

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà
Khang Điền**

Báo cáo của Hội đồng Quản trị
và
Các báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	1 - 2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 34

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

CÔNG TY

Công ty là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền, là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102007824 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 12 năm 2001.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 603, lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74, Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh nhà ở, cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất và xây dựng dân dụng và công nghiệp.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lý Điền Sơn	Chủ tịch
Bà Mai Trần Thanh Trang	Thành viên
Ông David Robert Henry	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên
Ông Nguyễn Đình Bảo	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty trách nhiệm hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Nhóm Công ty.

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

Ban Giám đốc Nhóm Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất; và
- lập các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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

Lý Diên Sơn
Chủ tịch

Ngày 4 tháng 3 năm 2011

Số tham chiếu: 60766189/14287943

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty"), báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo (sau đây được gọi chung là "các báo cáo tài chính hợp nhất") được trình bày từ trang 4 đến trang 34. Các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Nhóm Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi.

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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất. 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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


Narciso T. Torres Jr.
Phó Tổng Giám đốc
Kiểm toán viên đã đăng ký
Chứng chỉ kiểm toán viên số N.0868/KTV


Lê Quang Minh
Kiểm toán viên phụ trách
Kiểm toán viên đã đăng ký
Chứng chỉ kiểm toán viên số 0426/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 4 tháng 3 năm 2011

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2010

Ngàn VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.451.101.208	973.113.082
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	283.464.161	51.868.395
111	1. Tiền		146.435.204	51.851.043
112	2. Các khoản tương đương tiền		137.028.957	17.352
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		671.742.265	155.946.522
131	1. Phải thu khách hàng		491.682.583	104.716.368
132	2. Trả trước cho người bán		80.497.797	24.984.792
135	3. Các khoản phải thu khác	6	99.561.885	26.245.362
140	III. Hàng tồn kho		1.423.545.491	760.926.473
141	1. Hàng tồn kho	7	1.423.545.491	760.926.473
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		72.349.291	4.371.692
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.103.580	873.398
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		40.130.149	3.017.667
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		115.611	106.378
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	8	30.999.951	374.249
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		196.352.709	193.906.837
220	I. Tài sản cố định		9.358.143	3.569.326
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	9.155.146	3.533.921
222	Nguyên giá		13.107.114	7.105.656
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.951.968)	(3.571.735)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	202.997	5.042
228	Nguyên giá		283.680	16.500
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(80.683)	(11.458)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	30.363
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		147.113.566	155.299.486
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	11	99.018.748	155.299.486
258	2. Đầu tư dài hạn khác	12	48.094.818	-
260	III. Tài sản dài hạn khác		4.404.587	2.406.553
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		3.163.813	1.537.067
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.3	211.350	351.522
268	3. Tài sản dài hạn khác		1.029.424	517.964
269	IV. Lợi thế thương mại	14	35.476.413	32.631.472
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.647.453.917	1.167.019.919

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

Ngàn VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.026.095.835	153.140.757
310	I. Nợ ngắn hạn		444.972.081	24.064.832
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	15	269.655.000	-
312	2. Phải trả người bán		8.776.473	860.405
313	3. Người mua trả tiền trước		34.202.285	15.860.599
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	58.219.306	1.793.542
315	5. Phải trả người lao động		204.679	76.247
316	6. Chi phí phải trả	17	54.567.764	1.655.268
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	15.099.713	631.778
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.246.861	3.186.993
330	II. Nợ dài hạn		581.123.754	129.075.925
333	1. Phải trả dài hạn khác		715.000	1.000.000
334	2. Vay dài hạn	19	476.475.412	94.911.554
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	25.3	103.256.713	32.576.416
336	4. Dự phòng trợ cấp thôi việc		676.629	587.955
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.204.379.797	764.449.546
410	I. Vốn chủ sở hữu	20.1	1.204.379.797	764.449.546
411	1. Vốn cổ phần	20.2	439.000.000	332.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		498.373.400	337.873.400
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		4.822.019	242.954
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		2.411.009	121.477
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		259.773.369	94.211.715
439	C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ		416.978.285	249.429.616
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.647.453.917	1.167.019.919


Ngô Thị Mai Chi
Kế toán trưởng




Nguyễn Minh Hải
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 4 tháng 3 năm 2011

