Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

ngày 31 tháng 12 năm 2009

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 2
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính	9 - 34

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

CÔNG TY

Công ty là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan; thi công xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và trang trí nội thất; thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, san lấp mặt bằng, cầu đường và hệ thống thoát nước; đầu tư xây dựng các công trình công cộng, khu du lịch, vui chơi giải trí; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bỉnh Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ CỔ TỨC

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Lợi nhuận thuần	109.488.647.639	74.579.879.862
Cổ tức đã trả trong năm	(18.283.990.000)	(19.111.208.000)
Cổ tức công bố nhưng chưa trả trong năm	(4.744.906.000)	(3.917.688.000)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	(30.035.960.000)
Lợi nhuận chưa phân phối vào cuối năm	111.403.920.700	22.557.681.847

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Khởi	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thúc Quang	Thành viên
Ông Trương Minh Thuận	Thành viên
Ông Lê Văn Trường	Thành viên
Ông Trần Vũ Anh	Thành viên
Bà Dương Thanh Thủy	Thành viên
Bà Lê Thị Khánh Xương	Thành viên

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty kiểm toán Ernst & Young bày tỏ nguyện vọng được tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.

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

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

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

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

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

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:

Nguyễn Văn Khởi
Chủ tịch

Ngày 24 tháng 3 năm 2010

ERNST & YOUNG

Ernst & Young Vietnam Limited
Saigon Riverside Office Center
8th Floor, 2A-4A Ton Duc Thang Street
District 1, Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam
Tel: +84 8 3824 5252
Fax: +84 8 3824 5250
www.ey.com

Số tham chiếu: 60792124/13924053

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty"), báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo (sau đây được gọi chung là "các báo cáo tài chính") được trình bày từ trang 4 đến trang 34. Các báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi. Các báo cáo tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác, phát hành báo cáo kiểm toán ngày 21 tháng 3 năm 2009, đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về các báo cáo tài chính đó.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

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

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Công ty trách nhiệm hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Narciso T. Torres Jr.
Phó Tổng Giám đốc
Kiểm toán viên công chứng
Số đăng ký: N.868/KTV

Mai Viết Hùng Trân
Kiểm toán viên phụ trách
Kiểm toán viên công chứng
Số đăng ký: 0048/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2010

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2009

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 29)
100	**A TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**2.341.876.642.608**	**2.898.928.694.168**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***23.194.072.723***	***29.581.312.265***
111	1. Tiền		17.294.072.723	29.131.312.265
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.900.000.000	450.000.000
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***686.924.197.102***	***1.206.287.835.338***
131	1. Phải thu khách hàng	5	210.243.000.821	225.997.505.311
132	2. Trả trước cho người bán	6	402.108.056.327	968.462.189.781
135	3. Các khoản phải thu khác	7	79.315.272.657	16.570.272.949
139	4. Dự phòng phải thu khó đòi		(4.742.132.703)	(4.742.132.703)
140	***III. Hàng tồn kho***		***1.629.367.246.873***	***1.652.932.831.667***
141	1. Hàng tồn kho	8	1.643.024.679.126	1.652.932.831.667
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(13.657.432.253)	-
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***2.391.125.910***	***10.126.714.898***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.755.770.310	7.239.650.605
152	2. Thuế Giá trị gia tăng được khấu trừ		-	4.576.129
158	3. Tài sản ngắn hạn khác		635.355.600	2.882.488.164
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**609.829.378.268**	**271.415.439.135**
210	***I. Phải thu dài hạn***		***169.641.216.000***	-
218	1. Phải thu dài hạn khác	9	169.641.216.000	-
220	***II. Tài sản cố định***		***62.995.012.005***	***27.576.060.082***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	56.569.560.922	27.502.144.926
222	Nguyên giá		73.548.597.002	42.906.623.757
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(16.979.036.080)	(15.404.478.831)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	33.239.814	-
228	Nguyên giá		37.700.000	-
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.460.186)	-
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	6.392.211.269	73.915.156
240	***III. Bất động sản đầu tư***	**13**	***17.283.927.082***	***7.523.858.406***
241	1. Nguyên giá		17.928.317.398	8.130.160.132
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(644.390.316)	(606.301.726)
250	***IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn***	**14**	***353.735.425.000***	***231.776.744.000***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		239.768.925.000	78.800.000.000
258	2. Đầu tư dài hạn khác		159.391.500.000	152.976.744.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(45.425.000.000)	-
260	***V. Tài sản dài hạn khác***		***6.173.798.181***	***4.538.776.647***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.185.457.412	697.697.499
262	2. Tài sản thuế TNDN hoãn lại	26.3	4.926.340.769	3.779.079.148
268	3. Tài sản dài hạn khác		62.000.000	62.000.000
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**2.951.706.020.876**	**3.170.344.133.303**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2009

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 29)
300	**A. NỢ PHẢI TRẢ**		**1.633.263.088.162**	**1.937.488.110.092**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***1.433.934.869.843***	***1.728.680.812.180***
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	15	455.775.889.807	633.412.565.972
312	2. Phải trả người bán		108.333.839.509	62.377.347.124
313	3. Người mua trả tiền trước	16	477.948.796.199	896.177.545.968
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	110.947.217.386	94.825.510.443
315	5. Phải trả người lao động		23.138.674.295	13.838.863.261
316	6. Chi phí phải trả	18	26.980.667.740	5.065.097.428
318	7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		11.296.515.161	12.042.342.111
319	8. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	206.667.536.924	10.893.851.990
320	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		12.845.732.822	47.687.883
330	***II. Nợ dài hạn***		***199.328.218.319***	***208.807.297.912***
334	1. Vay và nợ dài hạn	20	196.842.000.000	208.420.000.000
336	2. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		2.486.218.319	387.297.912
400	**B. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**21.1**	**1.318.442.932.714**	**1.232.856.023.211**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***		***1.321.949.191.019***	***1.233.102.952.166***
411	1. Vốn cổ phần		230.288.960.000	230.288.960.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		938.673.250.000	938.673.250.000
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		30.640.486.547	30.640.486.547
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		10.942.573.772	10.942.573.772
420	5. Lợi nhuận chưa phân phối		111.403.920.700	22.557.681.847
430	***II. Nguồn kinh phí và quỹ khác***		***(3.506.258.305)***	***(246.928.955)***
431	1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(3.506.258.305)	(246.928.955)
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**2.951.706.020.876**	**3.170.344.133.303**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH NHÀ

Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng

Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2010

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 29)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	685.133.319.464	431.412.847.394
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	685.133.319.464	431.412.847.394
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(424.543.025.398)	(314.667.830.948)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		260.590.294.066	116.745.016.446
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	18.126.377.705	6.278.956.180
22	7. Chi phí tài chính	24	(76.965.352.022)	(22.477.685.686)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(29.662.510.268)*	*(22.437.048.352)*
24	8. Chi phí bán hàng		(9.823.550.748)	(10.578.877.386)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(60.705.890.317)	(37.162.808.770)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		131.221.878.684	52.804.600.784
31	11. Thu nhập khác	25	9.826.202.265	67.629.883.521
32	12. Chi phí khác	25	(2.252.403.507)	(12.049.231.271)
40	13. Lợi nhuận khác		7.573.798.758	55.580.652.250
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		138.795.677.442	108.385.253.034
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(30.454.291.424)	(35.573.228.552)
52	16. Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	26.3	1.147.261.621	1.767.855.380
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		109.488.647.639	74.579.879.862
80	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21.5	4.754	3.239

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH NHÀ

Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng

Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2010

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 29)*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		**138.795.677.442**	**108.385.253.034**
01	**Lợi nhuận trước thuế**			
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	10,11,13	3.750.779.377	3.610.504.275
03	Các khoản dự phòng		59.082.432.253	198.114.812
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(17.711.215.137)	(6.136.500.637)
06	Chi phí lãi vay	24	29.662.510.268	22.437.048.352
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**213.580.184.203**	**128.494.419.836**
09	Giảm các khoản phải thu		351.974.130.929	74.386.510.573
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		3.589.856.428	(157.440.598.433)
11	Tăng các khoản phải trả		(121.779.545.462)	(132.335.098.246)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		4.996.120.382	(6.196.893.698)
13	Tiền lãi vay đã trả		(30.637.510.268)	(20.628.715.019)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	26.2	(23.722.463.126)	(43.430.090.716)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(872.842.137)	(26.482.372.008)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**397.127.930.949**	**(183.632.837.711)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(43.026.666.431)	(1.228.398.352)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(167.383.681.000)	(53.207.520.000)
28	Lãi tiền gửi, cổ tức được nhận		18.126.377.705	6.278.956.180
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**(192.283.969.726)**	**(48.156.962.172)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
34	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		47.586.820.617	836.309.164.096
35	Tiền chi trả nợ gốc vay		(236.801.496.782)	(606.151.802.021)
37	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(22.016.524.600)	(36.149.995.053)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**(211.231.200.765)**	**194.007.367.022**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 29)*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(6.387.239.542)**	**(37.782.432.861)**
60	**Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm**		**29.581.312.265**	**67.363.745.126**
70	**Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm**	**4**	**23.194.072.723**	**29.581.312.265**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH NHÀ QUẬN 1 TP. HỒ CHÍ MINH

Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng

Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2010

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan; thi công xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và trang trí nội thất; thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, san lấp mặt bằng, cầu đường và hệ thống thoát nước; đầu tư xây dựng các công trình công cộng, khu du lịch, vui chơi giải trí; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bỉnh Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 là 1.155 (2008: 1.168).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

Các chuẩn mực đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính 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. Việc áp dụng Thông tư này yêu cầu công bố thêm thông tin và ảnh hưởng đến việc trình bày một số công cụ tài chính trong các báo cáo tài chính. Thông tư sẽ này được áp dụng từ năm 2011 trở đi. Ban Giám đốc của Công ty hiện đang đánh giá về sự ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư này đối với các báo cáo tài chính của Công ty trong tương lai.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là Chứng từ ghi sổ.

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản tồn kho

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất
- Chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng
- Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

Tiền hoa hồng không hoàn lại trả cho đại lý tiếp thị hoặc bán hàng trong việc bán các lô bất động sản được ghi nhận vào chi phí khi thanh toán.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày bảng cân đối kế toán và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu	-	chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-	giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

Dự phòng cho hàng tồn kho

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

3.3 *Các khoản phải thu*

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.4 *Tài sản cố định*

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

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

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

3.5 Khấu hao và khấu trừ

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	2 – 10 năm
Phương tiện vận tải	5 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 5 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

3.6 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Quyền sử dụng đất	25 – 50 năm
Nhà cửa	25 – 50 năm

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

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

3.7 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

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

3.8 Chi phí trả trước

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

3.9 Đầu tư ngắn hạn

Các khoản đầu tư ngắn hạn được thể hiện theo giá mua trừ các khoản dự phòng (nếu có). Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được trích lập nhằm phản ánh chênh lệch giữa giá trị thị trường với giá gốc khoản đầu tư tại thời điểm cuối năm.

