cầu-Đông Đô(4) | 129.375.000 | - |
| Đối tượng khác | 274.865.152 | 107.294.476 |
| Cộng | 11.815.735.281 | 162.253.380 |

(1) Lãi cho vay ngắn hạn phải thu từ Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Quốc tế Việt Nam (VIDC) (xem Thuyết minh số 05).

(2) Lãi cho vay phải thu từ Công ty Cổ phần Xây dựng số 01 – Vinaconex 1 (xem Thuyết minh số 05).

(3) Phải thu lãi tiền gửi từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Nam (xem Thuyết minh số 10).

(4) Phải thu lãi tiền gửi từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Toàn cầu – chi nhánh Đông Đô (xem Thuyết minh số 05).

7. HÀNG TỒN KHO

| | 31/12/2010 | 01/01/2010 |
|--|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 9.881.385.187 | 3.762.668.314 |
| - Xây dựng Nhà ở cho HSSV Mỹ Đình 2 | 5.751.468.131 | 1.149.115.485 |
| - Công trình chợ Bưởi | 386.259.352 | 841.656.979 |
| - Nhà biệt thự - Phú Thượng | 497.040.838 | 1.694.640.190 |
| - Bể xử lý nước mở rộng KCN Hưng Yên | 1.127.744.223 | - |
| - Canteen tầng 20 tòa nhà Vinaconex | 753.571.909 | - |
| - Nhà ở thí điểm cho công nhân - Kim Chung | 1.085.209.127 | - |
| - Dự án khác | 280.091.607 | 77.255.660 |
| Cộng | 9.881.385.187 | 3.762.668.314 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | - | - |
| Giá trị thuần có thể thực hiện được của HTK | 9.881.385.187 | 3.762.668.314 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B 09-DN

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

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị văn phòng | Tổng |
|-------------------------------|--------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND |
| NGUYÊN GIÁ | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2010 | 6.077.125.500 | - | 681.945.863 | 78.145.212 | 6.837.216.575 |
| Mua sắm | - | 5.481.818.182 | 664.723.636 | 115.699.091 | 6.262.240.909 |
| Tại ngày 31/12/2010 | 6.077.125.500 | 5.481.818.182 | 1.346.669.499 | 193.844.303 | 13.099.457.484 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2010 | 121.542.510 | - | 255.729.699 | 38.888.252 | 416.160.461 |
| Khấu hao trong năm | 243.085.020 | 334.847.726 | 122.889.916 | 31.282.264 | 732.104.927 |
| Tại ngày 31/12/2010 | 364.627.530 | 334.847.726 | 378.619.615 | 70.170.516 | 1.148.265.388 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2010 | 5.955.582.990 | - | 426.216.164 | 39.256.960 | 6.421.056.114 |
| Tại ngày 31/12/2010 | 5.712.497.970 | 5.146.970.456 | 968.049.884 | 123.673.787 | 11.951.192.096 |

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hết khấu hao nhưng vẫn đang sử dụng tại ngày 31/12/2010 là 67.085.000 đồng.

Như trình bày tại Thuyết minh số 14, Công ty đã thế chấp 01 căn cầu tháp với giá trị là 6.211.800.000 đồng để đảm bảo cho khoản tiền vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Sông Nhuệ, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 2010SN/CNHT-01 ngày 28/5/2010.

9. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT, LIÊN DOANH

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh phản ánh khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Quốc tế Việt Nam (VIDC) với số tiền là 128.000.000.000 VND, tương ứng 40% vốn điều lệ của Công ty liên doanh. Việc đầu tư này nhằm xây dựng và phát triển dự án Khu đô thị mới Lê Trọng Tấn (hiện nay là dự án Parkcity Hà Nội) với quy mô trên 77 hecta tại ngã tư giao cắt giữa đường Lê Văn Lương kéo dài và phố Lê Trọng Tấn và thuộc quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Đến thời điểm hiện tại, Dự án trên đang được triển khai theo tiến độ (hiện đã hoàn thành san lấp mặt bằng và đang triển khai thi công hạ tầng khung của dự án). Cuối năm 2010, Công ty liên doanh đã bán thí điểm một tiểu khu cư trú và giành được sự quan tâm đặc biệt của giới đầu tư kinh doanh bất động sản và đông đảo người tiêu dùng. Ban Giám đốc Công ty tin tưởng dự án sớm hoàn thành và tạo ra Doanh thu và lợi nhuận tốt cho Công ty liên doanh.