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

Ngàn VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	774.078.415	145.937.533
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	(2.320.000)	(23.273.431)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	771.758.415	122.664.102
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(468.424.404)	(45.069.734)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		303.334.011	77.594.368
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	60.864.975	4.923.437
22	7. Chi phí tài chính	23	(23.638.024)	(3.864.223)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(23.519.623)	(3.741.478)
24	8. Chi phí bán hàng		(18.910.628)	(1.113.913)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(20.354.401)	(17.500.864)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		301.295.933	60.038.805
31	11. Thu nhập khác	24	1.676.783	891.467
32	12. Chi phí khác	24	(1.871.927)	(975)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác		(195.144)	890.492
45	14. Lợi nhuận từ công ty liên kết		6.839.262	344.388
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		307.940.051	61.273.685
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(11.024.285)	(541.648)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	25.3	(70.820.469)	(15.834.203)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		226.095.297	44.897.834
	Phân bổ:			
	18.1 Lợi ích của các cổ đông thiểu số		51.375.511	(892.815)
	18.2 Lợi nhuận thuộc về các cổ đông của Công ty		174.719.786	45.790.649
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	20.4	4,89	1,38

Ngô Thị Mai Chi
Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Hải
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 4 tháng 3 năm 2011

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

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		307.940.051	61.273.685
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9, 10, 14	5.405.761	3.119.945
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(67.645.554)	(5.145.080)
06	Chi phí lãi vay	23	23.519.623	3.741.478
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		269.219.881	62.990.028
09	Tăng các khoản phải thu		(421.086.704)	(33.210.564)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		259.190.050	(40.768.730)
11	Giảm các khoản phải trả		(205.799.008)	(43.828)
12	Tăng chi phí trả trước		(1.856.928)	(1.119.234)
13	Tiền lãi vay đã trả		(77.404.520)	(3.741.478)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	25.2	(15.117.477)	(3.735.963)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		20.623	-
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.250.455)	(626.777)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(194.084.538)	(20.256.546)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(7.752.393)	(1.686.830)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		240.000	-
24	Tiền thu hồi cho vay		-	17.800.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(342.181.481)	(56.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		7.963.000	-
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được chia		20.181.820	4.860.344
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(321.549.054)	(35.026.486)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		267.500.000	-
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu (mua thêm quyền sở hữu trong các công ty con)		(21.183.496)	(124.040.000)
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		832.147.584	104.911.554
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(386.434.730)	(10.000.000)
37	Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số		55.200.000	29.400.000
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		747.229.358	271.554

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

Ngàn VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm		231.595.766	(55.011.478)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		51.868.395	106.879.873
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	283.464.161	51.868.395



Ngô Thị Mai Chi
Kế toán trưởng



Nguyễn Minh Hải
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 4 tháng 3 năm 2011

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền, là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102007824 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 12 năm 2001.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 603, lầu 6 Tòa nhà Centec, 72-74, Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh nhà ở, cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất và xây dựng dân dụng và công nghiệp.

Công ty có các công ty con sau:

Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền ("LPĐ"), trong đó Công ty nắm giữ 95% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102033561 ngày 30 tháng 9 năm 2005 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. LPĐ có trụ sở đăng ký tại phòng 603, lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của LPĐ là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật, trang trí nội – ngoại thất, san lấp mặt bằng và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Khang Điền ("KĐSG"), trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Golf Khang Điền, trong đó Công ty nắm giữ 78.5% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103003229 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 3 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. KĐSG có trụ sở đăng ký tại số 559 Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KĐSG là kinh doanh bất động sản, và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Đô thị Mê Ga ("MG"), trong đó Công ty nắm giữ 51% vốn chủ sở hữu, 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 4102046748 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 1 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. MG có trụ sở đăng ký tại Phòng 603, lầu 6 Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MG là kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên ("ĐN"), trong đó Công ty nắm giữ 98% vốn chủ sở hữu, 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 4102051944 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. ĐN có trụ sở đăng ký tại số 85A Đường Phan Kế Bính, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐN là kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, kho bãi; và xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thương mại, văn hóa, thể thao.

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước ("GP"), trong đó Công ty nắm giữ 51% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102051945 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. GP có trụ sở đăng ký tại số 997/21/12 Đường Trần Xuân Soạn, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của GP là kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở; cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, kho bãi; và xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thương mại, văn hóa, thể thao.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông ("KĐ"), trong đó Công ty nắm giữ 54,5% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0309344729 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8 tháng 9 năm 2009, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. KĐ có trụ sở đăng ký tại Phòng 1604, lầu 16, Tòa nhà Centec, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KĐ là kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại, và xây dựng công trình đường bộ.