3.10 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.11 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trích lập trợ cấp mất việc làm

Trợ cấp mất việc làm cho nhân viên được trích lập vào cuối mỗi năm báo cáo cho toàn bộ công nhân viên đã làm việc tại Công ty được hơn một năm với mức trích lập bằng một nửa tháng lương của lương bình quân 6 tháng gần nhất cho mỗi năm làm việc tới thời điểm 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm xã hội và các hướng dẫn liên quan. Bất cứ sự thay đổi nào trên tài khoản dự phòng trợ cấp mất việc làm sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty chuyển sang trích đóng bảo hiểm thất nghiệp theo Nghị định số 127/2008/NĐ-CP ngày 12 tháng 12 năm 2008.

3.14 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế (trước khi trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ được dành riêng nhằm bảo vệ các hoạt động kinh doanh của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh hoặc dự phòng cho các khoản lỗ hoặc thiệt hại và các trường hợp bất khả kháng ngoài dự kiến, ví dụ như hỏa hoạn, bất ổn kinh tế và tài chính của quốc gia hoặc của bất kỳ nơi nào khác, v.v..

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên.

3.16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, 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 vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng. Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu cho thuê

Các khoản doanh thu tiền thuê phải thu dưới hình thức thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê, ngoại trừ các khoản thu nhập cho thuê bất thường được ghi nhận khi phát sinh.

Những ưu đãi cho người đi thuê để ký kết hợp đồng thuê được phân bổ đều trong suốt thời hạn cho thuê, ngay cả khi các khoản thanh toán không được thực hiện trên cơ sở như vậy. Thời hạn cho thuê là khoảng thời gian thuê không được hủy ngang cùng với bất kỳ các điều khoản thêm nào mà theo đó người đi thuê có quyền lựa chọn để tiếp tục hợp đồng thuê, khi mà, tại thời điểm bắt đầu cho thuê, Ban Giám đốc được đảm bảo chắc chắn một cách hợp lý rằng người thuê nhà sẽ thực hiện quyền lựa chọn đó.

Các khoản tiền trả thêm nhận được để chấm dứt hợp đồng cho thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bất động sản

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả chuyển sang cho người mua, mà thông thường là cho hợp đồng không có điều kiện trao đổi. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện chủ yếu được đáp ứng.

Tiền lãi

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

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	1.079.619.450	1.741.347.856
Tiền gửi ngân hàng	16.214.453.273	27.389.964.409
Các khoản tương đương tiền	5.900.000.000	450.000.000
TỔNG CỘNG	**23.194.072.723**	**29.581.312.265**

Các khoản tương đương tiền thể hiện là khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn dưới ba tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và hưởng tiền lãi theo lãi suất tiền gửi ngắn hạn có thể áp dụng.

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*)	104.757.251.689	146.498.604.071
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	71.911.617.538	42.897.047.287
Phải thu khác	33.574.131.594	36.601.853.953
TỔNG CỘNG	**210.243.000.821**	**225.997.505.311**

(*) Phải thu từ bán đất nền và căn hộ thể hiện chủ yếu các khoản phải thu 5%-10% còn lại trên tổng giá trị hợp đồng mua bán trong khi chờ thủ tục pháp lý về chuyển quyền sở hữu. Các khoản phải thu liên quan đến các dự án cụ thể như sau:

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án 6B	35.329.620.331	51.458.749.361
Dự án phường 13 – Bình Hòa – Bình Thạnh	15.773.818.780	16.822.130.290
Dự án Phong Phú	13.685.969.500	61.417.233.665
Cao ốc An Khang	29.620.610.253	-
Cao ốc An Cư	10.347.232.825	16.800.490.755
TỔNG CỘNG	**104.757.251.689**	**146.498.604.071**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Trả trước cho người bán là các khoản ứng trước cho nhà thầu không tính lãi liên quan đến các dự án phát triển bất động sản:

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Phước Kiểng	199.395.000.000	392.931.000.000
Kinh doanh đất nền khu 6B	47.000.000.000	47.000.000.000
Dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông	43.795.000.000	43.795.000.000
Dự án phố Minh Khai – Hà Nội	20.000.000.000	40.000.000.000
Dự án khu nhà ở phường Long Bình – Quận 9	19.899.197.600	19.899.197.600
Dự án lô E4 An Phú, An Khánh	29.505.000.000	29.505.000.000
Dự án chung cư Láng Hạ, Hà Nội	12.187.000.000	12.187.000.000
Dự án Khu dân cư ấp 3, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè	10.000.000.000	10.000.000.000
Dự án Đa Phước	-	30.000.000.000
Dự án Giai Việt	-	249.381.200.000
Dự án Long Thới, An Khang	-	10.500.000.000
Dự án Cao ốc Nguyễn Duy Trinh	-	18.501.686.000
Khác	20.326.858.727	64.762.106.181
TỔNG CỘNG	**402.108.056.327**	**968.462.189.781**

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai (*)	59.789.488.000	-
Tạm ứng cho nhân viên trong công tác đền bù đất	8.356.404.517	2.222.210.000
Thuế TNDN tạm nộp (2% doanh thu xuất hóa đơn) *(Thuyết minh số 26.2)*	1.200.587.170	-
Bồi thường phải thu từ dự án không triển khai	5.731.500.000	-
Cổ tức được chia	1.232.000.000	800.000.000
Phải thu từ các dự án liên doanh	1.144.424.816	1.024.486.106
Các khoản khác	1.860.868.154	12.523.576.843
TỔNG CỘNG	**79.315.272.657**	**16.570.272.949**

(*) Khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty trong Công ty Cổ phần Giai Việt.

