

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	7 - 19

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty điều hành Công ty tại ngày 31/12/2010 và cho đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Gia Bảo	Chủ tịch
Bà Nguyễn Bùi Âu Lai	Thành viên
Ông Nguyễn Nhân Bảo	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Nhân Bảo	Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Phó Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính từ trang 3 đến trang 19, phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính 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 31/12/2010. 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; 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.
- Thiết kế và thực hiện 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.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. 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, 



Nguyễn Nhân Bảo
Giám đốc

Ngày 04 tháng 09 năm 2012

Số: 113/2012-AEA-KT-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 của
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền

Kính gửi: Các cổ đông và Hội đồng Quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2010, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày từ trang 03 đến trang 19 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (sau đây gọi tắt là "Công ty").

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập các Báo cáo tài chính. 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 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 kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và các thuyết minh trên báo cáo tài chính. 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 31/12/2010 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.



Nguyễn Hữu Đông

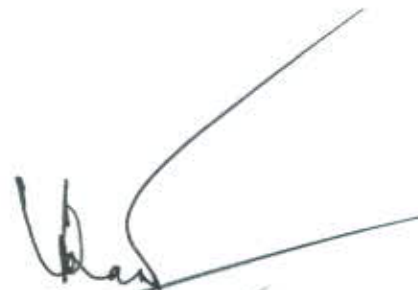
Tổng Giám đốc

Chứng chỉ KTV số: 0140/KTV

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Kiểm toán Đông Á

Hà Nội, ngày 05 tháng 9 năm 2012.



Vũ Đức Thắng

Kiểm toán viên

Chứng chỉ KTV số: 0307/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

Mẫu B 01-DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010	31/12/2009
A TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		29.205.248.451	3.421.696.231
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	515.880.697	1.282.056.130
1. Tiền	111		515.880.697	1.282.056.130
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Phải thu ngắn hạn	130	6	27.353.256.991	2.073.874.190
1. Phải thu khách hàng	131		371.158.408	1.100.679.428
2. Trả trước cho người bán	132		26.982.098.583	973.194.762
IV. Hàng tồn kho	140	7	338.762.485	4.344.762
1. Hàng tồn kho	141		338.762.485	4.344.762
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		997.348.278	61.421.149
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		166.909.896	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		802.438.382	46.421.149
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	8	28.000.000	15.000.000
B TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		114.223.276.961	69.524.057.384
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		95.111.326.933	69.524.057.384
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	3.193.008.829	-
- Nguyên giá	222		3.241.024.000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(48.015.171)	-
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	10	71.170.763.500	57.671.000.000
- Nguyên giá	228		71.170.763.500	57.671.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	11	20.747.554.604	11.853.057.384
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		19.000.000.000	-
3. Đầu tư tài chính dài hạn khác	258	12	19.000.000.000	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		111.950.028	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	111.950.028	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		143.428.525.412	72.945.753.615

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀNSố 10B Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

Mẫu B 01-DN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010	31/12/2009
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		57.583.011.135	40.839.868.757
I. Nợ ngắn hạn	310		456.316.369	20.104.245.267
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	20.000.000.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	14	287.260.358	39.172.395
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319		169.056.011	65.072.872
10. Dự phòng phải trả nợ ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		-	-
II. Nợ dài hạn	330		57.126.694.766	20.735.623.490
4. Vay và nợ dài hạn	334	15	57.126.694.766	20.735.623.490
B. NGUỒN VỐN (400=410+430)	400		85.845.514.277	32.105.884.858
I. Nguồn vốn chủ sở hữu	410	16	85.845.514.277	32.105.884.858
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		85.000.000.000	32.000.000.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		845.514.277	105.884.858
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)	440		143.428.525.412	72.945.753.615



Nguyễn Nhân Bảo

Giám đốc

Ngày 04 tháng 09 năm 2012

Dương Thùy Linh

Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀNSố 10B Trương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính**

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Mẫu B 02-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2010	Năm 2009
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	17	5.052.736.848	1.313.561.261
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		5.052.736.848	1.313.561.261
4. Giá vốn hàng bán	11	18	2.792.034.091	967.452.136
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		2.260.702.757	346.109.125
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		-	-
7. Chi phí tài chính	22		-	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23			
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1.265.756.444	196.614.589
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		994.946.313	149.494.536
11. Thu nhập khác	31	19	1.526.246	-
12. Chi phí khác	32	19	10.300.000	-
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	19	(8.773.754)	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		986.172.559	149.494.536
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	20	246.543.140	37.373.634
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		739.629.419	112.120.902
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	21	126	35