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh ("KGX"), trong đó Công ty nắm giữ 99% vốn chủ sở hữu, 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 0309314308 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 8 năm 2009, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. KGX có trụ sở đăng ký tại số 85A Đường Phan Kế Bính, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KGX là kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại, và xây dựng công trình đường bộ.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng ngàn đồng Việt Nam ("ngàn 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 hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

Hướng dẫn kế toán 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 hợp nhất. Thông tư này sẽ có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2011 trở đi. Ban Giám đốc Nhóm Công ty hiện đang đánh giá về sự ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư này đối với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty trong tương lai.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Niên độ kế toán*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ kế toán*

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính*

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng kỳ kế toán với Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh được thực hiện đối với bất kỳ khác biệt nào trong chính sách kế toán nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa các công ty con và Công ty.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Nhóm Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi các cổ đông của Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Nhóm Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Công ty con được hợp nhất kể từ ngày Công ty nắm quyền kiểm soát và sẽ chấm dứt hợp nhất kể từ ngày Nhóm Công ty không còn kiểm soát công ty con đó. Trong trường hợp Nhóm Công ty không còn nắm quyền kiểm soát công ty con thì các báo cáo tài chính hợp nhất sẽ bao gồm cả kết quả hoạt động kinh doanh của giai đoạn thuộc kỳ báo cáo mà trong giai đoạn đó Nhóm Công ty vẫn còn nắm quyền kiểm soát.

Việc mua lại lợi ích của cổ đông thiểu số được hạch toán theo phương pháp mua thêm của Công ty, theo đó, khoản chênh lệch giữa chi phí mua và giá trị hợp lý của phần giá trị thuần tài sản mua được ghi nhận vào lợi thế thương mại.

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

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

3.2 *Hợp nhất kinh doanh và nghiệp vụ mua tài sản*

Các giao dịch hợp nhất kinh doanh được hạch toán kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua, cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Các tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng đã thừa nhận trong giao dịch hợp nhất kinh doanh sẽ được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý tại ngày mua, không tính đến lợi ích của cổ đông thiểu số.

Lợi thế thương mại phát sinh được xác định ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý thuần của tài sản của công ty con được hợp nhất, phần chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định bằng nguyên giá trừ giá trị phân bổ lũy kế. Việc phân bổ lợi thế thương mại được thực hiện theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm là thời gian thu hồi lợi ích kinh tế có thể mang lại cho Nhóm Công ty.

Khi nghiệp vụ mua công ty con không được xác định là một giao dịch mua doanh nghiệp, thì sẽ được xem là giao dịch mua tài sản mà không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh. Theo đó, chi phí mua sẽ được phân bổ cho các tài sản và nợ có thể xác định được dựa trên giá trị hợp lý tương đối của chúng tại ngày mua. Do vậy, không phát sinh lợi thế thương mại từ giao dịch này.

3.3 *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.

3.4 *Hàng 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
- 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 và các chi phí khác có liên quan.

Chi phí hoa hồng không hoàn lại trả cho các đại lý tiếp thị hoặc bán hàng trong việc bán 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 bằng 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 hợp nhất đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí thực tế 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

3.5 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. 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 hợp nhất.

3.6 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

3.7 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:

Chi phí cải tạo văn phòng	5 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 5 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm kế toán	3 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.

3.8 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa 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.

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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.

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

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

3.10 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào phần vốn chủ sở hữu của Công ty liên kết, thì nhóm Công ty sẽ ghi nhận phần sở hữu của mình trong phần thay đổi trên (nếu có) và trình bày ở khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức được nhận từ công ty liên kết được cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

3.11 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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 Trích lập trợ cấp thôi việc

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

3.13 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 Nhóm 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 năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

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

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

3.14 *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 Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Nhóm 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.

3.15 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của khoản tiền nhận được, không bao gồm các khoản chiết khấu, giảm giá và các khoản thuế. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu từ chuyển nhượng đất

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng và chuyển giao đất cho người mua.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

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 Nhóm Công ty được xác lập.

3.16 *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 năm tài chính.

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

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

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

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc 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 hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

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 năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 năm tài chính 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 năm tài chính 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. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ NGHIỆP VỤ MUA TÀI SẢN

Trong năm, Công ty đã mua thêm 19,5% quyền sở hữu của KĐ và theo đó tăng tỉ lệ sở hữu của Công ty tại KĐ từ 35% lên 54,5% và 99% quyền sở hữu của KGX. Các nghiệp vụ mua này đã được chấp thuận bởi Hội đồng Quản trị. Chi tiết được trình bày như sau:

Tên công ty	Ngày mua	% sở hữu	Giá mua Ngàn VNĐ
KĐ	Ngày 28 tháng 2 năm 2010	54,5%	87.200.000
KGX	Ngày 10 tháng 12 năm 2010	99%	276.867.000
TỔNG CỘNG			364.067.000

Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng chi phí mua thể hiện giá trị hợp lý của các lô đất sở hữu bởi hai công ty con mua mới. Ban Giám đốc xử lý các nghiệp vụ mua này như là nghiệp vụ mua tài sản và không xem là nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì các công ty bất động sản này chưa đi vào hoạt động kinh doanh và chỉ có các lô đất và dự án phát triển bất động sản trong tương lai. Theo đó, không ghi nhận lợi thế thương mại trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ NGHIỆP VỤ MUA TÀI SẢN (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 8 năm 2010, Công ty đã mua thêm 10,9% quyền sở hữu của KĐSG và theo đó tăng tỉ lệ sở hữu của Công ty tại KĐSG từ 67,6% lên 78,5% vào ngày này. Việc đầu tư này được chấp thuận bởi Hội đồng Quản trị vào ngày 10 tháng 7 năm 2010. Việc mua này đã tạo ra một khoản lợi thể thương mại trị giá 6.560.179 ngàn VNĐ (Thuyết minh số 14).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Ngàn VNĐ Số đầu năm
Tiền mặt	1.877.354	451.747
Tiền gửi ngân hàng	144.557.850	51.399.296
Các khoản tương đương tiền	137.028.957	17.352
TỔNG CỘNG	283.464.161	51.868.395

Các khoản tương đương tiền thể hiện là khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn dưới 3 ("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 lãi suất bình quân từ 10% đến 13%/năm.

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Ngàn VNĐ Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	59.407.794	1.823.261
Phải thu từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kim Sơn	39.163.000	-
Lãi tiền gửi tiết kiệm	781.498	104.343
Bà Bùi Thị Hồng Ánh	-	24.000.000
Phải thu từ Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Sơn Anh	-	277.255
Phải thu khác	209.593	40.503
TỔNG CỘNG	99.561.885	26.245.362

(*) 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 Thu nhập Doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 25% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng.

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

7. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho bao gồm các dự án đang triển khai để phát triển các khu dân cư như sau:

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngàn VNĐ Số đầu năm</i>
Khu Đông Phú Hữu – Dự án Villa Park	332.511.032	-
Không Gian Xanh Phú Hữu – Dự án Goldora Villa	272.755.508	-
Đoàn Nguyên Bình Trưng Đông	188.552.843	180.027.526
Sài Gòn Khang Điền Bình Trưng Đông – Dự án Spring Life	182.552.110	137.776.770
Mê Ga Phú Hữu	146.897.386	146.525.639
Khang Điền Long Trường	138.060.814	126.551.027
Gia Phước Phú Hữu	70.376.312	70.004.015
Long Phước Điền Long Trường	39.589.276	39.232.457
Khang Điền Phước Long B	20.663.289	10.049.005
Long Phước Điền Phước Long B	19.259.396	17.831.424
Khang Điền Phú Hữu – Dự án Topia Garden	9.428.690	32.928.610
Không Gian Xanh Bình Trưng Đông	2.898.835	-
TỔNG CỘNG	1.423.545.491	760.926.473

8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngàn VNĐ Số đầu năm</i>
Tạm ứng cho nhân viên	30.985.691	154.066
Ký quỹ ngắn hạn	14.260	220.183
TỔNG CỘNG	30.999.951	374.249

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

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Chi phí cải tạo văn phòng</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Trang thiết bị văn phòng</i>	<i>Ngân VND Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số dư đầu năm	50.174	81.933	4.546.086	2.427.463	7.105.656
Tăng do hợp nhất kinh doanh từ các công ty con	-	-	-	11.791	11.791
Mua trong năm	-	34.073	6.636.147	860.356	7.530.576
Thanh lý	-	-	(1.540.909)	-	(1.540.909)
Số dư cuối năm	50.174	116.006	9.641.324	3.299.610	13.107.114
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	50.174	-	20.429	1.257.513	1.328.116
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số dư đầu năm	50.174	16.956	2.016.458	1.488.147	3.571.735
Tăng do hợp nhất kinh doanh từ các công ty con	-	-	-	328	328
Khấu hao trong năm	-	25.274	989.289	607.568	1.622.131
Thanh lý	-	-	(1.242.226)	-	(1.242.226)
Số dư cuối năm	50.174	42.230	1.763.521	2.096.043	3.951.968
Giá trị còn lại:					
Số dư đầu năm	-	64.977	2.529.628	939.316	3.533.921
Số dư cuối năm	-	73.776	7.877.803	1.203.567	9.155.146