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN KHÁC

Khoản đầu tư tài chính dài hạn khác phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Nam với số tiền 31.000.000.000 VND theo hợp đồng tiền gửi số 91 VINACONEX/SB-CNTX/2010 ngày 12/11/2010 kỳ hạn 13 tháng, lãi suất 12%/năm và Hợp đồng tiền gửi số 108 VINACONEX/SB-CNTX/2010 ngày 14/12/2010 với số tiền 11.800.000.000 đồng kỳ hạn 13 tháng, lãi suất 14%/năm (áp dụng cho kỳ thứ nhất từ ngày 14/12/2010 đến 14/3/2011), lãi suất được điều chỉnh theo từng thời kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃU SỐ B 09-DN

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

11. VAY NGẮN HẠN

| | 31/12/2010 | 01/01/2010 |
|---|----------------------|------------|
| | VND | VND |
| Vay ngắn hạn | 5.898.587.240 | - |
| Công ty tài chính cổ phần Vinaconex - Viettel (1) | 5.898.587.240 | - |
| Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 14) | 1.005.418.366 | - |
| Ngân hàng Viettin Bank - CN Sông Nhuệ | 623.793.103 | - |
| Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel | 381.625.263 | - |
| Cộng | 6.904.005.606 | - |

(1): Là khoản vay ngắn hạn Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex – Viettel với hạn mức cho vay là 30.000.000.000 đồng theo Hợp đồng vay ngắn hạn số 17/2010/TDHM-VCHT ngày 29/9/2010 với lãi suất thả nổi theo quy định của Bên cho vay từng thời kỳ; mức lãi suất cho lần rút vốn vay đầu tiên là 13,8%/năm; thời hạn cho vay là 09 tháng kể từ ngày rút vốn tính cho từng lần rút vốn. Khoản vay trên nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh; Lãi vay trả vào ngày 26 hàng tháng. Khoản vay này được thế chấp bằng quyền đòi nợ giá trị thanh toán khối lượng công việc hoàn thành và nghiệm thu theo Hợp đồng xây dựng số 0438/2009/HĐXD-VC ký ngày 04/12/2009 và các phụ lục (nếu có).

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | 31/12/2010 | 01/01/2010 |
|----------------------------|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 4.451.373.720 | 24.508.123.810 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 286.884.979 | 21.468.385 |
| Cộng | 4.738.258.699 | 24.529.592.195 |

13. PHẢI TRẢ PHẢI NỘP KHÁC

| | 31/12/2010 | 01/01/2010 |
|--------------------------------|----------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Kinh phí công đoàn | 38.475.093 | 26.781.426 |
| Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế | 5.295.699 | - |
| Bảo hiểm thất nghiệp | 281.848 | - |
| Nguyễn Hồng Tiến (*) | 5.413.682.302 | - |
| Đỗ Trường Giang (*) | 705.538.514 | - |
| Phải trả, phải nộp khác | 830 | 4.276.640 |
| Cộng | 6.163.274.286 | 31.058.066 |

(*) Đây là khoản phải trả cho đội trưởng hoặc người phụ trách các công trình được Công ty giao khoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B 09-DN

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

14. VAY DÀI HẠN

| | 31/12/2010 | 01/01/2010 |
|---|----------------------|------------|
| | VND | VND |
| Ngân hàng Viettin Bank - CN Sông Nhuệ (1) | 2.705.000.000 | - |
| Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex-Viettel (2) | 1.812.720.000 | - |
| Cộng | 4.517.720.000 | - |
| Trừ: Vay dài hạn đến hạn trả | 1.005.418.366 | - |
| Tổng cộng vay dài hạn | 3.512.301.634 | - |

(1): Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Sông Nhuệ với hạn mức cho vay là 3.100.000.000 đồng theo Hợp đồng vay số 2010SN-CNHT/01 ngày 28/5/2010 nhằm thực hiện đầu tư cần cầu tháp sức nâng 12 tấn. Lãi suất cho vay là 14,5%/năm và thực hiện lãi suất thả nổi trên cơ sở lãi suất huy động Việt Nam đồng kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau cộng biên độ tối thiểu 3,8%/năm. Thời hạn cho vay là 58 tháng. Lãi suất nợ quá hạn bằng 50% lãi suất cho vay trong hạn. Trả lãi tiền vay vào ngày 25 hàng tháng. Hợp đồng vay được thế chấp bằng giá trị tài sản hình thành từ vốn vay.

(2): Khoản vay Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex – Viettel với hạn mức cho vay là 2.265.900.000 đồng theo Hợp đồng vay số 20/2010/TDHM-VCHT ngày 29/11/2010 với lãi suất 16%/năm nhằm thực hiện đầu tư dự án cầu tháp lần 02 hình thành theo hợp đồng số 452010/HĐTC/VCHT-ĐT&QLDA ký ngày 16/11/2010 với Công ty Cổ phần Vật tư thiết bị Vạn Xuân. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trung hạn. Thời hạn cho vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn là 03 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi vay trả định kỳ 01 tháng/lần theo thông báo lãi hàng tháng của Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex – Viettel.