8. HÀNG TỒN KHO

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 29)*
Nguyên vật liệu	207.710.419	77.579.117
Công cụ dụng cụ	110.471.770	-
Bất động sản và chi phí xây dựng dở dang (*)	1.642.706.496.937	1.652.855.252.550
TỔNG CỘNG	**1.643.024.679.126**	**1.652.932.831.667**

(*) Bất động sản và chi phí xây dựng dở dang chủ yếu bao gồm các chi phí đầu tư cho các dự án bất động sản và công trình xây dựng đang triển khai sau:

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 29)*
Dự án 146 Nguyễn Văn Trỗi, Phú Nhuận (*)	322.095.294.196	293.762.851.668
Dự án Long Thới - Nhà Bè	209.565.609.397	84.517.056.668
Cao ốc An Khang	168.488.394.018	231.962.411.896
Dự án 223 Hoàng Văn Thụ, Phú Nhuận (*)	148.204.091.846	148.175.423.636
Dự án Long Phước , Quận 9	147.353.356.555	140.821.429.994
Nhà 106 Lý Chính Thắng	99.643.424.005	99.618.424.005
Khu 6A – Bình Chánh	95.308.161.493	162.664.164.635
Các dự án khác	452.048.165.427	491.333.490.048
TỔNG CỘNG	**1.642.706.496.937**	**1.652.855.252.550**

(*) Quyền sử dụng đất của của các dự án 146 Nguyễn Văn Trỗi và số 223 Hoàng Văn Thụ đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Quận 4 *(Thuyết minh số 20)*.

9. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

Phải thu dài hạn thể hiện khoản phải thu sẽ đến hạn trong năm 2011 và 2012 từ Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai từ việc bán 20% cổ phần trong Công ty Cổ phần Giai Việt theo hợp đồng mua bán cổ phần số 1176A/ĐTKDN-HĐ ngày 9 tháng 12 năm 2009 (xem *thuyết minh số 7*).

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VNĐ

	Nhà cửa & vật kiến trúc (*)	*Máy móc thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Trang thiết bị văn phòng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số dư đầu năm	27.125.688.833	5.752.888.941	5.970.250.672	4.057.795.311	42.906.623.757
Mua trong năm	30.426.986.000	26.950.000	2.236.431.845	204.211.022	32.894.578.867
Thanh lý trong năm	(2.252.605.622)	-	-	-	(2.252.605.622)
Số dư cuối năm	55.300.069.211	5.779.838.941	8.206.682.517	4.262.006.333	73.548.597.002
Giá trị hao mòn:					
Số dư đầu năm	6.622.004.607	3.004.383.656	3.289.291.838	2.488.798.730	15.404.478.831
Khấu hao trong năm	1.305.920.236	726.931.530	548.437.996	830.710.541	3.412.000.303
Thanh lý trong năm	(1.837.443.054)	-	-	-	(1.837.443.054)
Số dư cuối năm	6.090.481.789	3.731.315.186	3.837.729.834	3.319.509.271	16.979.036.080
Giá trị còn lại:					
Số dư đầu năm	20.503.684.226	2.748.505.285	2.680.958.834	1.568.996.581	27.502.144.926
Số dư cuối năm	49.209.587.422	2.048.523.755	4.368.952.683	942.497.062	56.569.560.922

(*) Giá trị quyền sử dụng đất số 16 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1 trị giá là 30.426.986.000 VNĐ, đã được dùng để thế chấp cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Liên Việt *(Thuyết minh số 15)*.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VNĐ *Phần mềm máy tính*
Nguyên giá:	
Số dư đầu năm	-
Mua trong năm	37.700.000
Số dư cuối năm	37.700.000
Giá trị hao mòn:	
Số dư đầu năm	-
Khấu hao trong năm	4.460.186
Số dư cuối năm	4.460.186
Giá trị còn lại:	
Số dư đầu năm	-
Số dư cuối năm	33.239.814

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng Trung tâm thể thao Bình Hòa tại khu dân cư Bình Hòa.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VNĐ *Nhà*
Nguyên giá:	
Số dư đầu năm	8.130.160.132
Mua trong năm	12.760.460.266
Thanh lý trong năm	(2.962.303.000)
Số dư cuối năm	17.928.317.398
Giá trị hao mòn:	
Số dư đầu năm	606.301.726
Khấu hao trong năm	334.318.888
Thanh lý trong năm	(296.230.298)
Số dư cuối năm	644.390.316
Giá trị còn lại:	
Số dư đầu năm	7.523.858.406
Số dư cuối năm	17.283.927.082

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2009. Tuy nhiên, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày này.

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

14.1 Đầu tư vào công ty liên kết

VNĐ

	Năm nay		*Năm trước*	
Tên đơn vị	*Giá trị đầu tư*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá trị đầu tư*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*
Công ty TNHH XD và KD Nhà Phạm Gia	150.968.925.000	46,19	-	
Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình	21.000.000.000	36,36	21.000.000.000	36,36
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú	26.000.000.000	40	16.000.000.000	40
Công ty Cổ phần Thiết bị Vật tư - Du lịch	17.000.000.000	49	17.000.000.000	49
Công ty Cổ phần Đầu tư An Đông Liksin	16.000.000.000	40	16.000.000.000	40
Công ty Cổ phần Bê tông Hải Âu	8.800.000.000	40	8.800.000.000	40
TỔNG CỘNG	**239.768.925.000**		**78.800.000.000**	
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(17.000.000.000)		-	
GIÁ TRỊ THUẦN	**222.768.925.000**		**78.800.000.000**	

Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia ("PG") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0302535114 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 1 năm 2002 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. PG có trụ sở đăng ký tại số E7/189A Quốc lộ 50, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của PG là thi công công trình dân dụng và công nghiệp; sản xuất vật liệu xây dựng; và kinh doanh nhà và dịch vụ môi giới nhà đất.

Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình ("LB") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103001780 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 4 năm 1999 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. LB có trụ sở đăng ký tại số 918-920 Đường Nguyễn Trãi, Phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của LB là sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng; kinh doanh bất động sản và các dịch vụ có liên quan; và cung cấp dịch vụ kho bãi và dịch vụ giao nhận hàng hóa.

Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú ("HP") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006710 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 5 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. HP có trụ sở đăng ký tại số 11, Xa lộ Hà Nội, Phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của HP là đầu tư xây dựng các công trình dân dụng; và sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng.

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

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

Công ty Cổ phần Thiết bị Vật tư - Du lịch ("TBVT-DL") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103017907 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 13 tháng 6 năm 2007. TBVT-DL có trụ sở đăng ký tại số 26 Đường Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động chính của TBVT-DL là thi công xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp, giao thông, thủy lợi; mua bán máy móc, thiết bị và phụ tùng các loại trong cơ giới, công nghiệp, nông nghiệp, giao thông vận tải; kinh doanh nhà hàng, khách sạn, dịch vụ ăn uống.

Công ty Cổ phần Đầu tư An Đông Liksin ("AD") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103007548 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 8 năm 2007. AD có trụ sở đăng ký tại số 51A-53A Đường An Dương Vương, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của AD là kinh doanh bất động sản; đầu tư kinh doanh và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư; sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, máy móc ngành xây dựng.

Công ty Cổ phần Bê tông Hải Âu ("HA") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103005257 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 9 năm 2006. HA có trụ sở đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bỉnh Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của HA là sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng, bê tông; kinh doanh bất động sản và các dịch vụ có liên quan; thi công xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp.

14.2 Đầu tư dài hạn khác

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngân hàng TMCP Liên Việt	51.000.000.000	50.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia định	34.000.000.000	34.000.000.000
Góp vốn quỹ tầm nhìn SSI	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty CP ĐTXD Chánh Phú Hòa	26.350.000.000	20.400.000.000
Công ty CP Phát triển nhà Bắc Trung Nam	5.466.500.000	5.466.500.000
Công ty CP Đầu tư XD điện Sài gòn	5.000.000.000	5.000.000.000
Các khoản đầu tư khác	7.575.000.000	8.110.244.000
TỔNG CỘNG	**159.391.500.000**	**152.976.744.000**
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	(28.425.000.000)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	**130.966.500.000**	**152.976.744.000**

15. VAY NGẮN HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vay ngắn hạn từ ngân hàng	144.196.889.807	241.832.565.972
Nợ dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 20)*	11.579.000.000	71.580.000.000
Vay ngắn hạn từ tổ chức khác	300.000.000.000	320.000.000.000
TỔNG CỘNG	**455.775.889.807**	**633.412.565.972**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau:

Bên cho vay	*Số dư cuối năm VNĐ*	*Kỳ hạn và ngày đến hạn*	*Mục đích vay*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Hợp đồng vay số 104/2007/93512 ngày 25 tháng 7 năm 2007	34.196.889.807	12 tháng từ ngày 25 tháng 6 năm 2009 đến ngày 24 tháng 6 năm 2010	Tài trợ cho dự án Long Phước và xây dựng cao ốc An Khang	10,5%/năm	Quyền sử dụng đất số 007111 ngày 6 tháng 3 năm 2009 Lô 7, xa lộ Hà Nội, phường Hiệp Phú, Quận 9
Ngân hàng TMCP Đông Á – Quận 4					
Hợp đồng vay số H. 0306/1 ngày 6 tháng 3 năm 2008	100.000.000.000	12 tháng và đáo hạn ngày 6 tháng 3 năm 2010	Tài trợ vốn lưu động	12%/năm	Không
Ngân hàng TMCP Liên Việt					
Hợp đồng vay số 180-09/HDTD-HCM ngày 13 tháng 4 năm 2009	10.000.000.000	12 tháng từ ngày 13 tháng 4 năm 2009	Tài trợ cho dự án xây dựng chung cư An Khang	10,5%/năm và thay đổi 6 tháng 1 lần	Quyền sử dụng nhà số 16 Nguyễn Đình Chiểu, phường Đa Kao, Quận 1
TỔNG CỘNG	**144.196.889.807**				

15. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ tổ chức khác:

Bên cho vay	*Số dư cuối năm VNĐ*	*Kỳ hạn và ngày đến hạn*	*Mục đích vay*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn (SATRA)					
Hợp đồng Hợp tác đầu tư tài chính số 79/2008 ngày 27 tháng 10 năm 2008 và phụ lục hợp đồng số 96/08 và 38/09	200.000.000.000	Đáo hạn ngày 27 tháng 4 năm 2010	Tài trợ cho dự án xây dựng chung cư An Khang	12%/năm	Căn hộ An Khang với giá bán cho bên cho vay bằng 80% giá trị thị trường của căn hộ
Hợp đồng hợp tác đầu tư tài chính số 33/2008 ngày 4 tháng 4 năm 2008 và phụ lục hợp đồng số 51/08, 73/08, 97/08, 24/09, 37/09	100.000.000.000	Đáo hạn ngày 4 tháng 4 năm 2010	Tài trợ cho dự án xây dựng chung cư An Khang	12%/năm	Căn hộ An Khang với giá bán cho bên cho vay bằng 80% giá trị thị trường của căn hộ
TỔNG CỘNG	**300.000.000.000**				

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Người mua trả tiền trước là các khoản ứng trước của khách hàng mua căn hộ và đất nền cho các dự án sau:

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án 6A – Bình Chánh	104.884.029.000	175.300.918.860
Dự án 6B	93.641.366.006	94.883.876.399
Nhà 106 Lý Chính Thắng	93.130.066.908	93.130.066.908
Dự án Phong Phú	72.111.270.989	62.778.382.062
Cao ốc An Khang	25.111.285.643	169.670.246.036
Các dự án khác	89.070.777.653	300.414.055.703
TỔNG CỘNG	**477.948.796.199**	**896.177.545.968**