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

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Ngàn VNĐ
Phần mềm máy tính

Nguyên giá:

Số dư đầu năm	16.500
Tăng do hợp nhất kinh doanh từ các công ty con	15.000
Mua trong năm	221.817
Kết chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	30.363
Số dư cuối năm	283.680

Giá trị khấu trừ lũy kế:

Số dư đầu năm	11.458
Tăng do hợp nhất kinh doanh từ các công ty con	833
Khấu trừ trong năm	68.392
Số dư cuối năm	80.683

Giá trị còn lại:

Số dư đầu năm	5.042
Số dư cuối năm	202.997

11. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

Ngàn VNĐ

Tên đơn vị	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	65.749.976	40,00	66.038.517	40,00
Công ty TNHH Địa ốc Minh Á	33.268.772	33,40	33.299.638	33,40
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông (Thuyết minh số 4)	-	-	55.961.331	35,00
TỔNG CỘNG	99.018.748		155.299.486	

Ngàn VNĐ

Năm nay Năm trước

Giá gốc của khoản đầu tư vào công ty liên kết	109.400.000	165.400.000
Phân bổ lợi thế thương mại lũy kế	(18.682.605)	(13.468.855)
Cổ tức được chia	(7.120.000)	-
Phần lãi lũy kế trong công ty liên kết	15.421.353	3.368.341
	99.018.748	155.299.486

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

11. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt ("TK") 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 4102014172 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 2 năm 2003, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. TK có trụ sở đăng ký tại Phòng 603, lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TK là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Địa ốc Minh Á ("MA") 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 4102040481 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 6 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. MA có trụ sở đăng ký tại số 143 Đường Lý Thường Kiệt, Phường 9, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MA là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

12. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

Đây là khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh ("TM") để thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án Khu dân cư tại phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng Nguyên tắc ngày 18 tháng 6 năm 2010.

13. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với số tiền là 54.409.143 ngàn VNĐ (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009: 298.992 ngàn VNĐ). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án Spring Life, dự án Khu dân cư Villa Park, dự án Goldora Villa, dự án Đoàn Nguyên Bình Trưng Đông và dự án Mê Ga Phú Hữu.

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Tình hình tăng giảm lợi thế thương mại trong năm được trình bày như sau:

Ngàn VNĐ
Lợi thế thương mại

Nguyên giá:

Số dư đầu năm	34.965.651
Tăng trong năm (Thuyết minh số 4)	6.560.179
Số dư cuối năm	41.525.830

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số dư đầu năm	2.334.179
Phân bổ trong năm	3.715.238
Số dư cuối năm	6.049.417

Giá trị còn lại:

Số dư đầu năm	32.631.472
Số dư cuối năm	35.476.413

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

15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Ngân VNĐ Số đầu năm
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (i)	42.655.000	-
Trái phiếu (ii)	90.000.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19)	137.000.000	-
TỔNG CỘNG	269.655.000	-

(i) Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng bao gồm:

Bên cho vay	Số dư cuối năm Ngân VNĐ	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số PVH.DN.04180910 ngày 5 tháng 10 năm 2010	10.000.000	6 tháng	Nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	Lãi suất tiền gửi 13 tháng + 6%/năm	Quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư Topia Garden, với tổng diện tích 3.270 m ²
Hợp đồng vay số PVH.DN. 03180910 ngày 16 tháng 11 năm 2010	12.875.000	Thanh toán một lần vào ngày 16 tháng 2 năm 2011	Thanh toán cho khoản đầu tư vào TM	19%/năm	Quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư Topia Garden, với tổng diện tích 3.270 m ²
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Chợ Lớn					
Hợp đồng vay số 122-10013/HDTD- NH ngày 31 tháng 8 năm 2010	6.780.000	12 tháng	Phát triển dự án Khu dân cư Mê Ga Phú Hữu	15,4%/năm	Tài sản thuộc sở hữu của ông Lê Phong Nhã và bà Phan Thị Hà bao gồm quyền sử dụng đất lô số A2/42, A2/37 và thửa đất số 89- 175 tại Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị là 8.672.430 ngàn VNĐ.