Nguyễn Nhân Bảo
Giám đốc

Ngày 04 tháng 09 năm 2012

Dương Thủy Linh
Kế toán trưởng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010
(Theo phương pháp gián tiếp)**Mẫu B 03-DN**
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2010	Năm 2009
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		986.172.559	149.494.536
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	2		48.015.171	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		1.034.187.730	149.494.536
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(25.242.009.167)	(2.120.295.339)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(334.417.723)	(4.344.762)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		103.983.139	65.072.872
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(278.859.924)	-
- Tiền lãi vay đã trả	13		(3.590.293.486)	(2.095.368.285)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(37.373.634)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	1.452.987.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(13.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(28.357.783.065)	(2.552.453.978)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(22.799.463.644)	(2.188.687.005)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(19.000.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(41.799.463.644)	(2.188.687.005)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		53.000.000.000	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		36.391.071.276	20.000.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(20.000.000.000)	(19.264.376.510)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		69.391.071.276	735.623.490
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(766.175.433)	(4.005.517.493)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.282.056.130	5.287.573.623
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		515.880.697	1.282.056.130

Nguyễn Nhân Bảo
Giám đốc

Ngày 04 tháng 09 năm 2012

Dương Thùy Linh
Kế toán trưởng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B 09-DN

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số: 0305087904 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 07 năm 2007. Thay đổi đăng ký lần thứ 4 ngày 02 tháng 08 năm 2012 với vốn điều lệ là 350.000.000.000 đồng.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2010 là 28 người.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

Hoạt động kinh doanh của Công ty là: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng; Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú; Vệ sinh chung nhà cửa; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Hoạt động của các cơ sở thể thao; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao; Bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô và xe có động cơ khác; Sửa chữa và bảo dưỡng các phương tiện vận tải; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình; Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng; Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí; Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác; Đại lý, môi giới, đấu giá; Vận tải hành khách ven biển và viễn dương; Vận tải hàng hóa, hành khách thủy nội địa; Hoạt động trực tiếp hỗ trợ cho vận tải đường thủy; Mua bán thiết bị phụ tùng, trang trí nội thất, đồ gỗ da dụng, hàng kim khí điện máy, ô tô, xe máy và phụ tùng; Kinh doanh nhà; Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; Đầu tư xây dựng, kinh doanh khu dân cư, khu du lịch và khu vui chơi giải trí, công trình công cộng; Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp.

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, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Kỷ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. ÁP DỤNG CÁC CHUẨN MỰC KẾ TOÁN

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 và Thông tư số 244/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về hướng dẫn sửa đổi, bổ sung chế độ Kế toán Doanh nghiệp.

4. 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. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính về việc "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp".

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 nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, 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 bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập Dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và hao mòn

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 mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định hữu hình nhận về, hoặc giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định đem trao đổi.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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

Số năm

Nhà cửa, vật kiến trúc

5 – 25

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Tài sản cố định vô hình và hao mòn

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình hình thành trong quá trình sáp nhập doanh nghiệp có tính chất mua lại là giá trị hợp lý của tài sản đó vào ngày mua.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn khi được giao đất hoặc số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định vô hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định vô hình nhận về hoặc bằng với giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định vô hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đem trao đổi.

Toàn bộ chi phí nghiên cứu được ghi nhận vào chi phí phát sinh trong kỳ. Chi phí triển khai cho từng dự án chỉ được ghi nhận là tài sản cố định vô hình nếu Công ty đồng thời thỏa mãn được các điều kiện sau: (i) Tính khả thi về mặt kỹ thuật đảm bảo cho việc hoàn thành và đưa tài sản vô hình vào sử dụng theo dự tính hoặc để bán; (ii) Công ty dự định hoàn thành tài sản vô hình để sử dụng hoặc để bán; (iii) Công ty có khả năng sử dụng hoặc bán tài sản vô hình đó; (iv) Tài sản vô hình đó phải tạo ra được lợi ích kinh tế trong tương lai; (v) Công ty có đầy đủ các nguồn lực về kỹ thuật, tài chính và các nguồn lực khác để hoàn tất các giai đoạn triển khai, bán hoặc sử dụng tài sản vô hình đó; (vi) Có khả năng xác định một cách chắc chắn toàn bộ chi phí trong giai đoạn triển khai để tạo ra tài sản vô hình đó; và (vii) Ước tính có đủ tiêu chuẩn về thời gian sử dụng và giá trị theo quy định cho Tài sản cố định vô hình.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện sau thì được tính vào nguyên giá tài sản cố định vô hình: (i) Chi phí này có khả năng làm cho tài sản cố định vô hình tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu; (ii) Chi phí được đánh giá một cách chắc chắn và gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể.