Lịch thanh toán chi tiết như sau:

| | 31/12/2010 | 01/01/2010 |
|---|----------------------|------------|
| | VND | VND |
| Trong vòng một năm | 1.005.418.366 | - |
| Từ năm thứ hai đến năm thứ năm | 3.512.301.634 | - |
| Sau năm năm | - | - |
| | 4.517.720.000 | - |
| Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày trong phần nợ ngắn hạn) | 1.005.418.366 | - |
| Số phải trả sau 12 tháng | 3.512.301.634 | - |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VINACONEX - HOÀNG THÀNH

Tòa nhà Vinaconex, Trung Hòa, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

MẪU SỐ B 09-DN

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ dự phòng tài chính | Lợi nhuận chưa phân phối | Tổng cộng |
|-----------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| | VND | VND | | | | | |
| Số dư tại 01/01/2009 | 73.200.000.000 | - | - | - | - | 1.588.456.362 | 74.788.456.362 |
| Tăng vốn góp trong năm | 20.550.000.000 | - | - | - | - | - | 20.550.000.000 |
| Lãi trong năm | - | - | - | - | - | 112.920.882.017 | 112.920.882.017 |
| Số dư tại 31/12/2009 | 93.750.000.000 | - | - | - | - | 114.509.338.379 | 208.259.338.379 |
| Tăng vốn góp trong năm | 56.250.000.000 | - | - | - | - | - | 56.250.000.000 |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | - | - | 13.056.274.303 | 13.056.274.303 |
| Trích các quỹ từ lợi nhuận | - | - | - | 24.751.548.584 | 2.290.186.768 | (30.803.735.352) | (3.762.000.000) |
| Mua cổ phiếu quỹ | - | - | (190.000.000) | - | - | - | (190.000.000) |
| Bán cổ phiếu quỹ | - | - | 30.000.000 | - | - | - | 30.000.000 |
| Chia cổ tức | - | - | - | - | - | (14.981.000.000) | (14.981.000.000) |
| Số dư tại 31/12/2010 | 150.000.000.000 | (160.000.000) | (160.000.000) | 24.751.548.584 | 2.290.186.768 | 81.780.877.330 | 258.662.612.682 |

Theo Nghị quyết số 01/2010/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội Cổ đông thường niên năm 2010 ngày 21/05/2010, lợi nhuận sau thuế năm 2009 được phân phối như sau:

- Quỹ đầu tư phát triển: 24.751.548.584 VND, tương ứng 54% lợi nhuận sau thuế
- Quỹ dự phòng tài chính: 2.290.186.768 VND, tương ứng 5% lợi nhuận sau thuế
- Quỹ khen thưởng phúc lợi: 900.000.000 VND
- Trả cổ tức: 14.981.000.000 VND. Đến thời điểm 31/12/2010, Công ty đã thanh toán hết số tiền cổ tức cho các cổ đông của Công ty.
- Thưởng Hội đồng quản trị, Ban điều hành, Ban kiểm soát: 2.862.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃU SỐ B 09-DN

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

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | Theo Giấy đăng ký | | Vốn đã góp | |
|--|------------------------|------------|------------------------|-----------------------|
| | kinh doanh | | 31/12/2010 | 01/01/2010 |
| | VND | % | VND | VND |
| Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam | 37.500.000.000 | 25 | 37.500.000.000 | 37.500.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển hạ tầng Hoàng Thành | 65.250.000.000 | 43,5 | 65.250.000.000 | 37.500.000.000 |
| Công ty CP Xây dựng số 1 | 18.750.000.000 | 12,5 | 18.750.000.000 | 18.750.000.000 |
| Các cổ đông khác | 28.500.000.000 | 19 | 28.500.000.000 | - |
| | 150.000.000.000 | 100 | 150.000.000.000 | 93.750.000.000 |

16. CỔ PHIẾU

| | | 31/12/2010 | 01/01/2010 |
|--|---------------|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | cổ phiếu | 15.000.000 | 15.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | cổ phiếu | 15.000.000 | 9.375.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông | cổ phiếu | 15.000.000 | 9.375.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | cổ phiếu | - | - |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại | cổ phiếu | 16.000 | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | cổ phiếu | 14.984.000 | 9.375.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông | cổ phiếu | 14.984.000 | 9.375.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | cổ phiếu | - | - |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành | đồng/cổ phiếu | 10.000 | 10.000 |

17. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

| | Năm 2010 | Năm 2009 |
|---|----------------|-----------------|
| Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (cổ phiếu) | 13.463.750 | 7.669.502 |
| Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng) | 13.056.274.303 | 112.920.882.017 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu) | 970 | 14.723 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B 09-DN