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

15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

(i) Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng bao gồm: (tiếp theo)

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số dư cuối năm Ngân VNĐ</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Chợ Lớn					
Hợp đồng vay số 122-10011/HDTD- NH ngày 31 tháng 8 năm 2010	6.700.000	12 tháng	Phát triển dự án Khu dân cư Đoàn Nguyễn Bình Trưng Đông	Lãi suất tiền gửi 19 tháng + 4,5%/năm	Tài sản thuộc sở hữu của bà Phan Thị Hà và bà Lê Mỹ Tiên bao gồm quyền sử dụng đất thừa đất số số 89-172, 89- 168, 89-82 tại Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị là 9.622.950 ngàn VNĐ.
Hợp đồng vay số 122-10012/HDTD- NH ngày 31 tháng 8 năm 2010	6.300.000	12 tháng	Phát triển dự án Khu dân cư Gia Phước Phú Hữu	Lãi suất tiền gửi 13 tháng + 4,5%/năm	Tài sản thuộc sở hữu của bà Lê Mỹ Tiên và ông Trương Kế Đạt bao gồm quyền sử dụng đất thừa đất số số 89-45 tại Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền sử dụng đất lô số A1/7, A6/6, A6/7, A6/8, A6/9, A6/10, A6/11 tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị là 12,270,660 ngàn VNĐ.
TỔNG CỘNG	42.655.000				

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

15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

- (ii) Ngày 13 tháng 3 năm 2010, Công ty đã phát hành trái phiếu với tổng trị giá 90 tỷ VNĐ theo mệnh giá 1 tỷ VNĐ/trái phiếu và sẽ thanh toán theo mệnh giá vào ngày đáo hạn 13 tháng 9 năm 2011. Các trái phiếu được đảm bảo bằng tài sản hình thành trong tương lai là quyền sử dụng đất 32.048 m² của dự án Mê Ga Phú Hữu trị giá 100.951.000 ngàn VNĐ theo Biên bản định giá tài sản VIB ngày 6 tháng 2 năm 2010. Người mua trái phiếu là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn ("VIB"). Các trái phiếu chịu lãi suất là 16%/năm trong kỳ trả lãi sáu tháng đầu tiên trả vào ngày 12 tháng 9 năm 2010 và sẽ được điều chỉnh theo lãi suất kỳ hạn ba tháng của VIB cộng với 4%/năm cho các kỳ thanh toán mỗi ba tháng sau đó. Số tiền thu từ phát hành được sử dụng để tài trợ cho các dự án Villa Park và dự án Đoàn Nguyên Bình Trưng Đông.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số cuối năm	Ngàn VNĐ Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	53.757.760	226.196
Thuế giá trị gia tăng	4.060.494	1.485.356
Thuế thu nhập cá nhân	401.052	81.990
TỔNG CỘNG	58.219.306	1.793.542

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Ngàn VNĐ Số đầu năm
Chi phí xây dựng và cơ sở hạ tầng cho các dự án	44.687.481	90.909
Chi phí hoa hồng	3.611.803	-
Chi phí lãi vay	2.856.787	130.961
Chi phí lương	1.873.140	673.858
Các khoản khác	1.538.553	759.540
TỔNG CỘNG	54.567.764	1.655.268

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

	Số cuối năm	Ngàn VNĐ Số đầu năm
Phải trả không tính lãi PVPF3 Limited	14.400.000	-
Kỳ quỹ, kỳ cược đã nhận	360.000	560.000
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	98.715	58.674
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	240.998	13.104
TỔNG CỘNG	15.099.713	631.778

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

19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	Số cuối năm	Ngân VND Số đầu năm
Vay dài hạn từ ngân hàng	613.475.412	94.911.554
Trong đó:		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 15)	137.000.000	-
Nợ dài hạn	476.475.412	94.911.554

Các khoản vay dài hạn ngân hàng bao gồm:

Bên cho vay	Số dư cuối năm Ngân VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Sở Giao dịch TPHCM					
Hợp đồng vay số 010.00 11452/HĐTD-SCB-SGD.09 ngày 27 tháng 7 năm 2009	79.600.000	Thanh toán một lần vào ngày 28 tháng 7 năm 2012	Mua lại 47% cổ phần ĐN	12%/năm	98% vốn điều lệ của ĐN
Hợp đồng vay số 010.00 12941/HĐTD-SCB-SGD.10 ngày 31 tháng 8 năm 2010	14.500.000	Thanh toán một lần vào ngày 31 tháng 8 năm 2012	Mua lại 10,9% cổ phần SGKĐ	Lãi suất tiền gửi 12 tháng + 4,5%/năm	67,6% vốn điều lệ của SGKĐ
Hợp đồng vay số 010.0011759/HD TD-SCB-SGD.09 ngày 23 tháng 9 năm 2009	196.018.941	36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Mua và phát triển dự án Khu dân cư Villa Park	Lãi suất tiền gửi 12 tháng + 4,5%/năm	Quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư Villa Park, với tổng diện tích 112.425,4 m ²
Nợ dài hạn đến hạn trả	130.000.000				