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 29)*
Thuế giá trị gia tăng	76.529.477.448	57.202.442.336
Thuế thu nhập doanh nghiệp *(Thuyết minh số 26)*	33.475.789.704	25.543.374.236
Thuế khác	941.950.234	12.079.693.871
TỔNG CỘNG	**110.947.217.386**	**94.825.510.443**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí xây dựng	17.156.358.023	1.227.336.045
Chi phí lãi vay	9.380.309.717	3,837,761,383
Các khoản khác	444.000.000	-
TỔNG CỘNG	**26.980.667.740**	**5.065.097.428**

19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai (*)	131.389.046.500	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú (**)	63.506.849.040	-
Cổ tức phải trả	6.113.058.509	5.100.687.109
Chi phí bảo dưỡng chung cư	1.506.525.920	-
Góp vốn xây dựng đường Chánh Hưng	1.144.424.816	-
Ký quỹ, ký cược đã nhận	857.400.000	1.746.638.400
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	2.150.232.139	4.046.526.481
TỔNG CỘNG	**206.667.536.924**	**10.893.851.990**

(*) Đây là khoản tạm ứng của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai liên quan đến chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú số tiền là 66.285.378.500 VNĐ và cổ phần của Công ty TNHH XD&KD Nhà Phạm Gia số tiền là 65.103.668.000 VNĐ. Cho đến thời điểm lập các báo cáo tài chính này, giao dịch mua bán cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú và Công ty TNHH XD&KD Nhà Phạm Gia đã hoàn tất.

(**) Khoản tạm ứng của Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú để thực hiện dự án cao ốc Intresco Hải Âu.

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vay ngân hàng	208.421.000.000	280.000.000.000
TỔNG CỘNG	**208.421.000.000**	**280.000.000.000**
Trong đó:		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 15)	*11.579.000.000*	*71.580.000.000*
Nợ dài hạn	*196.842.000.000*	*208.420.000.000*

Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn như sau:

Bên cho vay	*Số dư cuối năm VNĐ*	*Kỳ hạn và ngày đến hạn*	*Mục đích vay*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Quận 4					
Hợp đồng vay dài hạn số LDC731600005	208.421.000.000	12 tháng 11 năm 2027	Tài trợ mua đất tại 146 Nguyễn Văn Trỗi và 223 Hoàng Văn Thụ, Thành phố Hồ chí minh, Việt Nam và phát triển cao ốc	10.5% / năm	Đất tại số 146 Nguyễn Văn Trỗi và 223 Hoàng Văn Thụ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

VNĐ

	Vốn góp	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ dự phòng tài chính*	*Lợi nhuận chưa phân phối*	*Quỹ khen thưởng phúc lợi*	*Tổng cộng*
Năm trước:							
Số dư đầu năm							
Theo báo cáo năm trước	200.253.000.000	938.673.250.000	37.480.405.403	8.542.736.291	-	27.329.979.948	1.212.279.371.642
Ảnh hưởng của điều chỉnh	-	-	-	-	6.403.856.229	-	6.403.856.229
Đã điều chỉnh – *Thuyết minh số 29*	200.253.000.000	938.673.250.000	37.480.405.403	8.542.736.291	6.403.856.229	27.329.979.948	1.218.683.227.871
Tăng vốn góp	30.035.960.000	-	(6.839.918.856)	-	(2.940.470.336)	(20.255.570.808)	-
Lợi nhuận trong năm							
Theo báo cáo năm trước	-	-	-	-	78.578.633.504	-	78.578.633.504
Ảnh hưởng của điều chỉnh	-	-	-	-	(3.998.753.642)	-	(3.998.753.642)
Đã điều chỉnh – *Thuyết minh số 29*	-	-	-	-	74.579.879.862	-	74.579.879.862
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(23.028.896.000)	-	(23.028.896.000)
Chia lãi cho đối tác góp vốn	-	-	-	-	(28.080.244.123)	-	(28.080.244.123
Giảm trừ quỹ khen thưởng cho HĐQT	-	-	-	-	2.823.068.658	-	2.823.068.658
Trích lập các quỹ	-	-	-	2.399.837.481	(7.199.512.443)	4.799.674.962	-
Chi các quỹ	-	-	-	-	-	(12.121.013.057)	(12.121.013.057)
Số dư cuối năm – *Thuyết minh số 29*	230.288.960.000	938.673.250.000	30.640.486.547	10.942.573.772	22.557.681.847	(246.928.955)	1.232.856.023.211
Năm nay:							
Số dư đầu năm	230.288.960.000	938.673.250.000	30.640.486.547	10.942.573.772	22.557.681.847	(246.928.955)	1.232.856.023.211
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	109.488.647.639	-	109.488.647.639
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(23.028.896.000)	-	(23.028.896.000)
Giảm trừ quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	2.399.837.481	(2.399.837.481)	-
Giảm khác	-	-	-	-	(13.350.267)	-	(13.350.267)
Chi các quỹ	-	-	-	-	-	(859.491.869)	(859.491.869)
Số dư cuối năm	230.288.960.000	938.673.250.000	30.640.486.547	10.942.573.772	111.403.920.700	(3.506.258.305)	1.318.442.932.714

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	230.288.960.000	200.253.000.000
Vốn góp tăng từ lợi nhuận chưa phân phối	-	30.035.960.000
Số dư cuối năm	230.288.960.000	230.288.960.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	***23.028.896.000***	***23.028.896.000***

21.3 Cổ phiếu-cổ phiếu phổ thông

	Số cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	23.028.896
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	23.028.896
Cổ phiếu phổ thông	*23.028.896*

21.4 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Quỹ dự phòng tài chính	10.942.573.772	10.942.573.772
Quỹ đầu tư và phát triển	30.640.486.547	30.640.486.547
Qũy khen thưởng, phúc lợi	(3.506.258.305)	(246.928.953)
TỔNG CỘNG	**38.076.802.014**	**41.336.131.366**

21.5 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	*Năm trước*
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty *(VNĐ)*	109.488.647.639	74.579.879.862
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	23.028.896	23.028.896
Lãi cơ bản trên cổ phiếu *(Mệnh giá: VNĐ/cổ phiếu)*	4.754	3.239

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập các báo cáo tài chính này.