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

18. DOANH THU

| | <u>Năm 2010</u> | <u>Năm 2009</u> |
|------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu hoạt động xây dựng | 35.236.986.868 | 209.108.005 |
| Cộng | <u>35.236.986.868</u> | <u>209.108.005</u> |
| Các khoản giảm trừ | - | - |
| Doanh thu thuần | <u>35.236.986.868</u> | <u>209.108.005</u> |

19. GIÁ VỐN

| | <u>Năm 2010</u> | <u>Năm 2009</u> |
|----------------------------|------------------------------|---------------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn hoạt động xây dựng | 33.733.001.960 | 202.834.765 |
| Cộng | <u>33.733.001.960</u> | <u>202.834.765</u> |

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | <u>Năm 2010</u> | <u>Năm 2009</u> |
|----------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 19.658.519.369 | 1.401.841.952 |
| Cộng | <u>19.658.519.369</u> | <u>1.401.841.952</u> |

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | <u>Năm 2010</u> | <u>Năm 2009</u> |
|--------------|---------------------------|-------------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền vay | 416.471.346 | 1.166.667 |
| Cộng | <u>416.471.346</u> | <u>1.166.667</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B 09-DN

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

22. THU NHẬP KHÁC

| | Năm 2010 | Năm 2009 |
|--|----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| - Khoản thu từ hình thành dự án Lê Trọng Tấn | - | 17.783.010.000 |
| - Khoản thu từ quyền phát triển dự án Lê Trọng Tấn | - | 128.000.000.000 |
| - Khoản thu từ thanh lý TSCĐ | - | 5.380.909 |
| Thu nhập khác | - | 145.788.390.909 |
| Chi phí khác | 105.046.856 | 7.988.872.940 |
| - Chi phí chuẩn bị hình thành dự án Lê Trọng Tấn | - | 7.962.237.958 |
| - Chi phí thanh lý TSCĐ | - | 14.748.282 |
| - Tiền phạt | 105.046.856 | 11.886.700 |
| Lợi nhuận từ hoạt động khác | (105.046.856) | 137.799.517.969 |

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Năm 2010 | Năm 2009 |
|---|-----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Lợi nhuận trước thuế | 17.507.648.023 | 136.873.796.384 |
| Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế | | |
| Trừ: Thu nhập không chịu thuế | - | - |
| Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ | 297.846.856 | - |
| Thu nhập chịu thuế | 17.805.494.879 | 136.873.796.384 |
| Thuế suất thuế TNDN | 25% | 25% |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 4.451.373.720 | 34.218.449.096 |
| Thuế TNDN được giảm theo Thông tư số 03/2009/TT-BTC ngày 13/01/2009 | - | 10.265.534.729 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 4.451.373.720 | 23.952.914.367 |

24. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày 31/12/2010 cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B 09-DN

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

25. SỐ DƯ VÀ NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm 2010, Công ty đã có các giao dịch quan trọng với các bên liên quan sau:

Giao dịch với các bên liên quan:

| | Năm 2010 VND | Năm 2009 VND |
|---|-----------------|-----------------|
| Doanh thu | | |
| Tổng Công ty CP XNK & Xây dựng Việt Nam | 19.136.363.232 | - |
| Công ty CP Phát triển Đô thị Quốc tế VN(VIDC) | 1.656.488.635 | - |
| Công ty CP xây dựng số 9 - Vinaconex 9 | 212.727.268 | - |
| Công ty Cổ phần VIMECO | 13.737.869.981 | |

Số dư với các bên liên quan:

| | 31/12/2010 VND | 01/01/2010 VND |
|--|-------------------|-------------------|
| Các khoản phải thu khách hàng | | |
| Công ty CP Phát triển thương mại Vinaconex | 6.900.564 | 6.900.564 |
| Người mua trả tiền trước | | |
| Công ty CP xây dựng số 9 - Vinaconex 9 | 61.200.000 | - |
| Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu & Xây dựng VN | 11.842.037.072 | 1.981.355.000 |
| Công ty TNHH quốc tế LD Vinaconex - Taisei | 4.429.811.755 | - |
| Các khoản phải thu khác (Lãi cho vay) | | |
| Công ty CP Phát triển Đô thị Quốc tế VN (VIDC) | 10.084.958.904 | 54.958.904 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 | 742.191.781 | - |
| Trả trước cho người bán | | |
| Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu & Xây dựng VN | 11.651.888.809 | 11.651.888.809 |
| Đầu tư ngắn hạn khác (Cho vay) | | |
| Công ty CP Phát triển Đô thị Quốc tế VN(VIDC) | 59.000.000.000 | 59.000.000.000 |
| Công ty CP Xây dựng số 01 | - | 15.000.000.000 |

26. SỐ LIỆU SO SÁNH

Là số liệu của Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 đã được kiểm toán. Một số số liệu của kỳ báo cáo trước đã được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh số liệu của kỳ này.