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

19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

Các khoản vay dài hạn ngân hàng bao gồm: (tiếp theo)

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số dư cuối năm Ngàn VNĐ</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 12.DN/HDTD.VB.VHA.10 ngày 23 tháng 7 năm 2010	110.000.000	24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Phát triển dự án Khu dân cư Villa Park	Lãi suất tiền gửi 13 tháng + 5%/năm	Quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư Villa Park, với tổng diện tích 23.993,8 m ²
Hợp đồng vay số PVH.DN.01071210 ngày 15 tháng 12 năm 2010	139.000.000	36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Mua và phát triển dự án Khu dân cư Goldora	Lãi suất tiền gửi 13 tháng + 7%/năm	Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất dự án Khu dân cư Goldora, với tổng diện tích 30.555 m ²
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>7.000.000</i>				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bảo Việt – Chi nhánh TPHCM					
Hợp đồng vay số 77.2010.HĐTD.HCM ngày 20 tháng 4 năm 2010	74.356.471	36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Xây dựng dự án Spring Life	Lãi suất tiền gửi 12 tháng + 5%/năm	Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất dự án Spring Life, với tổng diện tích 29.593 m ²
TỔNG CỘNG	<u>613.475.412</u>				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>137.000.000</i>				
<i>Nợ dài hạn</i>	<i>476.475.412</i>				

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

	Ngàn VNĐ					
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước:						
Số dư đầu năm	332.000.000	337.873.400	242.954	121.477	51.970.368	722.208.199
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	45.790.649	45.790.649
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(3.549.302)	(3.549.302)
Số dư cuối năm	332.000.000	337.873.400	242.954	121.477	94.211.715	764.449.546
Năm nay:						
Số dư đầu năm	332.000.000	337.873.400	242.954	121.477	94.211.715	764.449.546
Tăng vốn	107.000.000	160.500.000	-	-	-	267.500.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	174.719.786	174.719.786
Trích lập các quỹ	-	-	4.579.065	2.289.532	(6.868.597)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(2.289.535)	(2.289.535)
Số dư cuối năm	439.000.000	498.373.400	4.822.019	2.411.009	259.773.369	1.204.379.797

Vào ngày 27 tháng 7 năm 2010, Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận số 618/UBCK-GCN chấp thuận cho Công ty chào bán 10.700.000 cổ phiếu ra công chúng. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 332.000.000 ngàn VNĐ lên 439.000.000 ngàn VNĐ và việc tăng vốn này đã được chấp thuận bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302588596 ngày 7 tháng 12 năm 2010.

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Năm nay	Ngàn VNĐ Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	332.000.000	332.000.000
Vốn góp tăng trong năm	107.000.000	-
Vốn góp cuối năm	439.000.000	332.000.000
Cổ tức đã chia	-	-

20.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Năm nay	Ngàn VNĐ Năm trước
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	43.900.000	33.200.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	43.900.000	33.200.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	43.900.000	33.200.000

20.4 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Ngàn VNĐ Năm trước
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (Ngàn VNĐ)	174.719.786	45.790.649
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	35.750.411	33.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu)	4,89	1,38

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

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Ngân VNĐ Năm trước
Tổng doanh thu	774.078.415	145.937.533
Trong đó		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	734.760.611	145.937.533
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	38.181.818	-
Doanh thu từ các hợp đồng xây dựng	1.135.986	-
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	(2.320.000)	(23.273.431)
DOANH THU THUẦN	771.758.415	122.664.102
Trong đó		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	732.440.611	122.664.102
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	38.181.818	-
Doanh thu từ các hợp đồng xây dựng	1.135.986	-

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Ngân VNĐ Năm trước
Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào TM (*)	47.126.000	-
Lãi tiền gửi	13.738.975	4.923.437
TỔNG CỘNG	60.864.975	4.923.437

(*) Trong năm, Nhóm Công ty chuyển nhượng khoản đầu tư vào TM cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kim Sơn. Tại ngày lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty đã thu đầy đủ số tiền phát sinh từ việc thanh lý khoản đầu tư này.