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 29)*
Tổng doanh thu (*)	**685.133.319.464**	**431.412.847.394**
Trong đó		
Doanh thu bất động sản	*601.539.103.267*	*356.798.785.767*
Doanh thu hợp đồng xây dựng	*69.565.562.811*	*60.843.069.064*
Doanh thu dịch vụ	*14.028.653.386*	*13.770.992.563*
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
DOANH THU THUẦN (*)	**685.133.319.464**	**431.412.847.394**
Trong đó:		
Doanh thu thuần bất động sản	*601.539.103.267*	*356.798.785.767*
Doanh thu hợp đồng xây dựng	*69.565.562.811*	*60.843.069.064*
Doanh thu dịch vụ	*14.028.653.386*	*13.770.992.563*

(*) Tổng doanh thu đã được loại trừ doanh thu xây dựng và dịch vụ nội bộ với tổng giá trị trong năm 2009 là 182.087.281.332 VNĐ (năm 2008: 175.971.288.670 VNĐ).

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Cổ tức được chia	15.033.148.000	3.550.004.753
Lãi tiền gửi	2.932.513.705	2.605.584.927
Thu nhập từ bán cổ phiếu	160.716.000	118.616.500
Doanh thu khác	-	4.750.000
TỔNG CỘNG	**18.126.377.705**	**6.278.956.180**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 29)*
Giá vốn bất động sản	359.280.296.296	253.650.215.012
Giá vốn công trình xây dựng	59.771.584.904	56.685.580.458
Giá vốn hoạt động cung cấp dịch vụ	5.491.144.198	4.332.035.478
TỔNG CỘNG	**424.543.025.398**	**314.667.830.948**

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	45.425.000.000	-
Lãi tiền vay	29.662.510.268	22.437.048.352
Lãi chậm thanh toán dự án Giai Việt	1.505.638.995	40.637.334
Chi phí khác	372.202.759	-
TỔNG CỘNG	**76.965.352.022**	**22.477.685.686**

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**9.826.202.265**	**67.629.883.521**
Thu nhập từ việc hủy hợp đồng	7.336.401.911	64.584.661.515
Thu tiền thuê nhà	1.056.542.828	-
Thu tiền thanh lý hợp đồng mua nhà chung cư	991.208.848	-
Hoàn nhập dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	-	2.224.130.441
Thu thanh lý tài sản cố định	-	126.915.265
Thu nhập khác	442.048.678	694.176.300
Chi phí khác	**(2.252.403.507)**	**(12.049.231.271)**
Phí tư vấn	-	(2.777.776.000)
Tiền phạt thuế 2007	-	(1.067.335.362)
Tiền phạt thanh lý hợp đồng	(497.841.822)	(3.320.249.866)
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(64.912.819)	(132.633.828)
Chi phí khác	(1.689.648.866)	(4.751.236.215)
GIÁ TRỊ THUẦN	**7.573.798.758**	**55.580.652.250**

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Theo Thông tư số 03/2009/TT-BTC ngày 13 tháng 1 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện giảm, gia hạn nộp thuế TNDN, Công ty được giảm 30% thuế TNDN phải nộp của năm 2009 và quý bốn (4) năm 2008.

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 29)*
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	43.506.130.606	34.939.805.224
Thuế TNDN được giảm 30%	(13.051.839.182)	(4.266.898.897)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	-	4.900.322.225
TỔNG CỘNG	**30.454.291.424**	**35.573.228.552**

26.2 Thuế TNDN hiện hành

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

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận thuần trước thuế và thu nhập chịu thuế:

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Lợi nhuận thuần trước thuế	**138.795.677.442**	**108.385.253.034**
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Chi phí không được khấu trừ	4.470.908.898	13.352.775.732
Dự phòng cho các khoản đầu tư	25.925.000.000	-
Dự phòng hàng tồn kho	13.657.432.253	-
Chi phí đã được tính thuế năm trước	-	(3.266.779.327)
Lợi nhuận chưa thực hiện	6.208.651.829	6.313.769.218
Cổ tức nhận được	(15.033.148.000)	-
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	**174.024.522.422**	**124.785.018.657**
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	**43.506.130.606**	**34.939.805.224**
Giảm 30% thuế TNDN theo TT số 03/1009/TT-BTC	(13.051.839.182)	(4.266.898.897)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	-	4.900.322.225
Thuế TNDN sau khi giảm và điều chỉnh	30.454.291.424	35.573.228.552
Thuế TNDN phải trả đầu năm	25.543.374.236	33.400.236.400
Thuế TNDN đã trả trong năm	(23.722.463.126)	(43.430.090.716)
Thuế TNDN tạm nộp (2% trên doanh thu xuất hóa đơn) (*)	1.200.587.170	-
Thuế TNDN phải trả cuối năm	**33.475.789.704**	**25.543.374.236**

(*) Theo Thông tư số 130/2009/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế TNDN, Công ty được kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 2% trên doanh thu thu được tiền trong trường hợp chưa xác định được chi phí tương ứng.