Công ty không thực hiện trích khấu hao đối với tài sản cố định vô hình.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác.

Chi phí xây dựng dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các khoản chi đầu tư để hình thành tài sản cố định (chi phí mua sắm tài sản cố định, đầu tư xây dựng cơ bản) và chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định còn chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính. Chi phí xây dựng cơ bản được ghi nhận theo giá gốc. Tài sản sau khi kết thúc quá trình đầu tư sẽ được trích khấu hao giống như các tài sản cố định khác, bắt đầu từ khi được bàn giao đưa vào sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Các khoản chi phí trả trước dài hạn

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm công cụ, dụng cụ xuất phục vụ sản xuất kinh doanh 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 và các quy định kế toán hiện hành.

Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi, lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hoá được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi giao hàng và chuyển quyền sở hữu cho người mua.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có bằng chứng về tỷ lệ dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Lãi tiền gửi, lãi cho vay phát sinh trong kỳ là khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay dùng để đầu tư, mua sắm tài sản cố định và thực hiện các dự án dài hạn nên Công ty không ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ mà được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này và được xử lý như sau: (i) Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại các khoản tiền, phải thu và phải trả ngắn hạn có gốc ngoại tệ tại thời điểm ngày kết thúc niên độ được ghi nhận trên khoản mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" thuộc mục "Vốn chủ sở hữu" trên bảng cân đối kế toán; (ii) Chênh lệch phát sinh từ việc đánh giá lại các khoản phải thu và phải trả dài hạn được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Bảng Cân đối kế toán và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại được kế toán theo phương pháp dựa trên 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 sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại 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. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận lãi, lỗ trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty 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.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

Số 10B Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành

Báo cáo tài chính

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**MẪU B 09-DN***Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Tiền mặt	504.642.360	1.265.097.103
Tiền gửi ngân hàng	11.238.337	16.959.027
Cộng	515.880.697	1.282.056.130

6. PHẢI THU NGẮN HẠN

	31/12/2010		31/12/2009	
	Tổng số VND	Số nợ quá hạn VND	Tổng số VND	Số nợ quá hạn VND
Phải thu của khách hàng	371.158.408	-	1.100.679.428	-
Trả trước cho người bán	26.982.098.583	-	973.194.762	-
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-	-
Cộng	27.353.256.991	-	2.073.874.190	-

7. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Công cụ, dụng cụ	338.762.485	4.344.762
Cộng	338.762.485	4.344.762

8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	28.000.000	15.000.000
Cộng	28.000.000	15.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

Số 10B Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành

Báo cáo tài chính

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**Mẫu B 09-DN***Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư tại 31/12/2009	-
Tăng trong năm	3.241.024.000
Xây dựng cơ bản hoàn thành	3.241.024.000
Giảm trong năm	-
Số dư tại 31/12/2010	3.241.024.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	-
Số dư tại 31/12/2009	-
Tăng trong năm	48.015.171
Khấu hao trong năm	48.015.171
Giảm trong năm	-
Số dư tại 31/12/2010	48.015.171
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Số dư tại 31/12/2009	-
Số dư tại 31/12/2010	3.193.008.829

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư tại 31/12/2009	57.671.000.000
Tăng trong năm	13.499.763.500
Mua trong năm	13.499.763.500
Số dư tại 31/12/2010	71.170.763.500
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Số dư tại 31/12/2009	57.671.000.000
Số dư tại 31/12/2010	71.170.763.500

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Công trình xây dựng căn hộ cao cấp	3.190.216.364	79.864.960
Công trình xây dựng các khu biệt thự cao cấp	17.557.338.240	11.773.192.424
Cộng	20.747.554.604	11.853.057.384

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

Số 10B Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành

Báo cáo tài chính

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**MẪU B 09-DN**

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

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Cho vay dài hạn (*)	19.000.000.000	-
Cộng	19.000.000.000	-