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	Ngân VNĐ Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	451.620.548	45.069.734
Giá vốn dịch vụ tư vấn	16.803.856	-
TỔNG CỘNG	468.424.404	45.069.734

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

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Ngân VND Năm trước
Lãi tiền vay	11.733.873	3.741.478
Lãi trái phiếu	11.785.750	-
Khác	118.401	122.745
TỔNG CỘNG	23.638.024	3.864.223

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Ngân VND Năm trước
Thu nhập khác	1.676.783	891.467
Thanh lý tài sản cố định	240.000	-
Thanh lý công cụ, dụng cụ	310.141	-
Thu phí hoa hồng	658.182	365.153
Khác	468.460	526.314
Chi phí khác	(1.871.927)	(975)
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	(1.043.984)	-
Thanh lý tài sản cố định	(298.683)	-
Tiền phạt thuế	(62.862)	-
Khác	(466.398)	(975)
GIÁ TRỊ THUẦN	(195.144)	890.492

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Nhóm 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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

25.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm nay	Ngân VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	11.954.211	189.638
Giảm 30% thuế TNDN	-	(56.891)
Thuế TNDN trích (thừa) thiếu của các năm trước	(929.926)	408.901
TỔNG CỘNG	11.024.285	541.648

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.2 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 Nhóm Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

Dưới đây là đối chiếu giữa lợi nhuận thuần trước thuế trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và thu nhập chịu thuế:

	Ngàn VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần trước thuế	307.940.051	61.273.685
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Lãi vay trích trước	890.147	-
Chi phí không được khấu trừ	4.096.035	414.582
Phí dịch vụ	728.344	188.176
Dự phòng trợ cấp thôi việc	42.674	(26.431)
Lỗ của các công ty con	16.656.489	14.949.170
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(292.141.221)	(75.385.929)
Phân bổ lợi thế thương mại	3.715.238	7.111.878
Lợi nhuận trong công ty liên kết	(6.839.262)	(5.558.139)
Lợi nhuận chưa thực hiện	(1.135.986)	(2.208.439)
Điều chỉnh hợp nhất	11.339.339	-
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế của những năm trước đã thực hiện trong năm	5.237.829	-
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	50.529.677	758.553
Lỗ năm trước chuyển sang	(2.712.833)	-
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	47.816.844	758.553
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	11.954.211	189.638
Giảm thuế TNDN theo Thông tư số 03/2009/TT-BTC	-	(56.891)
Thuế TNDN trích (thừa) thiếu của các năm trước	(929.926)	408.901
Thuế TNDN phải trả năm hiện hành	11.024.285	541.648
Thuế TNDN (nộp thừa) phải trả đầu năm	(1.672.453)	1.521.862
Thuế TNDN đã trả trong năm	(15.117.477)	(3.735.963)
Thuế TNDN nộp thừa cuối năm	(5.765.645)	(1.672.453)

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	283.997	(283.997)	(552.109)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	25.923	10.875	15.048	4.000
Lỗ tính thuế	151.702	38.709	112.993	38.709
Chi phí lãi vay	14.725	-	14.725	-
Chi phí phải trả khác	19.000	17.941	1.059	(24.008)
	211.350	351.522	(140.172)	(533.408)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Lãi trái phiếu	207.813	-	207.813	-
Chi phí phải trả	341.973	120.555	221.418	59.777
Dự phòng trợ cấp thôi việc	119.962	121.236	(1.274)	(8.733)
Lỗ tính thuế	3.747.147	3.085.742	661.405	3.085.742
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(107.673.608)	(35.903.949)	(71.769.659)	(18.437.581)
	(103.256.713)	(32.576.416)	(70.680.297)	(15.300.795)
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			(70.820.469)	(15.834.203)

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

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngàn VNĐ</i>	
			<i>Giá trị</i>	
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	10.909.091	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Bên liên quan	Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn Đầu tư	9.090.909 48.094.818	
Các cổ đông của Công ty	Cổ đông	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	151.830.692	

27. CÁC CAM KẾT

Các cam kết liên quan đến chi phí hoạt động

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Khoản phải trả tối thiểu trong tương lai tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 như sau:

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	4.578.803	2.814.385
Từ 1 đến 5 năm	3.582.930	4.417.525
TỔNG CỘNG	8.161.733	7.231.910

Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2010, Nhóm Công ty có khoản cam kết trị giá 382.812.520 ngàn VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2009: 2.719.400 ngàn VNĐ) chủ yếu liên quan đến thực hiện xây dựng cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

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

Ngày 12 tháng 1 năm 2011, Bà Đoàn Thị Nguyên, cổ đông lớn của Nhóm Công ty, đã hoàn tất việc chuyển nhượng 10.781.408 cổ phiếu tương đương 24,56% vốn điều lệ của Công ty cho Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Lý Gia.

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

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

29. SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một vài số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đã được phân loại lại cho phù hợp với hình thức trình bày của năm hiện hành.



Ngô Thị Mai Chi
Kế toán trưởng



Nguyễn Minh Hải
Phó Tổng Giám đốc



Ngày 4 tháng 3 năm 2011