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.3 Tài sản thuế TNDN hoãn lại

VNĐ

	Bảng cân đối kế toán		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*	
	Số đầu năm	*Số cuối năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Lợi nhuận chưa thực hiện nội bộ	4.926.340.769	3.779.079.148	1.147.261.621	1.767.855.380
Chi phí và thuế TNDN hoãn lại	***4.926.340.769***	***3.779.079.148***	***1.147.261.621***	***1.767.855.380***

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VNĐ

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Giá trị*
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú	Công ty liên kết	Góp vốn	10.000.000.000

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, khoản phải trả với bên liên quan được thể hiện như sau:

VNĐ

	Mối quan hệ	*Nội dung nghiệp vụ*	*Giá trị*
Công ty Cổ phần Bê tông Hải Âu	Công ty liên kết	Cung cấp vật tư	111.439.715

28. CAM KẾT

Cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2009, Công ty có khoản cam kết 16.920.397.501 Việt Nam đồng chủ yếu liên quan đến hợp đồng xây dựng các căn hộ chung cư và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

29. TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU CỦA NĂM TRƯỚC

Các số liệu tương ứng đã được điều chỉnh lại một số sai sót mà Ban Giám đốc nhận biết trong năm, cụ thể như sau:

Loại trừ lợi nhuận chưa thực hiện của các công trình nội bộ

Trong những năm trước, Công ty đã ghi nhận khoản lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện năm 2008 là 6.313.769.218 VNĐ (năm 2007 là 7.182.942.026 VNĐ) phát sinh từ doanh thu nội bộ năm 2008 là 175.971.288.760 VNĐ (năm 2007 là 142.598.206.626 VNĐ) và giá vốn hàng bán tương ứng của năm 2008 là 164.612.079.710 VNĐ (năm 2007 là 135.415.164.600 VNĐ) tạo ra từ các giao dịch với các xí nghiệp xây dựng hạch toán kế toán độc lập của Công ty. Trong năm 2009, Công ty đã hồi tố loại trừ doanh thu nội bộ, giá vốn hàng bán tương ứng và lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện của các năm tương ứng và điều chỉnh làm giảm trừ giá trị hàng tồn kho tương ứng với phần lợi nhuận chưa thực hiện.

Điều chỉnh giá vốn hàng bán tương ứng với doanh thu đã ghi nhận

Trong năm 2009, Công ty đã điều chỉnh lại giá vốn hàng bán ghi nhận thừa của khu dân cư 6B và Phong Phú bán trong những năm trước như sau:

- Tăng lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2007 là 11.575.574.487 VNĐ bằng cách điều chỉnh giảm lại giá vốn của các khu đất đã kết chuyển và tăng giá trị hàng tồn kho lên tương ứng.

- Tăng lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2008 là 6.369.571.697 VNĐ bằng cách điều chỉnh giảm lại giá vốn của các khu đất đã kết chuyển và tăng giá trị hàng tồn kho lên tương ứng.

Điều chỉnh doanh thu và giá vốn của công trình Thịnh Vượng

Trong năm 2008, Công ty chưa ghi nhận doanh thu của công trình Thịnh Vượng là 3.150.000.000 VNĐ tương ứng với giá vốn hàng bán của công trình này là 3.029.670.000 VNĐ. Trong năm 2009, Công ty đã điều chỉnh hồi tố tăng lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2008 số tiền là 120.330.000 VNĐ và tăng giá trị hàng tồn kho tương ứng.

Điều chỉnh chi phí thuế TNDN và chi phí thuế TNDN hoãn lại

Do ảnh hưởng của các điều chỉnh trên, chi phí thuế TNDN phải trả và tài sản thuế TNDN hoãn lại cũng được điều chỉnh tương ứng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007 và 31 tháng 12 năm 2008, cụ thể như sau:

- Điều chỉnh tăng lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2007 và tăng lợi ích thuế TNDN hoãn lại là 2.011.223.768 VNĐ;
- Điều chỉnh giảm lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2008 7.441.665.448 VNĐ do việc tăng chi phí thuế TNDN với số tiền là 9.209.520.828 và lợi ích thuế TNDN hoãn lại là 1.767.855.380 VNĐ.

29. TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU CỦA NĂM TRƯỚC (tiếp theo)

Liên quan đến các điều chỉnh trên, bảng dưới đây phản ánh các thay đổi với một số khoản mục trên các báo cáo tài chính năm trước:

	Theo báo cáo năm trước	*Điều chỉnh và phân loại lại*	*Đã điều chỉnh lại*
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2008			
Phải thu khách hàng	222.847.505.311	3.150.000.000	225.997.505.311
Hàng tồn kho	1.651.514.066.727	1.418.764.940	1.652.932.831.667
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	-	3.779.079.148	3.779.079.148
Thuế TNDN phải trả	(21.234.175.633)	(4.309.198.603)	(25.543.374.236)
Phải trả người lao động	(12.205.320.363)	(1.633.542.898)	(13.838.863.261)
Lợi nhuận chưa phân phối	(20.152.579.260)	(2.405.102.587)	(22.557.681.847)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008			
Doanh thu	604.234.136.064	(172.821.288.670)	431.412.847.394
Giá vốn hàng bán	(482.619.812.355)	(167.951.981.407)	(314.667.830.948)
Chi phí bán hàng	(15.624.317.128)	5.045.439.742	(10.578.877.386)
Chi phí khác	(15.316.010.598)	3.266.779.327	(12.049.231.271)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(26.363.707.724)	(9.209.520.828)	(35.573.228.552)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	1.767.855.380	1.767.855.380
Lợi nhuận sau thuế TNDN	78.578.633.504	(3.998.753.642)	74.579.879.862

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong các báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH NHÀ TP HỒ CHÍ MINH

Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng

Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2010