(*) Các khoản Công ty cho cá nhân vay với thời hạn cho vay là 3 năm, lãi suất cho vay là 19%/năm, lãi trả một lần vào ngày đáo hạn và được điều chỉnh 6 tháng một lần. Lãi cho vay phát sinh trong kỳ là khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay dùng để đầu tư, mua sắm tài sản cố định và thực hiện các dự án dài hạn nên Công ty không ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ mà được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	111.950.028	-
Cộng	111.950.028	-

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Thuế thu nhập cá nhân	40.717.218	1.798.761
Thuế thu nhập doanh nghiệp	246.543.140	37.373.634
Cộng	287.260.358	39.172.395

15. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Đối tượng	31/12/2010	31/12/2009	Kỳ hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu					
	57.126.694.766	20.735.623.490	03 năm	Theo từng giấy nhận nợ, giao động khoảng 15-21 năm	Quyền sử dụng đất
Cộng	57.126.694.766	20.735.623.490			

(*) Các khoản vay dài hạn dùng để đầu tư mua sắm, xây dựng nhằm hình thành nên các tài sản cố định của Công ty (bao gồm tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình) nên chi phí lãi vay đang được ghi nhận vào nguyên giá của các tài sản này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

Số 10B Trưng Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành

Báo cáo tài chính

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**Mẫu B 09-DN**

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

16. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2009	32.000.000.000	105.884.858	32.105.884.858
Tăng trong năm	53.000.000.000	739.629.419	53.739.629.419
- Tăng vốn	53.000.000.000	-	53.000.000.000
- Lãi	-	739.629.419	739.629.419
Giảm trong năm	-	-	-
Tại ngày 31/12/2010	<u>85.000.000.000</u>	<u>845.514.277</u>	<u>85.845.514.277</u>

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu tại 31/12/2010

Cổ đông	Cơ cấu sở hữu			Trong đó		Giá trị vốn thực góp tại 31/12/2010 VND
	Số cổ phần	Tỷ lệ %	Giá trị VND	CP phổ thông	CP ưu đãi	
Ông Nguyễn Gia Bảo	4.250.000	50	42.500.000.000	4.250.000	-	42.500.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	2.125.000	25	21.250.000.000	2.125.000	-	21.250.000.000
Bà Nguyễn Bùi Áu Lai	1.275.000	15	12.750.000.000	1.275.000	-	12.750.000.000
Ông Nguyễn Nhân Bảo	850.000	10	8.500.000.000	850.000	-	8.500.000.000
Cộng	8.500.000	100	85.000.000.000	8.500.000	-	85.000.000.000

Cổ phiếu

	31/12/2010 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	
Cổ phiếu phổ thông	8.500.000
Cổ phiếu ưu đãi	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	
Cổ phiếu phổ thông	8.500.000
Cổ phiếu ưu đãi	-

17. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.052.736.848	1.313.561.261
Cộng	<u>5.052.736.848</u>	<u>1.313.561.261</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

Số 10B Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành

Báo cáo tài chính

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**Mẫu B 09-DN***Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.792.034.091	967.452.136
Cộng	2.792.034.091	967.452.136

19. HOẠT ĐỘNG KHÁC

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Thu nhập khác	1.526.246	-
Các thu nhập khác	1.526.246	-
Chi phí khác	10.300.000	-
Các chi phí khác	10.300.000	-
Cộng lợi nhuận khác	(8.773.754)	-

20. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
Lợi nhuận trước thuế	986.172.559	149.494.536
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		-
Trừ: Thu nhập không chịu thuế		-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ		-
Lỗi năm trước chuyển sang		-
Thu nhập chịu thuế	986.172.559	149.494.536
Thuế suất áp dụng (*)	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	246.543.140	37.373.634
Thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Cộng thuế thu nhập doanh nghiệp	246.543.140	37.373.634

21. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2010	Năm 2009
+ Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	739.629.419	112.120.902
+ Các khoản điều chỉnh lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận cho Cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		-
- Các khoản điều chỉnh tăng		-
- Các khoản điều chỉnh giảm		-
+ Lợi nhuận phân bổ cho Cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	739.629.419	112.120.902
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	5.850.000	3.200.000
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	126	35

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

Số 10B Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành

Báo cáo tài chính

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**Mẫu B 09-DN***Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***22. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	325.167.845	18.920.308
Chi phí nhân công	741.290.546	168.000.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	48.015.171	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	612.317.908	214.910.365
Chi phí khác bằng tiền	411.753.210	424.367.425
Cộng	2.138.544.680	826.198.098

23. CÁC KHOẢN CÔNG NỢ TIỀM TÀNG

Công ty không có khoản công nợ tiềm tàng nào khác cần điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

24. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHÓA SỔ

Ngày 02 tháng 08 năm 2012, Công ty thay đổi đăng ký lần thứ 4 với vốn điều lệ là 350.000.000.000 đồng.

25. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Trong năm tài chính 2010, doanh thu chính của Công ty phát sinh chủ yếu trên cùng một địa bàn, do đó Công ty không thực hiện trình bày Báo cáo bộ phận.

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Ngày 06/11/2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và Thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), có hiệu lực đối với các Báo cáo tài chính từ năm 2011 trở đi. Tuy nhiên, Thông tư 210 không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực kế toán quốc tế và Chuẩn mực Báo cáo tài chính quốc tế. Các khoản mục tài sản và nợ của Công ty vẫn được ghi nhận và hạch toán theo các quy định hiện hành của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Hệ thống kế toán Việt Nam.

26.1. Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2010	31/12/2009
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	515.880.697	1.282.056.130
Phải thu khách hàng và phải thu khác	27.353.256.991	2.073.874.190
Đầu tư ngắn hạn	-	-
Đầu tư dài hạn	19.000.000.000	-
Tài sản tài chính khác	28.000.000	15.000.000
Cộng	46.897.137.688	3.370.930.320
Nợ phải trả tài chính		
Các khoản vay	57.126.694.766	40.735.623.490
Phải trả người bán và phải trả khác	169.056.011	65.072.872
Chi phí phải trả	-	-
Cộng	57.295.750.777	40.800.696.362

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**Mẫu B 09-DN***Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

26.2. Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục, vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông/chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông/chủ sở hữu của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

26.3. Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá cổ phiếu), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro tài chính do thiếu thị trường mua bán các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Rủi ro tỷ giá là rủi ro liên quan đến lỗ phát sinh từ biến động của tỷ giá trao đổi ngoại tệ. Biến động tỷ giá trao đổi giữa VND và các ngoại tệ mà Công ty có sử dụng có thể ảnh hưởng đến tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của Công ty. Công ty hạn chế rủi ro này bằng cách giảm thiểu trạng thái ngoại tệ ròng.

Quản lý rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư vào cổ phiếu và các phân tích dự báo thị trường.

Quản lý rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trợ giữa nợ phải trả đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì mức dự phòng tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, các khoản vay, nguồn vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

Số 10B Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành

Báo cáo tài chính

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**Mẫu B 09-DN***Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***26.3. Quản lý rủi ro tài chính (tiếp theo)*****Quản lý rủi ro thanh khoản (tiếp theo)***

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn cho nợ phải trả tài chính phi phái sinh và tài sản tài chính phi phái sinh trên cơ sở không chiết khấu tại thời điểm lập báo cáo:

Khoản mục	Dưới 1 năm	Từ 1 năm đến 5 năm	Tổng
NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH			
Tại ngày 31/12/2010			
Các khoản vay	-	57.126.694.766	57.126.694.766
Phải trả người bán và phải trả khác	169.056.011	-	169.056.011
Chi phí phải trả	-	-	-
Cộng	169.056.011	57.126.694.766	57.295.750.777
Tại ngày 31/12/2009			
Các khoản vay	20.000.000.000	20.735.623.490	40.735.623.490
Phải trả người bán và phải trả khác	65.072.872	-	65.072.872
Chi phí phải trả	-	-	-
Cộng	20.065.072.872	20.735.623.490	40.800.696.362
TÀI SẢN TÀI CHÍNH			
Tại ngày 31/12/2010			
Tiền và các khoản tương đương tiền	515.880.697	-	515.880.697
Phải thu khách hàng và phải thu khác	27.353.256.991	-	27.353.256.991
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-
Đầu tư dài hạn	-	19.000.000.000	19.000.000.000
Tài sản tài chính khác	28.000.000	-	28.000.000
Cộng	27.897.137.688	19.000.000.000	46.897.137.688
Tại ngày 31/12/2009			
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.282.056.130	-	1.282.056.130
Phải thu khách hàng và phải thu khác	2.073.874.190	-	2.073.874.190
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-
Đầu tư dài hạn	-	-	-
Tài sản tài chính khác	15.000.000	-	15.000.000
Cộng	3.370.930.320	-	3.370.930.320

27. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Đông Á.



Nguyễn Nhân Bảo
Giám đốc

Ngày 04 tháng 09 năm 2012

Dương Thùy Linh
Kế toán trưởng